



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 257 620
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEBO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Pilestredet 29
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Bogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.08.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 771	1 312 742
Sum inntekter		1 381 771	1 312 742
Kostnader			
Lønnskostnad	1	540 070	524 848
Avskrivning av driftsmidler	2	215 308	410 641
Annen driftskostnad		751 194	557 167
Sum kostnader		1 506 572	1 492 657
Driftsresultat		-124 801	-179 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			17
Sum finansinntekter			17
Rentekostnad til foretak i samme konsern			76 939
Annen rentekostnad		273 833	310 988
Sum finanskostnader		273 833	387 927
Netto finans		-273 833	-387 910
Ordinært resultat før skattekostnad		-398 634	-567 824
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-87 699	-124 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		-310 935	-442 959
Årsresultat		-310 935	-442 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-310 935	-442 959
Totalresultat		-310 935	-442 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-310 935	-442 959
Sum overføringer og disponeringer		-310 935	-442 959



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	398 983	311 284
Sum immaterielle eiendeler		398 983	311 284
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	22 372 344	21 218 856
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	58 000	58 000
Sum varige driftsmidler		22 430 344	21 276 856
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	486 942	
Sum finansielle anleggsmidler		486 942	
Sum anleggsmidler		23 316 269	21 588 140
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		43 100	19 100
Andre kortsiktige fordringer	4	31 292	221 108
Sum fordringer		74 392	240 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		240 989	104 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 989	104 728
Sum omløpsmidler		315 380	344 936
SUM EIENDELER		23 631 649	21 933 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		432 000	432 000
Sum innskutt egenkapital		532 000	532 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		226 268	537 202
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		226 268	537 202
Sum egenkapital		758 268	1 069 202
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 700 120	7 018 367
Øvrig langsiktig gjeld	4	15 958 761	13 482 199
Sum annen langsiktig gjeld		22 658 881	20 500 566
Sum langsiktig gjeld		22 658 881	20 500 566
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 176	185 814
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		76 101	73 054
Annen kortsiktig gjeld		126 224	104 440
Sum kortsiktig gjeld		214 501	363 307
Sum gjeld		22 873 382	20 863 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 631 649	21 933 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 897937

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 257 620
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEBO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Pilestredet 29
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Bogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.08.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 959 257 620
PEBO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 771	1 312 742
Sum inntekter		1 381 771	1 312 742
Kostnader			
Lønnskostnad	1	540 070	524 848
Avskrivning av driftsmidler	2	215 308	410 641
Annen driftskostnad		751 194	557 167
Sum kostnader		1 506 572	1 492 657
Driftsresultat		-124 801	-179 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			17
Sum finansinntekter			17
Rentekostnad til foretak i samme konsern			76 939
Annen rentekostnad		273 833	310 988
Sum finanskostnader		273 833	387 927
Netto finans		-273 833	-387 910
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-87 699	-124 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		-310 935	-442 959
Årsresultat		-310 935	-442 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-310 935	-442 959
Totalresultat		-310 935	-442 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-310 935	-442 959
Sum overføringer og disponeringer		-310 935	-442 959



Organisasjonsnr: 959 257 620
PEBO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	398 983	311 284
Sum immaterielle eiendeler		398 983	311 284

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	2, 4	22 372 344	21 218 856
--------------	------	------------	------------

Maskiner og anlegg

Skip og flytende	2		
------------------	---	--	--

installasjoner

Driftsløsøre, inventar o.	2		
---------------------------	---	--	--

a. utstyr

	2	58 000	58 000
Sum varige driftsmidler		22 430 344	21 276 856

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern	4	486 942	
---------	---	---------	--

Sum finansielle

anleggsmidler		486 942	
----------------------	--	----------------	--

Sum anleggsmidler

		23 316 269	21 588 140
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		43 100	19 100
-----------------	--	--------	--------

Andre kortsiktige

fordringer	4	31 292	221 108
------------	---	--------	---------

Sum fordringer		74 392	240 208
-----------------------	--	---------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		240 989	104 728
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende		240 989	104 728
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		315 380	344 936
--	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER

		23 631 649	21 933 076
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 000	100 000	
Annen innskutt egenkapital	432 000	432 000	
Sum innskutt egenkapital	532 000	532 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	226 268	537 202	
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital	226 268	537 202	
Sum egenkapital	758 268	1 069 202	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	6 700 120	7 018 367
Øvrig langsiktig gjeld	4	15 958 761	13 482 199
Sum annen langsiktig gjeld		22 658 881	20 500 566
Sum langsiktig gjeld		22 658 881	20 500 566
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 176	185 814
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		76 101	73 054
Annen kortsiktig gjeld		126 224	104 440
Sum kortsiktig gjeld		214 501	363 307
Sum gjeld		22 873 382	20 863 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 631 649	21 933 076



Organisasjonsnr: 959 257 620
PEBO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap PeBo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 381 771	1 312 742
Sum driftsinntekter		1 381 771	1 312 742
Lønnskostnad	1	540 070	524 848
Avskrivning av driftsmidler	2	215 308	410 641
Annen driftskostnad		751 194	557 167
Sum driftskostnader		1 506 572	1 492 657
Driftsresultat		-124 801	-179 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	76 939
Annen rentekostnad		273 833	310 988
Resultat av finansposter		-273 833	-387 910
Ordinært resultat før skattekostnad		-398 634	-567 824
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-87 699	-124 865
Ordinært resultat		-310 935	-442 959
Årsresultat		-310 935	-442 959
Overføringer			
Overføringer annen egenkapital		-310 935	-442 959
Sum overføringer		-310 935	-442 959



Balanse
PeBo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	398 983	311 284
Sum immaterielle eiendeler		398 983	311 284
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	22 372 344	21 218 856
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	58 000	58 000
Sum varige driftsmidler		22 430 344	21 276 856
Lån til foretak i samme konsern	4	486 942	0
Sum finansielle anleggsmidler		486 942	0
Sum anleggsmidler		23 316 269	21 588 140
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		43 100	19 100
Andre kortsiktige fordringer	4	31 292	221 108
Sum fordringer		74 392	240 208
Bankinnskudd, kontanter o.l.		240 989	104 728
Sum omløpsmidler		315 380	344 936
Sum eiendeler		23 631 649	21 933 076



Balanse
PeBo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		432 000	432 000
Sum innskutt egenkapital		532 000	532 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		226 268	537 202
Sum opptjent egenkapital		226 268	537 202
Sum egenkapital		758 268	1 069 202
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 700 120	7 018 367
Øvrig langsiktig gjeld	4	15 958 761	13 482 199
Sum annen langsiktig gjeld		22 658 881	20 500 566
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 176	185 814
Skyldig offentlige avgifter		76 101	73 054
Annen kortsiktig gjeld		126 224	104 440
Sum kortsiktig gjeld		214 501	363 307
Sum gjeld		22 873 382	20 863 874
Sum egenkapital og gjeld		23 631 649	21 933 076

Oslo, 30.06.2022
Styret i PeBo Eiendom AS

Petter Bogen
styrets leder/daglig leder



Noter 2021 PeBo Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til beregnet virkelig verdi ved veridfall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	473 316	448 304
Arbeidsgiveravgift	66 755	63 211
Andre ytelser	0	13 334
Sum	540 070	524 848

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1 årsverk.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 2021
PeBo Eiendom AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	24 394 135	58 000	24 452 135
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 368 796		1 368 796
= Anskaffelseskost 31.12.21	25 762 931	58 000	25 820 931
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	3 390 587		3 390 587
= Bokført verdi 31.12.21	22 372 344	58 000	22 430 344
Årets ordinære avskrivninger	215 308		215 308
Økonomisk levetid	50 år		

Bygninger og fast eiendom omfatter forretningslokaler og to boligeiendommer i Oslo, samt bedriftsleilighet i Nice-Frankrike. Tomt/garasjeanlegg inngård med kr 590 000, samt to hyttetomter i Etnedal inngård med kr 754 740 og er ikke avskrevet. Det antas at det ligger merverdier i eiendommene. Driftsløsøre utgjør kunst som ikke avskrives.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-63 336
Endring i utsatt skattefordel	-87 699	-61 529
Skattekostnad ordinært resultat	-87 699	-124 865
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-398 634	-567 824
Permanente forskjeller	0	256
Endring i midlertidige forskjeller	222 518	279 677
Skattepliktig inntekt	-176 116	-287 892
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-63 336
Sum betalbar skatt i balansen	0	-63 336

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 500 781	-1 342 262	158 519
Fordringer	-136 663	-72 664	63 999
Sum	-1 637 444	-1 414 926	222 518
Akkumulert fremførbart underskudd	-176 116	0	176 116
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 813 560	-1 414 926	398 634
Utsatt skattefordel (22 %)	-398 983	-311 284	87 699



Noter 2021 PeBo Eiendom AS

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern, Petter Bogen Arkitektkontor AS	486 942	0
Andre kortsiktige fordringer:		
Øvrige fordringer	167 954	357 108
Avsatt til tap på krav	-136 663	-136 000
Sum andre kortsiktig fordringer	31 292	221 108
Langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 700 120	7 018 367
Herav gjeld med beregnet forfall senere enn 5 år	5 635 718	5 953 965
Annen langsiktig gjeld	15 958 761	13 482 199
Sum	22 658 881	20 500 566
Gjeld sikret ved pant	6 700 120	7 018 367
Pantsatte eiendeler:		
Tomter, bygninger	12 822 585	11 453 789



Til generalforsamlingen i
PeBo Eiendom AS

Øvre Rælingsveg 82
2005 Rælingen
Telefon: + 47 63 83 96 22
Mobil: + 47 915 67 418
E-post: postmaster@a-1.no
www.a-1.no
Org.nr.: 995 880 261 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PeBo Eiendom AS som viser et underskudd på kr 310 935. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://www.revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Rælingen, 13. august 2022

Morten Marstrander
statsautorisert revisor