



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 171 176
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PELLERIN HOLDING AS
Forretningsadresse:	Strandgata 8 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Stine Øvergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	447 498	420 851
Sum kostnader		447 498	420 851
Driftsresultat		-447 498	-420 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 000 000	
Annen renteinntekt	4	1 003 154	2 224
Sum finansinntekter		31 003 154	2 224
Annen rentekostnad	4	8 985	
Sum finanskostnader		8 985	
Netto finans		30 994 169	2 224
Ordinært resultat før skattekostnad		30 546 671	-418 627
Skattekostnad på ordinært resultat	5	134 772	482 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 411 899	-900 915
Årsresultat		30 411 899	-900 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 411 899	-900 915
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		8 000 000	36 000 000
Ordinært utbytte		25 000 000	
Overføringer annen egenkapital		-2 588 101	-36 900 915
Sum overføringer og disponeringer		30 411 899	-900 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	123 992 159	123 992 159
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 142 159	124 142 159
Sum anleggsmidler		125 142 159	124 142 159
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10		3 285
Andre kortsiktige fordringer	7		26 522
Konsernfordringer	7	30 906 411	130 000 000
Sum fordringer		30 906 411	130 029 807
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 097 367	10 981 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 367	10 981 092
Sum omløpsmidler		32 003 778	141 010 899
SUM EIENDELER		157 145 937	265 153 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	751 000	750 000
Oppskrivningsfond	12	2 196 000	2 196 000
Overkurs	12	38 877 559	38 778 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		41 824 559	41 724 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	77 873 458	80 461 558
Sum opptjent egenkapital		77 873 458	80 461 558
Sum egenkapital		119 698 017	122 186 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Sum annen langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Sum langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	27 121	29 807
Betalbar skatt	5	134 772	3 839 813
Utbytte		25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	4 000 000	107 283 357
Sum kortsiktig gjeld		29 161 893	111 152 977
Sum gjeld		37 447 920	142 966 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 145 937	265 153 058



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	115 973 804	101 287 105
Andre driftsinntekter	1	18 078 793	21 011 583
Sum inntekter		134 052 597	122 298 688
Kostnader			
Varekostnad		17 729 950	16 740 512
Lønnskostnad	2	14 327 652	13 802 307
Avskrivning	3	33 535 907	33 082 468
Andre driftskostnad	2	11 008 060	13 429 966
Sum kostnader		76 601 569	77 055 253
Driftsresultat		57 451 028	45 243 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	1 300 749	307 224
Sum finansinntekter		1 300 749	307 224
Annen rentekostnad	4	26 031 448	19 333 030
Annen finanskostnad	4	5 078	4 154
Sum finanskostnader		26 036 526	19 337 184
Netto finans		-24 735 777	-19 029 960
Ordinært resultat før skattekostnad		32 715 251	26 213 475
Skattekostnad	5	7 564 339	6 295 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 150 912	19 917 989
Årsresultat		25 150 912	19 917 989
Minoritetsinteresser		148 270	187 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 002 642	19 730 404
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		25 002 642	19 730 404



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		25 002 642	19 730 404



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 218 794 626	1 006 542 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner	3	25 238 471	26 888 067
Sum varige driftsmidler		1 244 033 097	1 033 430 604
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	8	1 612 800	612 800
Andre langsktete fordringer	9	2 257 402	2 233 858
Sum finansielle anleggsmidler		3 870 202	2 846 658
Sum anleggsmidler		1 247 903 299	1 036 277 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 583 655	2 755 887
Andre fordringer	7	12 897 029	15 272 720
Sum fordringer		21 480 684	18 028 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	104 755 999	105 306 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 755 999	105 306 362
Sum omløpsmidler		126 236 683	123 334 969
SUM EIENDELER		1 374 139 982	1 159 612 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	751 000	750 000
Oppskrivningsfond	12	2 196 000	2 196 000
Overkurs	12	38 877 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 824 559	41 724 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	141 168 667	148 935 837
Minoritetsinteresser		1 804 084	273 503
Sum opptjent egenkapital		142 972 751	149 209 340
Sum egenkapital		184 797 310	190 933 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	49 494 357	37 877 210
Sum avsetninger for forpliktelser		49 494 357	37 877 210
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 076 251 017	866 465 521
Øvrig langsiktig gjeld		8 286 027	39 126 464
Sum annen langsiktig gjeld		1 084 537 044	905 591 985
Sum langsiktig gjeld		1 134 031 401	943 469 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	9 385 415	8 897 460
Betalbar skatt	5	5 574 588	5 572 696
Skyldige offentlige avgifter		1 016 947	1 000 825
Utbytte		25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	14 334 321	9 738 156
Sum kortsiktig gjeld		55 311 271	25 209 137
Sum gjeld		1 189 342 672	968 678 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 139 982	1 159 612 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464884

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 171 176
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PELLERIN HOLDING AS
Forretningsadresse: Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Øvergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	447 498	420 851
Sum kostnader		447 498	420 851
Driftsresultat		-447 498	-420 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 000 000	
Annen renteinntekt	4	1 003 154	2 224
Sum finansinntekter		31 003 154	2 224
Annen rentekostnad	4	8 985	
Sum finanskostnader		8 985	
Netto finans		30 994 169	2 224
Ordinært resultat før skattekostnad		30 546 671	-418 627
Skattekostnad på ordinært resultat	5	134 772	482 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 411 899	-900 915
Årsresultat		30 411 899	-900 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 411 899	-900 915
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		8 000 000	36 000 000
Ordinært utbytte		25 000 000	
Overføringer annen egenkapital		-2 588 101	-36 900 915
Sum overføringer og disponeringer		30 411 899	-900 915



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	123 992 159	123 992 159
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 142 159	124 142 159
Sum anleggsmidler		125 142 159	124 142 159

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10		3 285
Andre kortsiktige fordringer	7		26 522
Konsernfordringer	7	30 906 411	130 000 000
Sum fordringer		30 906 411	130 029 807

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	1 097 367	10 981 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 367	10 981 092
Sum omløpsmidler		32 003 778	141 010 899
SUM EIENDELER		157 145 937	265 153 058

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	751 000	750 000
Oppskrivningsfond	12	2 196 000	2 196 000
Overkurs	12	38 877 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 824 559	41 724 559

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	77 873 458	80 461 558
Sum opptjent egenkapital		77 873 458	80 461 558



Sum egenkapital		119 698 017	122 186 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Sum annen langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Sum langsiktig gjeld		8 286 027	31 813 964
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	27 121	29 807
Betalbar skatt	5	134 772	3 839 813
Utbytte		25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	4 000 000	107 283 357
Sum kortsiktig gjeld		29 161 893	111 152 977
Sum gjeld		37 447 920	142 966 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 145 937	265 153 058



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	115 973 804	101 287 105
Andre driftsinntekter	1	18 078 793	21 011 583
Sum inntekter		134 052 597	122 298 688
Kostnader			
Varekostnad		17 729 950	16 740 512
Lønnskostnad	2	14 327 652	13 802 307
Avskrivning	3	33 535 907	33 082 468
Andre driftskostnad	2	11 008 060	13 429 966
Sum kostnader		76 601 569	77 055 253
Driftsresultat		57 451 028	45 243 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	1 300 749	307 224
Sum finansinntekter		1 300 749	307 224
Annen rentekostnad	4	26 031 448	19 333 030
Annen finanskostnad	4	5 078	4 154
Sum finanskostnader		26 036 526	19 337 184
Netto finans		-24 735 777	-19 029 960
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	7 564 339	6 295 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 150 912	19 917 989
Årsresultat		25 150 912	19 917 989
Minoritetsinteresser		148 270	187 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 002 642	19 730 404
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		25 002 642	19 730 404
Sum overføringer og disponeringer		25 002 642	19 730 404



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	1 218 794 626	1 006 542 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner			
	3	25 238 471	26 888 067
Sum varige driftsmidler			
		1 244 033 097	1 033 430 604
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer			
	8	1 612 800	612 800
Andre langsktete fordringer			
	9	2 257 402	2 233 858
Sum finansielle anleggsmidler			
		3 870 202	2 846 658
Sum anleggsmidler			
		1 247 903 299	1 036 277 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	8 583 655	2 755 887
Andre fordringer			
	7	12 897 029	15 272 720
Sum fordringer			
		21 480 684	18 028 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			
	11	104 755 999	105 306 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		104 755 999	105 306 362
Sum omløpsmidler			
		126 236 683	123 334 969
SUM EIENDELER			
		1 374 139 982	1 159 612 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital			
	12	751 000	750 000
Oppskrivningsfond			
	12	2 196 000	2 196 000
Overkurs			
	12	38 877 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital			
		41 824 559	41 724 559



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	141 168 667	148 935 837
Minoritetsinteresser		1 804 084	273 503
Sum opptjent egenkapital		142 972 751	149 209 340
Sum egenkapital		184 797 310	190 933 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	49 494 357	37 877 210
Sum avsetninger for forpliktelser		49 494 357	37 877 210
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 076 251 017	866 465 521
Øvrig langsiktig gjeld		8 286 027	39 126 464
Sum annen langsiktig gjeld		1 084 537 044	905 591 985
Sum langsiktig gjeld		1 134 031 401	943 469 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	9 385 415	8 897 460
Betalbar skatt	5	5 574 588	5 572 696
Skyldige offentlige avgifter		1 016 947	1 000 825
Utbytte		25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	14 334 321	9 738 156
Sum kortsiktig gjeld		55 311 271	25 209 137
Sum gjeld		1 189 342 672	968 678 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 139 982	1 159 612 231



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Electronic signature

Signed by
Espejord, Eirik
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 12.45.04
Date of birth
1966-09-16
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Dons, Roar
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 11.47.09
Date of birth
1954-03-15
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Amdahl, Cecilie
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 12.52.01
Date of birth
1964-12-06
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Groth, Peter
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 13.45.02
Date of birth
1947-01-12
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Ermesjø, Terje Johansen
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 18.12.29
Date of birth
1965-04-18
Signature method
BankID (NO)





Pellerin Holding AS Årsberetning 2022

Virksomhetens art og lokalisering

Pellerin Holding AS eies av Roar Dons. Konsernet bygger varige verdier for kommende generasjoner med ambisjoner innen bærekraftig og fremtidsrettet by- og eiendomsutvikling. Selskapets administrasjon er i Tromsø, som er vårt hjemmemarked.

Økonomiske resultater og redegjørelse for årsregnskapet

Leieinntekter for konsernet økte med MNOK 14,7 til MNOK 116 i 2022. Konsernets leieinntekter var i større grad påvirket av Covid-19 pandemien i 2021 enn i 2022. Økt utleiegrad og KPI på 5,1 % har hatt positiv påvirkning på konsernets leieinntekter. Morselskapet har ikke hatt driftsinntekter i 2021 og 2022.

Ordinært resultat før skatt for konsernet er MNOK 32,7 i 2022 mot MNOK 26,2 i 2021. For morselskapet er resultat før skatt økt fra MNOK -0,4 i 2021 til MNOK 30,5 i 2022. Endringen skyldes inntektsføring av konsernbidrag på MNOK 30 i 2022. I konsernregnskapet konsolideres datterselskaper, mens bruttometoden brukes for felleskontrollerte virksomheter.

Totalkapitalen i konsernet er økt fra MNOK 1.160 i 2021 til MNOK 1.374 i 2022 (18 %). Økningen skyldes i hovedsak hotellprosjekt i STG 25 II AS som ferdigstilles første halvår 2023. Totalkapitalen i morselskapet er redusert med 41 %, fra MNOK 265 til MNOK 157. Reduksjonen knyttes til oppgjør av mellomværende med konsernselskap.

Konsernets øvrige nærings eiendommer vurderes å ha betydelig høyere virkelig verdi enn de bokførte verdier ved utgangen av 2022. Beregningen av virkelig verdi er basert på både interne og eksterne vurderinger og understøttes for øvrig av utviklingen i eiendomsmarkedet i Tromsø og i resten av landet.

Bokført egenkapital i konsernet er MNOK 185. Verdijustert egenkapital i Selskapet pr. 31.12.2022 vurderes å være i underkant av MNOK 1.100, hensyntatt latent skatt.

Etter styrets vurdering gir årsberetningen sammen med konsernets årsregnskap med noter et rettviseende bilde av utviklingen, resultatet og stillingen i virksomheten. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Eiendomsporteføljen

Konsernets eiendomsportefølge består av nye, renoverte og eldre eiendommer med god beliggenhet. Byggetrinn 1 i Storgata 25-kvartalet ble fullført i oktober 2020 og byggetrinn 2 ble påbegynt sommeren 2021. Kvartalet forventes å være ferdigutviklet i andre kvartal 2023.

Fremtidsutsikter

Selskapet utvikler 6 eiendommer frem mot jubileumsåret 2026, henholdsvis i Tromsø sentrum, sentralt på Kvaløya og på fastlandet. Det forventes politisk beslutning av Kommuneplanens arealdel (KPA) høsten 2023. Ny KPA har særlig betydning for våre stedsutviklingsprosjekt på Kvaløya (Slettatorget) og på fastlandet (Lunheim/Kroken).

Arbeid med regulering av et nærsenter på Slettatorget skjer i samarbeid med REMA Etablering AS. Det foreligger et mulighetsstudium som beskriver et urbant og bærekraftig bydelssenter på ca. 9000 m² næring og om lag 200 boliger på Slettatorget. Kommunen har utpekt Slettatorget som et viktig og prioritert bydelssenter.

Selskapets eiendom på Lunheim (Tromsøysundvegen 266) ønskes endret fra industriformål til kombinasjonsformål bolig/næring med hovedvekt på bolig. Bakgrunn for ønsket endring handler om at det har skjedd en betydelig boligbygging i nabolaget som ikke er forenelig med vår aktivitet på eiendommen. I pågående rullering av KPA har vi derfor foreslått at formål endres fra industri/næring til bolig og boligkompatibel næring. Dagens drift på Lunheim er i henhold til gjeldende KPA og gir en god kontantstrøm til selskapet. Det er potensiale for ytterligere utvikling innenfor dagens formål. Pågående rullering av KPA vil avklare i hvilken retning eiendommen skal utvikles.

Det pågår ellers utvikling av Strandgata 5, 7 og 9, Storgata 74/Grønnegata 71 (Hoviggården) og Søndre Tollbodgata (Pellerinbryggene). I 2022 ble det sendt inn et planinitiativ i henhold til plan og bygningsloven (PBL) for Hoviggården og det pågår tidligfaseutvikling for Strandgata og Pellerinbryggene med mål om å levere planinitiativ i 2023. Vår eiendom i Skippergata skal også utvikles, men den har av flere grunner prioritert etter nevnte utviklings eiendommer.



Rentenivåene stiger, og en lang periode med historiske lave renter ser ut til å ligge bak oss. Leieinntektene for konsernet forventes å øke med ca. MNOK 25 i 2023. Ferdigstillelse av nytt hotell, høy KPI og høy utleiegrad er faktorer som bidrar til en høy inntektsvekst.

Konsernet har i mange år hatt en diversifisert og stabil leietakerportefølje. Hovedsakelig kontorleietakere, men også et hotell samt butikk-, service- og restaurantdrivere. Leietakermiksen består av 24 % offentlige leietakere og 76 % private.

Konsernet arbeider aktivt for å bedre kundetilfredsheten (KTI), samt å opprettholde en høy utleiegrad. KTI klatret med 6 poeng til 87 poeng i 2022. Selskapets KTI er nå på nivå med de 10 % beste i landet. Utleiegrad er økt fra 95 % i 2021 til 97 % ved utgangen av 2022. Vektet gjennomsnittlig gjenværende leietid er ca. 7 år.

Finansiell risiko

Konsernet er utsatt for kreditt- og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomheten. Konsernet har en blanding av rentebærende gjeld med flytende og fast rente. 40 % av den totale låneporteføljen pr. 31.12.2022 er sikret med SWAP-avtaler. Grunnet KPI-baserte og omsetningsbaserte kontrakter anses sikringsgraden som tilstrekkelig.

For å redusere risiko har konsernet låneengasjement i flere banker. Den likviditetsmessige stillingen har vært god gjennom året og kredittrisikoen på dagens leietakere vurderes som begrenset. Konsernet er svært solid og godt strukturert med en belåningsgrad på under 50 % i forhold til verdjusterte tall.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av selskaps- og konsernregnskap. Konsernet har i flere år hatt god inntektsutvikling og en tilfredsstillende egenkapital og har alle forutsetninger for å kunne fortsette den positive utviklingen.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i driftsåret 2022 var totalt 50 dager, som utgjør 2,0 % av total arbeidstid i året. I 2021 var sykefraværet 1,5 %. Det er i året ikke registrert skader eller ulykker.

Det er styrets oppfatning at den generelle trivsel, arbeidsmiljø og likestilling i selskapet er god og i samsvar med gjeldende lovgivning. Det er av samme grunn ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak.

Likestilling

Av selskapets 11 ansatte er 8 menn og 3 kvinner. Styret består av 4 medlemmer hvorav 3 menn og 1 kvinne.

Ytre miljø

Selskapet arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner bredt og gjenspeiles i en helhetlig tilnærming til bærekraft som blant annet omfatter utforming av attraktive og sosialt inkluderende nabolag, bygg og omgivelser, klimavennlig bruk av energi- og materialer gjennom et helhetlig livssyklusperspektiv. Se for øvrig ESG-rapport på selskapets [hjemmeside](#).

Tromsø, 24. april 2023

Roar Dons
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Cecilie Amdahl
Styremedlem

Terje Ermesjø
Styremedlem

Eirik Espejord
Adm. direktør



Electronic signature

Signed by
Espejord, Eirik
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 12.26.03
Date of birth
1966-09-16
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Dons, Roar
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 12.33.54
Date of birth
1954-03-15
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Amdahl, Cecilie
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 18.20.08
Date of birth
1964-12-06
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Groth, Peter
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
26.04.2023 14.02.50
Date of birth
1947-01-12
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Ermesjø, Terje Johansen
(Identity verified with BankID (NO))
 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 15.15.55
Date of birth
1965-04-18
Signature method
BankID (NO)





Konsernregnskap 2022

Pellerin Holding AS

Organisasjonsnr. 915 171 176



Pellerin Holding AS RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
-	-	Leieinntekt	1	115 973 804	101 287 105
-	-	Andre driftsinntekter	1	18 078 793	21 011 583
-	-	Sum driftsinntekter		134 052 597	122 298 688
-	-	Varekostnad		17 729 950	16 740 512
-	-	Lønnskostnad	2	14 327 652	13 802 307
-	-	Avskrivninger	3	33 535 907	33 082 468
447 498	420 851	Andre driftskostnader	2	11 008 060	13 429 966
447 498	420 851	Sum driftskostnad		76 601 568	77 055 253
-447 498	-420 851	Driftsresultat		57 451 029	45 243 434
30 000 000	-	Inntekt på investering i DS/TS		-	-
1 003 154	2 224	Renteinntekter	4	1 300 749	307 224
8 985	-	Rentekostnader	4	26 031 448	19 333 030
-	-	Annen finanskostnad	4	5 078	4 154
30 994 169	2 224	Netto finansposter		-24 735 776	-19 029 960
30 546 671	-418 627	Ordinært resultat før skattekostnad		32 715 253	26 213 474
134 772	482 288	Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 564 339	6 295 486
30 411 899	-900 916	Årsresultat		25 150 914	19 917 989
		Herav til minoritetsinteresser		148 270	187 585
		Årsresultat til majoritetsinteresse		25 002 644	19 730 403
		Overføringer/disponering			
8 000 000	36 000 000	Avsatt tilleggsutbytte			
25 000 000	-	Avsatt ord. utbytte			
30 411 899	-900 916	Overført til annen egenkapital			
-2 588 101	-36 900 916	Sum overføringer/disponering			



Pellerin Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap		Konsern			
2022	2021	EIENDELER	Note	2022	2021
-	-	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	3	1 218 794 626	1 006 542 537
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	3	25 238 471	26 888 067
-	-	Sum varige driftsmidler		1 244 033 097	1 033 430 604
123 992 159	123 992 159	Investeringer i datterselskap	6	-	-
-	-	Lån til foretak i samme konsern	7	-	-
1 150 000	150 000	Investeringer i aksjer og andeler	8	1 612 800	612 800
-	-	Andre langsiktige fordringer	9	2 257 402	2 233 858
125 142 159	124 142 159	Sum finansielle anleggsmidler		3 870 202	2 846 658
125 142 159	124 142 159	SUM ANLEGGSMIDLER		1 247 903 299	1 036 277 263
-	3 285	Kundefordringer	10	8 583 655	2 755 887
30 906 411	130 026 522	Andre fordringer	7	12 897 029	15 272 720
30 906 411	130 029 807	Sum fordringer		21 480 684	18 028 607
1 097 366	10 981 092	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	104 755 997	105 306 358
32 003 777	141 010 898	SUM OMLØPSMIDLER		126 236 680	123 334 965
157 145 937	265 153 058	SUM EIENDELER		1 374 139 980	1 159 612 230



Pellerin Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap		Konsern			
2022	2021	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
751 000	750 000	Aksjekapital	12	751 000	750 000
2 196 000	2 196 000	Oppskrivningsfond	12	2 196 000	2 196 000
38 877 559	38 778 559	Overkurs	12	38 877 559	38 778 559
41 824 559	41 724 559	Sum innskutt egenkapital		41 824 559	41 724 559
77 873 458	80 461 558	Annen egenkapital	12	141 168 667	148 935 837
77 873 458	80 461 558	Sum opptjent egenkapital		141 168 667	148 935 837
		Minoritetsinteresser		1 804 084	233 778
119 698 017	122 186 118	SUM EGENKAPITAL		184 797 310	190 933 900
-	-	Utsatt skatt	5	49 494 357	37 877 210
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		49 494 357	37 877 210
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 076 251 017	866 465 521
8 286 027	31 813 964	Øvrig langsiktig gjeld		8 286 027	39 126 464
8 286 027	31 813 964	Sum annen langsiktig gjeld		1 084 537 044	905 591 985
27 121	29 807	Leverandørgjeld	7	9 385 415	8 897 460
134 772	3 839 813	Betalbar skatt	5	5 574 588	5 572 696
-	-	Skyldige offentlige avgifter		1 016 947	1 000 825
25 000 000	-	Utbytte		25 000 000	-
4 000 000	107 283 357	Annen kortsiktig gjeld	7	14 334 321	9 738 156
29 161 893	111 152 977	Sum kortsiktig gjeld		55 311 270	25 209 137
37 447 920	142 966 941	SUM GJELD		1 189 342 671	968 678 332
157 145 937	265 153 058	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 139 980	1 159 612 230

Tromsø,

Roar Dons
Styrets leder

Terje Johansen Ermesjø
Styremedlem

Peter Groth
Styremedlem

Cecilie Amdahl
Styremedlem

Eirik Espejord
Daglig leder



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.22:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Pellerin Holding AS (morselskap)	100%
Pellerin AS	100%
Datterselskaper i Pellerin AS:	
STG 25 AS	95%
STG25 II AS (heleid datter av STG 25 AS)	95%
Tromsøysundveien 266 AS	100%
Skippergata 35/39 AS	100%
Grønnegata 71 AS	100%
Søndre Tollbodgate 5 AS	100%
Felleskontrollert virksomhet	
Strandtorget 1 AS	50%
Slettatorget 1 og 8 AS	50%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes bruttometoden som prinsipp for investeringer i felleskontrollert virksomhet. Etter bruttometoden regnskapsfører deltaker sin andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld. Gjennomføring av bruttometoden innebærer samme prosedyre som ved konsolidering av datterselskap.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Salgsinntekter

Leieinntekter av fast eiendom inntektsføres over leiekontraktens opptjeningstid. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som driftsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesplaner som ble lukket 31.08.19. Ansatte etter dette tidspunkt er det etablert innskuddspensjon for. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringselskap, med unntak av AFP-ordningen.

Ytelsesplaner

En ytelsesplan er en pensjonsordning som ikke er en innskuddsplan. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Leieinntekter	115 973 804	101 287 105
0	0	Andre driftsinntekter	18 078 793	21 011 583
0	0	Sum	134 052 597	122 298 688
2022	2021	Geografisk fordeling	2022	2021
0	0	Norge	134 052 597	122 298 688
0	0	Sum	134 052 597	122 298 688

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
0	0	Lønninger	9 228 169	8 591 287
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 308 979	1 295 464
0	0	Pensjonskostnader	2 206 843	2 346 267
0	0	Andre ytelser	1 026 192	702 580
0	0	Konserneliminering	557 469	866 709
0	0	Sum	14 327 652	13 802 307
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret	12	13

Ytelser til ledende personer

Daglig leder Styret

Lønn	2 872 638	450 000
Pensjonsutgifter	333 959	
Annen godtgjørelse	14 991	

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er innvilget et kortsiktig lån til daglig leder med kr 500 000 som forfaller i sin helhet 01.05.23. Lånet renteberegnes med til enhver tid gjeldende normrente for lån i arbeidsforhold.

Det er ikke gitt øvrig lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap Konsern

Revisjon	106 700	418 742
Attestasjoner	15 000	45 330
Teknisk bistand	63 000	125 127
Andre tjenester utenfor revisjon	403	3 224
Sum	185 103	592 423

(beløper ekskl. mva)



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskapet

Per 31.12.22 har Pellerin Holding AS ingen varige driftsmidler.

Konsernet

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 201 573 898	41 329 703	1 242 903 601
Tilgang*	241 557 768	640 729	242 198 497
Avgang	-9 340	-134 493	-143 833
Anskaffelseskost 31.12.	1 443 122 326	41 835 939	1 484 958 265
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	224 327 700	16 597 469	240 925 168
Balanseført verdi 31.12.	1 218 794 626	25 238 471	1 244 033 097
Årets avskrivninger	31 245 581	2 290 326	33 535 907
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	3 - 20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

*Merverdi tilknyttet oppkjøp av Søndre Tollbodgate 5 AS utgjør 43,7 mNOK (brutto før utsatt skatt) og er i sin helhet allokert mot tomt i konsernregnskapet.

**Prosjekter i arbeid utgjør NOK 271 923 492 per 31.12.22 mot NOK 69 204 268 per 31.12.21.

Prosjekter i arbeid avskrives ikke.

Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
30 000 000	-	Inntekt på investering i datter	-	-
906 411	0	Renteinntekt fra andre konsernselsk.	-	-
96 743	2 224	Andre renteinntekter	1 300 749	307 224
31 003 154	2 224	Sum finansinntekter	1 300 749	307 224

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
8 985	0	Rentekostnader	26 031 448	19 333 030
0	0	Andre finanskostnader	5 078	4 154
8 985	0	Sum finanskostnader	26 036 526	19 337 184



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Midlertidige forskjeller		
-	-	Driftsmidler	282 776 483	236 286 919
-	-	Utestående fordringer	-215 836	-155 753
-	-	Gevinst- og tapskonto	-2 226 448	-2 783 061
-	-	Netto Balanseført pensjonsforpliktelse	1 483 740	1 357 217
-	-	Fordringer og gjeld etter fordringsmodellen	-	-
-	-	Andre forskjeller	-38 556 943	-37 492 207
		Netto midlertidige forskjeller	243 260 996	197 213 115
-	-	Underskudd til fremføring	-18 286 646	-24 808 152
-	-	Avskårede renter til fremføring	-235 828	-235 828
-	-	Grunnlag for utsatt skatt	224 738 522	172 169 135
			-	-
-	-	Utsatt skatt	49 494 357	37 877 210
-	-	Herav ikke balanseført uts.skattefordel	-	-
-	-	Utsatt skatt i balansen	49 494 357	37 877 210

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Grunnlag for betalbar skatt		
30 546 671	-418 627	Resultat før skattekostnad	32 715 253	26 213 474
-29 889 958	0	Permanente forskjeller	204 188	-1 537 053
612 600	-420 851	Grunnlag for skattekostnad på årets res.	32 919 441	24 676 421
0	125 164 678	Endring i midlertidige forskjeller	-3 294 507	1 630 722
612 600	124 743 827	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	29 624 933	26 309 595
		Fradrag for fremførbart underskudd	-6 521 507	-979 159
		Justering rentebegrensning	758 331	
0	-107 283 355	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
612 600	17 460 472	Skattepliktig inntekt (grunnlag for bet. skatt i balansen)	23 861 757	25 330 437
		Fordeling av skattekostnaden		
134 772	3 841 304	Betalbar skatt	5 574 588	5 572 696
-	-	For mye, for lite avsatt i fjor	-	-
134 772	3 841 304	Sum betalbar skatt	5 574 588	5 572 696
0	-26 959 863	Endring i utsatt skatt/skattefordel	1 989 751	722 790
0	23 602 338	Korr. skattekostnad for gitt KB	-	-
134 772	483 779	Skattekostnad	7 564 339	6 295 486



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Pellerin AS	Tromsø	100 %	119 244 711	9 234 635	123 992 159
Balansført verdi 31.12.					123 992 159

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	-	-	30 000 000	130 000 000
Sum	-	-	30 000 000	130 000 000

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	-	4 000 000	107 283 355
Felles kontrollert virksomhet	-	-	-	-
Sum	-	-	4 000 000	107 283 355

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet	Antall aksjer	Eierandel	Kostpris	Balansført verdi
Polaris Eiendom AS	100 000	0,1 %	1 000 000	1 000 000
Pilar Kapital AS	1 500	8,3 %	150 000	150 000
Balansført verdi 31.12.			1 150 000	1 150 000

Konsernet	Eierandel	Kostpris	Balansført verdi
Polaris Eiendom AS	<10%	1 000 000	1 000 000
Pilar Kapital AS	<10%	150 000	150 000
Gågaten AS	<10%	3 000	3 000
Autosim AS	<10%	20 000	20 000
Lytix Biopharma AS	<10%	439 800	439 800
Balansført verdi 31.12.		1 612 800	1 612 800

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 Pensjoner

Pellerin Holding AS har ingen ansatte og følgelig heller ingen pensjonsforpliktelser/-midler per 31.12.22. Selskapet pensjonsordning er overdratt til datterselskapet Pellerin AS ifm. omorganisering.

Konsernet

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jf. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonsordningen er en ytelsesbasert ordning som ble lukket 31.08.19 og en innskuddsordning for ansatte etter dette tidspunktet. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser som finansieres over drift til to tidligere ansatte. Den årlige forpliktelsen beløper seg til kr 409.000 per 31.12.22 og justeres ned til kr 39 000 f.o.m 01.01.23. Beløpet skal ikke indeksreguleres.

Personer i ordningene	Aktive	Pensjonister
Ytelsesordning (lukket)	7	7
Resultatregnskap		2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening		1 537 285
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen		29 208
Arbeidsgiveravgift		123 753
Årets pensjonsopptjening		1 690 246
Administrasjonskostnad		30 133
Arbeidsgiveravgift		2 381
Kostnader ved innskuddsordning inkl arbeidsgiveravgift		
Finanskostnad		68 870
Sum netto resultatført pensjonskostnad (ytelsesbasert)		1 791 630

Balansen	2022	2021
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	-1 357 217	-1 305 423
Resultatført pensjonskostnad	1 791 630	1 836 525
Innbetalinger	-1 918 153	-1 888 319
Netto pensjonsforpliktelse(+)/-midler (-)	-1 483 740	-1 357 217

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,0 %	1,9 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
Forventet pensjonsregulering	1,5 %	0,0 %
Forventet G-regulering	3,3 %	2,5 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,7 %	3,1 %
Levealder-tariff	K2013BE	K2013BE
Uføre-tariff	KU	KU
Amortiseringsfaktor	16	16



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	3 285	Kundefordringer til pålydende	8 883 655	2 955 887
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-300 000	-200 000
0	3 285	Kundefordringer i balansen	8 583 655	2 755 887

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
30 000 000	130 000 000	Fordring på konsernselskap	-	-
30 000 000	60 893 419	Sum	-	-

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
0	0	Sum	0	0

Morselskapet		Gjeld til aksjonær	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
8 330 139	31 813 964		8 330 139	31 813 964

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0		1 076 251 017	866 465 521

Morselskapet		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Næringseiendom, inkludert tomter	1 062 525 486	948 330 430
0	0	Sum	1 062 525 486	948 330 430



Pellerin Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Skattetrekksmidler	798 765	814 680

Note 12 Egenkapital, aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Oppskriv.- fond	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	750 000	2 196 000	38 778 559	80 461 558	122 186 118
Kontantinnskudd	1 000	-	99 000	-	100 000
Årets resultat	-	-	-	30 411 899	30 411 899
Avsatt tilleggsutbytte	-	-	-	-8 000 000	-8 000 000
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-25 000 000	-25 000 000
Egenkapital 31.12.	751 000	2 196 000	38 877 559	77 873 457	119 698 017

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Oppskriv.- fond	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 01.01.	750 000	2 196 000	38 778 559	148 975 563	233 778	190 933 900
Kontantinnskudd i mor	1 000	-	99 000	-	-	100 000
Kontantinnskudd i STG 25 AS	-	-	-	-	1 612 500	1 612 500
Årets resultat	-	-	-	25 002 644	148 270	25 150 914
Avsatt ordinært utbytte i mor	-	-	-	-25 000 000	-	-25 000 000
Tilleggsutbytte i mor	-	-	-	-8 000 000	-	-8 000 000
Andel ytet KB	-	-	-	190 464	-190 464	-
Egenkapital 31.12.	751 000	2 196 000	38 877 559	141 168 667	1 804 084	184 797 310

Aksjekapitalen på kr 751 000 består av 1 aksje á kr 751 000.

Selskapets aksje eies av Roar Dons (Styrets leder)



Kontantstrømoppstilling for konsernregnskapet

Pellerin Holding AS - konsernet 2022 (Indirekte modell)

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	32 715 253	26 213 474
Periodens betalte skatt	-5 572 696	-687 147
Avskrivninger	33 535 907	33 082 468
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensj.ordn.	126 523	51 794
Endring i kundefordringer	-5 827 768	934 428
Endring i vareleverandørgjeld	487 955	-1 063 484
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 446 795	-511 585
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	60 911 969	58 019 948
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-198 962 845	-91 430 410
Inn-/utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	-23 544	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-35 133 500	-150 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-234 119 889	-92 393 718
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	209 785 496	70 194 686
Innbetaling av egenkapital (kontant)	1 712 500	-
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-30 840 437	-
Utbetalinger av utbytte	-8 000 000	-16 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	172 657 559	54 194 686
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-550 361	19 820 916
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	105 306 358	85 485 442
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	104 755 997	105 306 358
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	104 755 997	105 306 358



Kontantstrømoppstilling for morselskapet

Pellerin Holding AS - selskapsregnskap 2022 (Indirekte modell)

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	30 546 671	-418 627
Periodens betalte skatt	-3 839 813	-
Effekt av finansielle aktiviteter (konsernbidrag)	-30 000 000	-
Endring i kundefordringer	3 285	-3 285
Endring i leverandørgjeld	-2 686	29 807
Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 120 111	-26 522
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-172 432	-418 627
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-1 000 000	-150 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 000 000	-150 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-23 527 937	-
Innbetalinger gjeld konsernselskaper (fisjonsfordring som ikke ble konv.)		15 735 756
Utbetalinger av utbytte (tilleggsutbytte)	-8 000 000	-
Innbetaling av egenkapital (kapitalforhøyelse)	100 000	-
Utbetaling av konsernbidrag	-107 283 357	-
Innbetaling av konsernbidrag	130 000 000	-
Nettoeffekt av konsernfisjon		-4 186 037
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 711 294	11 549 719
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 883 726	10 981 092
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse*	10 981 092	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 097 367	10 981 092

* Iht. konsernfisjon med regnskapsmessig kontinuitet og med virkningsdato f.o.m 01.01.21 var selskapets reelle bankbeholdning lik 0 per 01.01.21.



Til generalforsamlingen i Pellerin Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pellerin Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 24. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2023-04-24 23:49

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.