



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 164 559
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PIRSENTERET AS
Forretningsadresse:	Kongens gate 8 7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	84 904 667	80 394 035
Annen driftsinntekt		6 457 368	7 313 306
Sum inntekter		91 362 035	87 707 340
Kostnader			
Varekostnad		753 060	2 164 586
Avskrivning på driftsmidler	2	43 874 990	25 745 698
Driftskostnader		18 239 499	46 131 163
Sum kostnader		62 867 549	74 041 447
Driftsresultat		28 494 485	13 665 893
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		31	5 722
Sum finansinntekter		31	5 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 040 700	12 237 738
Annen rentekostnad		16 115	3 518
Sum finanskostnader		11 056 815	12 241 256
Netto finans		-11 056 783	-12 235 535
Ordinært resultat før skattekostnad		17 437 702	1 430 359
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 911 265	1 382 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 526 437	47 390
Årsresultat		12 526 437	47 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 526 437	47 390
Totalresultat		12 526 437	47 390
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		12 526 437	47 390
Sum overføringer og disponeringer	5	12 526 437	47 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	557 604	697 005
Sum immaterielle eiendeler		557 604	697 005
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 490 272 776	1 485 164 209
Driftsløsøre og inventar		11 419 383	12 603 714
Sum varige driftsmidler	2	1 501 692 159	1 497 767 923
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	800 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 105 000	1 105 000
Sum anleggsmidler		1 503 354 763	1 499 569 928
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 548 973	3 219 033
Fordring på konsernselskap	3	2 131 592	4 433 248
Andre kortsiktige fordringer		116 978	113 182
Sum fordringer		3 797 543	7 765 463
Sum omløpsmidler		3 797 543	7 765 463
SUM EIENDELER		1 507 152 306	1 507 335 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		120 044 515	120 044 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	750 419 228	737 892 791
Sum opptjent egenkapital		750 419 228	737 892 791
Sum egenkapital		870 463 743	857 937 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	58 216 512	53 305 247
Andre avsetninger for forpliktelser		4 289 130	2 468 139
Sum avsetninger for forpliktelser		62 505 642	55 773 386
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		62 505 642	55 773 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 181 610	13 235 006
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	559 150 853	575 246 234
Annen kortsiktig gjeld		3 850 458	5 143 459
Sum kortsiktig gjeld		574 182 921	593 624 698
Sum gjeld		636 688 563	649 398 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 152 306	1 507 335 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204399

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 164 559
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIRSENTERET AS
Forretningsadresse: Kongens gate 16
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	84 904 667	80 394 035
Annen driftsinntekt		6 457 368	7 313 306
Sum inntekter		91 362 035	87 707 340
Kostnader			
Varekostnad		753 060	2 164 586
Avskrivning på driftsmidler	2	43 874 990	25 745 698
Driftskostnader		18 239 499	46 131 163
Sum kostnader		62 867 549	74 041 447
Driftsresultat		28 494 485	13 665 893
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		31	5 722
Sum finansinntekter		31	5 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 040 700	12 237 738
Annen rentekostnad		16 115	3 518
Sum finanskostnader		11 056 815	12 241 256
Netto finans		-11 056 783	-12 235 535
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 911 265	1 382 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 526 437	47 390
Årsresultat		12 526 437	47 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 526 437	47 390
Totalresultat		12 526 437	47 390
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		12 526 437	47 390
Sum overføringer og disponeringer	5	12 526 437	47 390



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l. 2 557 604 697 005
Sum immaterielle eiendeler 557 604 697 005

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 1 490 272 776 1 485 164 209
Driftsløsøre og inventar 11 419 383 12 603 714
Sum varige driftsmidler 2 1 501 692 159 1 497 767 923

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 305 000 305 000
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 800 000 800 000
Sum finansielle
anleggsmidler 1 105 000 1 105 000

Sum anleggsmidler 1 503 354 763 1 499 569 928

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 1 548 973 3 219 033
Fordring på konsernselskap 3 2 131 592 4 433 248
Andre kortsiktige
fordringer 116 978 113 182
Sum fordringer 3 797 543 7 765 463

Sum omløpsmidler 3 797 543 7 765 463

SUM EIENDELER 1 507 152 306 1 507 335 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 120 000 000 120 000 000
Overkurs 5 44 515 44 515
Sum innskutt egenkapital 120 044 515 120 044 515

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 750 419 228 737 892 791
Sum opptjent egenkapital 750 419 228 737 892 791

Sum egenkapital 870 463 743 857 937 306



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	58 216 512	53 305 247
Andre avsetninger for forpliktelser		4 289 130	2 468 139
Sum avsetninger for forpliktelser		62 505 642	55 773 386
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		62 505 642	55 773 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 181 610	13 235 006
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	559 150 853	575 246 234
Annen kortsiktig gjeld		3 850 458	5 143 459
Sum kortsiktig gjeld		574 182 921	593 624 698
Sum gjeld		636 688 563	649 398 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 152 306	1 507 335 391



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	84 904 667	80 394 035
Annen driftsinntekt		6 457 368	7 313 306
Sum driftsinntekter		<u>91 362 035</u>	<u>87 707 340</u>
Varekostnad		753 060	2 164 586
Avskrivning på driftsmidler	2	43 874 990	25 745 698
Driftskostnader		18 239 499	46 131 163
Sum driftskostnader		<u>62 867 549</u>	<u>74 041 447</u>
Driftsresultat		<u>28 494 485</u>	<u>13 665 893</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		31	5 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 040 700	12 237 738
Andre rentekostnader		16 115	3 518
Resultat av finansposter		<u>-11 056 783</u>	<u>-12 235 535</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 437 702</u>	<u>1 430 359</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 911 265	1 382 969
Årsresultat		<u>12 526 437</u>	<u>47 390</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		12 526 437	47 390
Sum overføringer	5	<u>12 526 437</u>	<u>47 390</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	557 604	697 005
Sum immaterielle eiendeler		<u>557 604</u>	<u>697 005</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 490 272 776	1 485 164 209
Driftsløsøre og inventar		11 419 383	12 603 714
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 501 692 159</u>	<u>1 497 767 923</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	800 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 105 000</u>	<u>1 105 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 503 354 763</u>	<u>1 499 569 928</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 548 973	3 219 033
Fordring på konsernselskap	3	2 131 592	4 433 248
Andre kortsiktige fordringer		116 978	113 182
Sum fordringer		<u>3 797 543</u>	<u>7 765 463</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 797 543</u>	<u>7 765 463</u>
SUM EIENDELER		<u>1 507 152 306</u>	<u>1 507 335 391</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	750 419 228	737 892 791
Sum opptjent egenkapital		<u>750 419 228</u>	<u>737 892 791</u>
Sum egenkapital		<u>870 463 743</u>	<u>857 937 306</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	58 216 512	53 305 247
Andre avsetninger for forpliktelser		4 289 130	2 468 139
Sum avsetning for forpliktelser		<u>62 505 642</u>	<u>55 773 386</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 181 610	13 235 006
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	559 150 853	575 246 234
Annen kortsiktig gjeld		3 850 458	5 143 459
Sum kortsiktig gjeld		<u>574 182 921</u>	<u>593 624 698</u>
Sum gjeld		<u>636 688 563</u>	<u>649 398 085</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 507 152 306</u>	<u>1 507 335 391</u>



Balanse

Pirsenteret AS

Trondheim, 18.03.2022

Styret i Pirsenteret AS


Svein Erik Nordbotten
styreleder


Kai Helge Sundlisæter
styremedlem


Tone Skjærvø
styremedlem


Rolf Otto Svendsen
daglig leder



 Legally signed by
Rolf Otto Svendsen
2022-03-18

 Legally signed by
Tone Skjærvø
2022-03-18

 Legally signed by
Kai Helge Sundlisæter
2022-03-18

 Legally signed by
Svein Erik Nordbotten
2022-03-18

Årsregnskap

2021

Pirsenteret AS



Pirsenteret AS

Organisasjonsnummer 998 164 559

ÅRSBERETNING FOR 2021

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er erverv, utleie og drift av fast eiendom, og deltakelse som aksjonær eller på annen måte i andre foretagender. Selskapet eies 100 % av E.C.Dahls Eiendom AS. Selskapet er lokalisert i Trondheim.

2. Rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Overskuddet i 2021 ble kr 12.526.437 som er kr. 12.479.047 bedre enn fjoråret. Selskapets finansiering er knyttet opp til morselskapets konsernkontoordning. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 58%, sammenlignet med 57% i fjor.

3. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering av overskuddet: kr. 12.526.437

Avsatt til annen egenkapital kr. 12.526.437

5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

6. Likestilling

Det er ingen ansatte og selskapet trenger derfor ingen tiltak for å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Styret består av to menn og en kvinne.

7. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø.

Trondheim, 18.03.2022

Svein Erik Nordbotten
Styreleder

Kai Helge Sundlisæter
Styremedlem

Tone Skjærvæ
Styremedlem

Rolf Otto Svendsen
Daglig leder



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	84 904 667	80 394 035
Annen driftsinntekt		6 457 368	7 313 306
Sum driftsinntekter		<u>91 362 035</u>	<u>87 707 340</u>
Varekostnad		753 060	2 164 586
Avskrivning på driftsmidler	2	43 874 990	25 745 698
Driftskostnader		18 239 499	46 131 163
Sum driftskostnader		<u>62 867 549</u>	<u>74 041 447</u>
Driftsresultat		<u>28 494 485</u>	<u>13 665 893</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		31	5 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 040 700	12 237 738
Andre rentekostnader		16 115	3 518
Resultat av finansposter		<u>-11 056 783</u>	<u>-12 235 535</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 437 702</u>	<u>1 430 359</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 911 265	1 382 969
Årsresultat		<u>12 526 437</u>	<u>47 390</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		12 526 437	47 390
Sum overføringer	5	<u>12 526 437</u>	<u>47 390</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	557 604	697 005
Sum immaterielle eiendeler		<u>557 604</u>	<u>697 005</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 490 272 776	1 485 164 209
Driftsløsøre og inventar		11 419 383	12 603 714
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 501 692 159</u>	<u>1 497 767 923</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	800 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 105 000</u>	<u>1 105 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 503 354 763</u>	<u>1 499 569 928</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 548 973	3 219 033
Fordring på konsernselskap	3	2 131 592	4 433 248
Andre kortsiktige fordringer		116 978	113 182
Sum fordringer		<u>3 797 543</u>	<u>7 765 463</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 797 543</u>	<u>7 765 463</u>
SUM EIENDELER		<u>1 507 152 306</u>	<u>1 507 335 391</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	750 419 228	737 892 791
Sum opptjent egenkapital		<u>750 419 228</u>	<u>737 892 791</u>
Sum egenkapital		<u>870 463 743</u>	<u>857 937 306</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	58 216 512	53 305 247
Andre avsetninger for forpliktelser		4 289 130	2 468 139
Sum avsetning for forpliktelser		<u>62 505 642</u>	<u>55 773 386</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 181 610	13 235 006
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	559 150 853	575 246 234
Annen kortsiktig gjeld		3 850 458	5 143 459
Sum kortsiktig gjeld		<u>574 182 921</u>	<u>593 624 698</u>
Sum gjeld		<u>636 688 563</u>	<u>649 398 085</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 507 152 306</u>	<u>1 507 335 391</u>



Balanse

Pirsenteret AS
Trondheim, 18.03.2022
Styret i Pirsenteret AS

Svein Erik Nordbotten
styreleder

Kai Helge Sundlisæter
styremedlem

Tone Skjærvø
styremedlem

Rolf Otto Svendsen
daglig leder



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap

Pirsenteret AS inngår i konsernet til E C Dahls Eiendom AS, som igjen inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim.

Prinsipper for inntekts- og kostnadsføring

Salgsinntekter resultatføres i hht opplysningsprinsippet.

Utgifter kostnadsføres iht sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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.

Aksjer og andeler

Investering i aksjer klassifisert som anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas nedskrivning dersom eventuelt verdifall ikke forventes å være forbigående.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverse i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innjening. Utsatt skatt og skattefordel er oppført i balansen.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 1 - Leieinntekter

Selskapets omsetning er leieinntekter fra selskapets leietakere basert på inngåtte leiekontrakter.

Note 2 - Driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	SUM IMMATERIELLE EIENDELER	Anlegg under utførelse	Driftslesøre og inventar	Bygninger og tomter	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 01.01.	697 005	697 005	44 935 018	18 679 909	1 736 223 525	1 799 838 452
Årets tilgang	0	0	0	2 087 065	52 481 352	54 568 417
Årets avgang	0	0	6 908 592	0	0	6 908 592
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	0	0	6 076 194	295 994 335	302 070 529
Årets avskrivninger	139 401	139 401	0	3 282 544	40 453 045	43 735 589
Reklassifisering avskrivninger	0	0	0	11 146	-11 146	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	139 401	139 401	0	9 347 592	336 458 526	345 806 118
Bokført verdi pr 31.12.	557 604	557 604	38 026 426	11 419 383	1 452 246 351	1 501 692 159
Årets avskrivning i %	20 %		0 %	10% - 20%	1% - 10 %	
Økonomisk levetid	5 år			10 år	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 - Fordring og gjeld til selskap i samme konsern

	2021	2020
Kortsiktig fordring konsernselskap		
Kortsiktig fordring morselskap	2 131 592	4 426 294
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern		6 954
Sum fordring på konsernselskap	2 131 592	4 433 248
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		
Kortsiktig gjeld til morselskap		696 948
Kortsiktig gjeld til datterselskap	210	987 007
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	559 150 643	573 560 279
Sum kortsiktig gjeld på selskaper i samme konsern	559 150 853	575 246 234

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern gjelder i sin helhet konsernkontoordning, se note 1 regnskapsprinsipper. Renteinntekter/rentekostnader knyttet til konsernkontoordning er ført på linje for renteinntekt/rentekostnad til foretak i samme konsern.

Note 4 - Skatt

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	750 910 807	756 632 888	-5 722 081
Omløpsmidler	-390 000		-390 000
Gevinst- og tapskonto	-13 333	-16 665	3 332
Netto midlertidige forskjeller	750 507 474	756 616 223	-6 108 749
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-457 781 622	-462 637 488	4 855 866
Underskudd til fremføring	-28 105 341	-51 682 158	23 576 818
Grunnlag for utsatt skatt eller skattefordel i balansen	264 620 511	242 296 577	22 323 935
Utsatt skatt (22%)	58 216 512	53 305 247	4 911 265

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt. Utsatt skattefordel kan unnlates balanseført. Selskapet har valgt ikke å balanseføre

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skattefordel og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	17 437 702	1 430 359
Permanente forskjeller	30 365	0
Grunnlag for årets skattekostnad	17 468 067	1 430 359
Endring i midlertidige resultatforskjeller	6 108 749	-53 112 519
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-23 576 818	51 682 159
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden

	2021	2020
Endring utsatt skatt	4 911 265	1 382 969
Skattekostnad	4 911 265	1 382 968

Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 2 av 3

Org.nr. 998 164 559



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	120 000 000	44 515		737 892 791		857 937 306
Årets resultat				12 526 437		12 526 437
Egenkapital pr 31.12.2021	120 000 000	44 515		750 419 228		870 463 743

Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap, ansvarlige selskap og tilknyttede selskap:

Navn	Forretn.- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap. siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Bokført verdi
Pirsenteret Drift AS	Trondheim	100,00 %	1 061 598	601 914	305 000
Pir 4 AS	Trondheim	50,00 %	531 268	-27 607	800 000
Sum					1 105 000

Note 7 - Vurdering av kundefordringer:

	2021	2020
Vurdert til pålydende	3 609 033	3 219 033
Avsatt til dekning av usikre fordringer	390 000	
Bokført verdi pr 31.12	3 219 033	3 219 033

Note 8 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 120 000 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 120 000 i én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser vedrørende stemmerett og selskapets

E C Dahls Eiendom AS 100 %

Selskapet eier ikke egne aksjer og ingen har rettigheter til å kreve utstedt nye aksjer.

Note 9 - Garantiforpliktelser

Selskapet har ingen service- og garantiforpliktelser.

Note 10 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet ved pantsettelse for langsiktig lån i E C Dahls Eiendom AS.

Bokført verdi på pantsatte anleggsmidler pr 31.12.2021 utgjorde kr 1 452 246 351.



Pirsenteret AS

Kontantstrøm

	2021	2020
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	17 437 702	1 430 359
Årets betalbare skatter		
Ordinære avskrivninger	43 874 990	25 745 698
Netto finanskostnader	11 056 783	12 235 535
Endring i kundefordringer	1 670 060	-2 706 942
Endring i andre fordringer	2 297 859	-1 444 665
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-43 550	
Endring i annen kortsiktig gjeld	-2 978 746	-19 421 364
Endring i leverandørgjeld	-2 053 396	5 658 305
Endring i andre tidsavgrensningsposter		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	71 261 702	21 496 926
Rentekostnader i perioden	-11 056 783	-12 241 256
Inntektskatt betalt i perioden		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	60 204 919	9 255 670
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Mottatt utbytter og renteinntekter		5 722
Salg av varige driftsmidler	43 550	
Investering i immatrielle eiendeler		-697 005
Investering i varige driftsmidler	-47 659 825	-77 870 250
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-47 616 275	-78 561 533
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	1 820 991	
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-130 819
Netto likviditetsendring fra finansiering	1 820 991	-130 819
Netto likviditetsendring gjennom året	14 409 636	-69 436 683
Likviditetsbeholdning 01.01. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-573 560 279	-504 123 595
Likviditetsbeholdning 31.12. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-559 150 643	-573 560 279



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pirsenteret AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pirsenteret AS som 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: ZILCW-BLONZ-4AUP1-LONLO-NUGET-SC4FZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-18 16:06:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZILCW-BLONZ-J4UPT-LQNLQ-NUGET-SC4FZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>