



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 148 904
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PWS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Nordre gate 11 7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Jan Anders Gjerde Syltern
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 397 100	1 095 300
Sum inntekter		3 397 100	1 095 300
Kostnader			
Varekostnad		171 454	761 450
Lønnskostnad	1, 2	5 846 522	3 403 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 733	1 578
Annen driftskostnad		2 141 456	2 710 959
Sum kostnader		8 164 164	6 877 108
Driftsresultat		-4 767 064	-5 781 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 246 851	1 222 741
Annen renteinntekt		1 944	1 133 781
Sum finansinntekter		1 248 795	2 356 522
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 252 766	2 682 575
Annen rentekostnad		8 000	18 000
Sum finanskostnader		4 260 766	2 700 575
Netto finans		-3 011 971	-344 053
Resultat før skattekostnad		-7 779 035	-6 125 861
Skattekostnad	6	1 352 218	-1 352 218
Årsresultat		-9 131 253	-4 773 643
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-9 131 253	-4 773 643
Annen egenkapital	7	0	0
Sum overføringer og disponeringer		-9 131 253	-4 773 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	1 352 218
Sum immaterielle eiendeler		0	1 352 218
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	41 015	45 748
Sum varige driftsmidler		41 015	45 748
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	85 888 105	54 549 500
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	34 837 782	35 222 741
Andre langsiktige fordringer	9	1 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		121 975 887	89 772 241
Sum anleggsmidler		122 016 902	91 170 207
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 886 375	0
Andre kortsiktige fordringer	10	163 608	726 621
Sum fordringer		3 049 983	726 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	6 996 920	5 448 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 996 920	5 448 542
Sum omløpsmidler		10 046 903	6 175 163
SUM EIENDELER		132 063 805	97 345 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	20 060 000	20 030 000
Overkurs	7	1 289 602	0
Annen innskutt egenkapital	7	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		21 324 032	20 004 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 904 896	4 773 643
Sum opptjent egenkapital		-13 904 896	-4 773 643
Sum egenkapital		7 419 136	15 230 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 8	123 435 341	80 182 575
Sum annen langsiktig gjeld		123 435 341	80 182 575
Sum langsiktig gjeld		123 435 341	80 182 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 626	262 648
Skyldige offentlige avgifter	11	495 265	602 526
Annen kortsiktig gjeld		472 437	1 066 834
Sum kortsiktig gjeld		1 209 329	1 932 008
Sum gjeld		124 644 670	82 114 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 063 805	97 345 370



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502654

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 148 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PWS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nordre gate 11
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Anders Gjerde Syltern
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 928 148 904
PWS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 397 100	1 095 300
Sum inntekter		3 397 100	1 095 300
Kostnader			
Varekostnad		171 454	761 450
Lønnskostnad	1, 2	5 846 522	3 403 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 733	1 578
Annen driftskostnad		2 141 456	2 710 959
Sum kostnader		8 164 164	6 877 108
Driftsresultat		-4 767 064	-5 781 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 246 851	1 222 741
Annen renteinntekt		1 944	1 133 781
Sum finansinntekter		1 248 795	2 356 522
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 252 766	2 682 575
Annen rentekostnad		8 000	18 000
Sum finanskostnader		4 260 766	2 700 575
Netto finans		-3 011 971	-344 053
Resultat før skattekostnad		-7 779 035	-6 125 861
Skattekostnad	6	1 352 218	-1 352 218
Årsresultat		-9 131 253	-4 773 643
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-9 131 253	-4 773 643
Annen egenkapital	7	0	0
Sum overføringer og disponeringer		-9 131 253	-4 773 643



Organisasjonsnr: 928 148 904
PWS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	1 352 218
Sum immaterielle eiendeler		0	1 352 218
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	41 015	45 748
Sum varige driftsmidler		41 015	45 748
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	85 888 105	54 549 500
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	34 837 782	35 222 741
Andre langsiktige fordringer	9	1 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		121 975 887	89 772 241
Sum anleggsmidler		122 016 902	91 170 207
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 886 375	0
Andre kortsiktige fordringer	10	163 608	726 621
Sum fordringer		3 049 983	726 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	6 996 920	5 448 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 996 920	5 448 542
Sum omløpsmidler		10 046 903	6 175 163
SUM EIENDELER		132 063 805	97 345 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	20 060 000	20 030 000
Overkurs	7	1 289 602	0
Annen innskutt egenkapital	7	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		21 324 032	20 004 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 904 896	4 773 643
Sum opptjent egenkapital		-13 904 896	-4 773 643
Sum egenkapital		7 419 136	15 230 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 8	123 435 341	80 182 575
Sum annen langsiktig gjeld		123 435 341	80 182 575
Sum langsiktig gjeld		123 435 341	80 182 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 626	262 648
Skyldige offentlige avgifter	11	495 265	602 526
Annen kortsiktig gjeld		472 437	1 066 834
Sum kortsiktig gjeld		1 209 329	1 932 008
Sum gjeld		124 644 670	82 114 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 063 805	97 345 370



Organisasjonsnr: 928 148 904
PWS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Aksjer i datterselskap Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

3.00



Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4392230.00	2664636.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	781156.00	408558.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	429550.00	225615.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	243586.00	104313.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5846522.00	3403122.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	47326.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	47326.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6311.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	41015.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4733.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Note
8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34837782.00	35222741.00

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	123435341.00	80182575.00

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

Kortsiktig gjeld

<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>
----------------------	--------------

Note
4

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt



36087782.00

Mer om fordringer

Selskapet har lån til datterselskap. Lånene er på henholdsvis: Pws Jakobstien AS kr 9 969 592 Pws Godhavn Utbygging kr 5 174 461 Holtet Butikkeiendom AS kr 19 193 729 Valentinlystvegen 3 AS kr 500 000 Selskapet har også en opsjonsavtale der det pr 31.12 er betalt et opsjonsvederlag på kr 1 250 000

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
123435341.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har gjeld til Pws Holding AS. Lånet utgjør pr 31.12. kr 123 435 341 og forrentes med 4% p.a. Renter utgjør i 2023 kr 4 252 766.

Note

10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

<u>Samlet lån</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
0.00	0.00	125000.00
<u>Samlet sikkerhetsstillelse</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
0.00	0.00	125000.00
<u>Tilbakebetalte beløp</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
0.00	0.00	21875.00

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Det er gitt lån til ansatte for kjøp av aksjer i selskapet. Lånet tilbakebetales over 24 måneder.



Til generalforsamlingen i PWS Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PWS Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Trondheim, 7. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID	2024-06-07 13:09

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.



 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerde Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07

Årsregnskap for
PWS EIENDOM AS
928148904
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



PWS EIENDOM AS
928 148 904

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		3 397 100	
Sum driftsinntekter		3 397 100	1 095 300
Driftskostnader			
Varekostnad		-171 454	-761 450
Lønnskostnad	1, 2	-5 846 522	-3 403 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-4 733	-1 578
Annen driftskostnad		-2 141 456	-2 710 959
Sum driftskostnader		-8 164 164	-6 877 108
Driftsresultat		-4 767 064	-5 781 808
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 246 851	1 222 741
Annen renteinntekt		1 944	1 133 781
Sum finansinntekter		1 248 795	2 356 522
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-4 252 766	-2 682 575
Annen rentekostnad		-8 000	-18 000
Sum finanskostnader		-4 260 766	-2 700 575
Netto finans		-3 011 971	-344 053
Resultat før skattekostnad		-7 779 035	-6 125 861
Skattekostnad	6	-1 352 218	1 352 218
Årsresultat		-9 131 253	-4 773 643
Overføringer			
Udekket tap	7	-9 131 253	-4 773 643
Sum overføringer		-9 131 253	-4 773 643

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerdde Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07



PWS EIENDOM AS
928 148 904

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	0	1 352 218
Sum immaterielle eiendeler		0	1 352 218

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	41 015	45 748
Sum varige driftsmidler		41 015	45 748

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	85 888 105	54 549 500
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	34 837 782	35 222 741
Andre langsiktige fordringer	9	1 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		121 975 887	89 772 241

Sum anleggsmidler

122 016 902 **91 170 207**

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer		2 886 375	0
Andre kortsiktige fordringer	10	163 608	726 621
Sum fordringer		3 049 983	726 621

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	6 996 920	5 448 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 996 920	5 448 542

Sum omløpsmidler


10 046 903 **6 175 163**


SUM EIENDELER


132 063 805 **97 345 370**

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerdet Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07



PWS EIENDOM AS
928 148 904

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	20 060 000	20 030 000
Overkurs	7	1 289 602	0
Annen innskutt egenkapital	7	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		21 324 032	20 004 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	-13 904 896	-4 773 643
Sum opptjent egenkapital		-13 904 896	-4 773 643

Sum egenkapital

7 419 136 **15 230 787**

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	5, 8	123 435 341	80 182 575
Sum annen langsiktig gjeld		123 435 341	80 182 575

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		241 626	262 648
Skyldige offentlige avgifter	11	495 265	602 526
Annen kortsiktig gjeld		472 437	1 066 834
Sum kortsiktig gjeld		1 209 329	1 932 008

Sum gjeld

124 644 670 **82 114 583**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

132 063 805 **97 345 370**

Trondheim, 07.06.2024

Magnus Øien Paulsen
styrets leder


Nina Beate Williksen
styremedlem


Nils Andre Williksen
styremedlem


Anders Øien Paulsen
styremedlem


Jan Anders Gjerde Syltem
styremedlem / daglig leder

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerde Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07



PWS EIENDOM AS
928 148 904

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretal



Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet

Skatt

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





PWS EIENDOM AS
928 148 904


Note 1 - Lønnskostnader


Spesifikasjon av lønnskostnader


	2023	
Lønn	4 392 230	
Arbeidsgiveravgift	781 156	
Pensjonskostnader	429 550	225 615
Andre relaterte ytelser	243 586	104 313
Sum	5 846 522	3 403 122

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerdie Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	47 326
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	47 326
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-6 311
Balanseført verdi per 31.12.	41 015
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	4 733

Note 4 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 36 087 782

Mer om fordringer

Selskapet har lån til datterselskap. Lånene er på henholdsvis:

Pws Jakobstien AS kr 9 969 592

Pws Godhavn Utbygging kr 5 174 461

Holtet Butikkeiendom AS kr 19 193 729

Valentinlystvegen 3 AS kr 500 000

Selskapet har også en opsjonsavtale der det pr 31.12 er betalt et opsjonsvederlag på kr 1 250 000

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	123 435 341
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld


Selskapet har gjeld til Pws Holding AS. Lånet utgjør pr 31.12. kr 123 435 341 og forrentes med 4% p.a. Renter utgjør i 2023 kr 4 252 766.





PWS EIENDOM AS
928 148 904

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerdet Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 352 218	
Skattekostnad	1 352 218	
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-7 779 035	-6 119 154
Permanente forskjeller	23 692	4 984
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-2 839	-7 887
Skattepliktig inntekt	-7 758 183	-6 122 057

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	20 030 000	0	-25 570	-4 773 643	15 230 787
Årsresultat	0	0	0	-9 131 253	-9 131 253
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000	1 289 602	0	0	1 319 602
Egenkapital 31.12.2023	20 060 000	1 289 602	-25 570	-13 904 896	7 419 136

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	26.10.2021 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	34 837 782	35 222 741

Annen langsiktig gjeld

	2023	26.10.2021 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	123 435 341	80 182 575

Note 9 - Opsjoner

Selskapet har opsjonsavtaler med IOA Holding AS og Fuglstad Holding AS for rett til kjøp av aksjer. Det er betalt opsjonsvederlag på til sammen 1 250 000 i 2023.

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

	Medlemmer av andre organer
Samlet lån	125 000
Samlet sikkerhetsstillelse	125 000
Tilbakebetalt beløp	21 875

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Det er gitt lån til ansatte for kjøp av aksjer i selskapet. Lånet tilbakebetales over 24 måneder.





PWS EIENDOM AS
928 148 904


Note 11 - Bankinnskudd


I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk

 BankID Signing
Anders Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nina Beate Williksen
2024-06-07

 BankID Signing
Jan Anders Gjerde Syltem
2024-06-07

 BankID Signing
Magnus Øien Paulsen
2024-06-07

 BankID Signing
Nils Andre Williksen
2024-06-07

Investeringer i datterselskap

Selskapet eier aksjer i følgende andre selskap:

	Antall aksjer	Andel	Balansført verdi
Pws Jakobstien AS	230 000	100%	32 000 000
Pws Godhavn Utbygging AS	50	50%	52 549 500
Valentinlystvegen 3 AS	30 000	100%	1 319 602
Holtet Butikkeiendom AS	30	100%	-980 997
Pws Holtet AS	1 000	100%	1 000 000