



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 039 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PIONEER RETAIL PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: C/O Pioneer Property Group ASA  
Rådhusgata 23  
0158 OSLO

### 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: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 08.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	257 317	120 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>257 317</b>	<b>120 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 317</b>	<b>-120 071</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 035 401	10 170 627
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 586 666	5 745 505
Annen renteinntekt		3 346 318	321 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 968 385</b>	<b>16 237 346</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-865 787	2 647 783
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 649 830	10 024 033
Annen rentekostnad		10 024 160	7 005 314
Annen finanskostnad		3 360	100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 811 563</b>	<b>19 677 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 156 822</b>	<b>-3 439 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 899 505</b>	<b>-3 559 954</b>
Skattekostnad på resultat	3	887 417	-199 014
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4		-4 413 999
Avgitt konsernbidrag	4	976 047	
Avsatt til annen egenkapital	4	3 036 040	1 053 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	196 537 924	168 788 562
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2	78 424 917	97 669 440
Investeringer i aksjer og andeler		34 369 493	
Andre langsiktige fordringer		92 342	12 269 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>309 424 676</b>	<b>278 727 852</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>309 424 676</b>	<b>278 727 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			12 456
Konsernfordringer	2	10 035 401	15 829 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 035 401</b>	<b>15 842 056</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 860 065	7 429 242
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 860 065</b>	<b>7 429 242</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 895 466</b>	<b>23 271 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 320 143</b>	<b>301 999 150</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	4		-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 000 000</b>	<b>70 994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	4 769 518	1 131 761
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 769 518</b>	<b>1 131 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 769 518</b>	<b>72 126 191</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	140 000 000	145 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	76 603 806	45 761 023
Øvrig langsiktig gjeld		21 728 125	21 493 430
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>238 331 931</b>	<b>212 254 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>238 331 931</b>	<b>212 254 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		31 309	3 309
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	4 033 718	4 754 364
Annen kortsiktig gjeld	8	7 153 667	12 860 833
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 218 694</b>	<b>17 618 506</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>249 550 625</b>	<b>229 872 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 320 143</b>	<b>301 999 150</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 652568

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 039 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PIONEER RETAIL PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: C/O Pioneer Property Group ASA  
Rådhusgata 23  
0158 OSLO

#### 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: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 926 039 954  
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	257 317	120 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>257 317</b>	<b>120 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 317</b>	<b>-120 071</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 035 401	10 170 627
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 586 666	5 745 505
Annen renteinntekt		3 346 318	321 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 968 385</b>	<b>16 237 346</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-865 787	2 647 783
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 649 830	10 024 033
Annen rentekostnad		10 024 160	7 005 314
Annen finanskostnad		3 360	100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 811 563</b>	<b>19 677 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 156 822</b>	<b>-3 439 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	4 899 505	-3 559 954
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>887 417</b>	<b>-199 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4		-4 413 999
Avgitt konsernbidrag	4	976 047	
Avsatt til annen egenkapital	4	3 036 040	1 053 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>



Organisasjonsnr: 926 039 954  
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 196 537 924 168 788 562

Investering i annet

foretak i samme konsern 5

Lån til foretak i samme

konsern 2 78 424 917 97 669 440

Investeringer i aksjer og  
andeler 34 369 493

Andre langsiktige  
fordringer 92 342 12 269 850

Sum finansielle  
anleggsmidler 309 424 676 278 727 852

Sum anleggsmidler 309 424 676 278 727 852

#### Sum anleggsmidler

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 12 456

Konsernfordringer 2 10 035 401 15 829 600

Sum fordringer 10 035 401 15 842 056

Sum fordringer 10 035 401 15 842 056

##### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 5

foretak i samme konsern 5

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 5 860 065 7 429 242

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 5 860 065 7 429 242

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 5 860 065 7 429 242

Sum omløpsmidler 15 895 466 23 271 298

Sum omløpsmidler 15 895 466 23 271 298

SUM EIENDELER 325 320 143 301 999 150

SUM EIENDELER 325 320 143 301 999 150

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	4		-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 000 000</b>	<b>70 994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	4 769 518	1 131 761
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 769 518</b>	<b>1 131 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 769 518</b>	<b>72 126 191</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	140 000 000	145 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	76 603 806	45 761 023
Øvrig langsiktig gjeld		21 728 125	21 493 430
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>238 331 931</b>	<b>212 254 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>238 331 931</b>	<b>212 254 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		31 309	3 309
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	4 033 718	4 754 364
Annen kortsiktig gjeld	8	7 153 667	12 860 833
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 218 694</b>	<b>17 618 506</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>249 550 625</b>	<b>229 872 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 320 143</b>	<b>301 999 150</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 926 039 954  
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

 BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

 BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

# Årsregnskap 2023

## Pioneer Retail Properties AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 926 039 954**



BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

## RESULTATREGNSKAP

### PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	257 317	120 071
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>257 317</b>	<b>120 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 317</b>	<b>-120 071</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 035 401	10 170 627
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 586 666	5 745 505
Annen renteinntekt		3 346 318	321 214
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-865 787	2 647 783
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 649 830	10 024 033
Annen rentekostnad		10 024 160	7 005 314
Annen finanskostnad		3 360	100
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 156 822</b>	<b>-3 439 883</b>
Resultat før skattekostnad		4 899 505	-3 559 954
Skattekostnad på resultat	3	887 417	-199 014
<b>Årsresultat</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	0	4 413 999
Avsatt konsernbidrag	4	976 047	0
Avsatt til annen egenkapital	4	3 036 040	1 053 059
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 012 088</b>	<b>-3 360 940</b>



BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

## BALANSE

### PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	196 537 924	168 788 562
Lån til foretak i samme konsern	2	78 424 917	97 669 440
Investeringer i aksjer og andeler		34 369 493	0
Andre langsiktige fordringer		92 342	12 269 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>309 424 676</b>	<b>278 727 852</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>309 424 676</b>	<b>278 727 852</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	12 456
Konsernfordringer	2	10 035 401	15 829 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 035 401</b>	<b>15 842 056</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 860 065	7 429 242
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 895 466</b>	<b>23 271 298</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>325 320 143</b>	<b>301 999 150</b>



BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

## BALANSE

### PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4, 6	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-5 570
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>71 000 000</strong>	<strong>70 994 430</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	4 769 518	1 131 761
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>4 769 518</strong>	<strong>1 131 761</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>75 769 518</strong>	<strong>72 126 191</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	140 000 000	145 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	76 603 806	45 761 023
Øvrig langsiktig gjeld		21 728 125	21 493 430
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>238 331 931</strong>	<strong>212 254 453</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		31 309	3 309
Konserngjeld	2	4 033 718	4 754 364
Annen kortsiktig gjeld	8	7 153 667	12 860 833
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>11 218 694</strong>	<strong>17 618 506</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>249 550 625</strong>	<strong>229 872 959</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>325 320 143</strong>	<strong>301 999 150</strong>

Oslo, 22.05.2024

Styret i Pioneer Retail Properties AS

John Ivar Busklein  
styreleder

Kristian Arne Adolfsen  
styremedlem

Roger Adolfsen  
styremedlem



## REGNSKAPSPRINSIPPER

### INNLEDNING

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk fo under forutsetning om fortsatt drift.

Oppsett av årsregnskap krever bruk av estimater at anvendelse av skjønn fra ledelsen

### SKATT

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føring skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.


Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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.

### KONSERTILKNYTNING

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA med forretningskontor Rådhusgata 23, 0158 Oslo, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.

 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

 BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

 BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28



## Note 1 Lønnskostnader

Pioneer Retail Properties AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foretaker ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for ledende personer.



## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	78 424 917	97 669 440
Mottatt konsernbidrag	10 035 401	15 829 600
<b>Sum</b>	<b>88 460 318</b>	<b>113 499 040</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	76 603 806	45 761 023
Avsatt konsernbidrag	4 033 718	4 754 364
<b>Sum</b>	<b>80 637 524</b>	<b>50 515 387</b>

Kostnadsført management fee fra konsernspiss for morselskapstjenester utgjør kr 15 000.


Renteinntekter på mellomværende med selskap i samme konsern utgjør kr 4 586 666.

Rentekostnader på mellomværende med selskap i samme konsern utgjør kr 3 649 830.



## Note 3 Skatt

	2023	
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	887 417	-199 014
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>887 417</b>	<b>-199 014</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 899 505	-3 559 954
Permanente forskjeller	-865 787	2 655 345
Mottatt konsernbidrag	0	5 658 973
Avgitt konsernbidrag	-4 033 718	-4 754 364
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 320 370	-800 206
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-887 418	-1 045 960
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 207 788	1 846 166
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

 BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

 BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

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

	2023	2022	Endring
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>


## Note 4 Egenkapital


	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	10 000 000	61 000 000	-5 570	1 131 761	72 126 191
Fusjon med datterselskap				607 285	607 285
Føre annen innskutt ek mot annen ek			5 570	-5 570	
Årets resultat				4 012 088	4 012 088
Konsernbidrag avgitt				-976 047	-976 047
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>10 000 000</b>	<b>61 000 000</b>	<b>0</b>	<b>4 769 518</b>	<b>75 769 518</b>

Selskapet fusjonerte med det heleide datterselskapet Caravan Eiendom Grimstad AS med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.2023.



## Note 5 Datterselskap, TS og FKV

 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

 BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

 BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28


	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Ande  egenkapita	
<b>DATTERSELSKAP</b>					
Askjem Eiendom AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 938 747	2 698 269
Bobil Eiendom Balsfjord AS	Balsfjord	100,0%	100,0%	17 400 777	3 937 029
Bobil Eiendom Evenes AS	Oslo	100,0%	100,0%	200 000	-35 821
Bobil Eiendom Fauske AS	Fauske	100,0%	100,0%	822 079	51 248
Bobil Eiendom Grimstad AS	Oslo	100,0%	100,0%	9 463 109	707 118
Bobil Eiendom Rana AS	Oslo	100,0%	100,0%	4 138 491	130 669
Håhjem AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 887 267	247 199
Ås Næring AS	Oslo	100,0%	100,0%	1 623 117	3 690 714
<b>Sum</b>				<b>39 473 587</b>	<b>11 426 424</b>



## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pioneer Retail Properties AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	
Ordinære aksjer	1 000 000	10,0	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>10 000 000</b>

 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

 BankID Signing  
Roger Adolfsen  
2024-05-24

 BankID Signing  
Kristian Arne Adolfsen  
2024-05-28

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pioneer Property Group ASA	1 000 000	100,0	100,0

## Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	140 000 000	145 000 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	0	0
<b>Sum</b>	<b>140 000 000</b>	<b>145 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Aksjer	120 872 572	120 872 572
<b>Sum</b>	<b>120 872 572</b>	<b>120 872 572</b>

Kredittinstitusjon har pant i aksjene i datterselskapene Ås Næring AS og Askjem Eiendom AS, samt i eiendommene som ligger i disse to selskapene.

## Note 8 Annen gjeld

Selskapet har fått en selgerkreditt ved kjøpet av 2 datterselskap. Selgerkreditten var på kr 42 500 000. Denne nedbetales over 3 år, resterende selgerkreditt er på kr 21 250 000 og er klassifisert som annen kortsiktig gjeld. Det er beregnet renter på selgerkreditten i 2023 med 3%.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pioneer Retail Properties AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pioneer Retail Properties AS

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IULEU-V31F7-OSZLO-BMWUU-U66EO-M7X0Z



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-29 20:28:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IULEU-V31F7-OSZLO-BIMWUU-UG6EO-M7X0Z

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/validator>