



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	120 071	176 800
Sum kostnader		120 071	176 800
Driftsresultat		-120 071	-176 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 170 627	8 310 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	5 745 505	2 005 568
Annen renteinntekt		321 214	1 610
Sum finansinntekter		16 237 346	10 318 114
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 647 783	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	10 024 033	7 295 153
Annen rentekostnad		7 005 314	2 230 950
Annen finanskostnad		100	206
Sum finanskostnader		19 677 229	9 526 309
Netto finans		-3 439 883	791 806
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 559 954	615 006
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-199 014	135 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 360 940	479 705
Årsresultat		-3 360 940	479 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 360 940	479 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-4 413 999	-9 828 000
Avgitt konsernbidrag	4		626 218
Udekket tap	4		9 602 784



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer annen egenkapital		1 053 059	78 703
Sum overføringer og disponeringer		-3 360 940	479 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	168 788 562	153 727 941
Lån til foretak i samme konsern	2	97 669 440	129 391 640
Andre langsiktige fordringer		12 269 850	
Sum finansielle anleggsmidler		278 727 852	283 119 581
Sum anleggsmidler		278 727 852	283 119 581
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 456	8 861
Konsernfordringer	2	15 829 600	23 304 447
Sum fordringer		15 842 056	23 313 307
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 429 242	10 526 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 429 242	10 526 329
Sum omløpsmidler		23 271 298	33 839 636
SUM EIENDELER		301 999 150	316 959 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	10 000 000	1 000 000
Overkurs		61 000 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		70 994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 131 761	78 703
Sum opptjent egenkapital		1 131 761	78 703
Sum egenkapital		72 126 191	1 073 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	145 000 000	150 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	45 761 023	117 399 909
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 493 430	31 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
Sum langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 309	5 448
Betalbar skatt			3 231 934
Kortsiktig konserngjeld	2	4 754 364	817 844
Annen kortsiktig gjeld	8	12 860 832	12 555 950
Sum kortsiktig gjeld		17 618 506	16 611 176
Sum gjeld		229 872 959	315 886 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 999 150	316 959 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599456

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023

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: 926 039 954
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	120 071	176 800
Sum kostnader		120 071	176 800
Driftsresultat		-120 071	-176 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 170 627	8 310 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	5 745 505	2 005 568
Annen renteinntekt		321 214	1 610
Sum finansinntekter		16 237 346	10 318 114
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 647 783	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	10 024 033	7 295 153
Annen rentekostnad		7 005 314	2 230 950
Annen finanskostnad		100	206
Sum finanskostnader		19 677 229	9 526 309
Netto finans		-3 439 883	791 806
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 559 954	615 006
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-199 014	135 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 360 940	479 705
Årsresultat		-3 360 940	479 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 360 940	479 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-4 413 999	-9 828 000
Avgitt konsernbidrag	4		626 218
Udekket tap	4		9 602 784
Overføringer annen egenkapital		1 053 059	78 703
Sum overføringer og disponeringer		-3 360 940	479 705





Organisasjonsnr: 926 039 954
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	168 788 562	153 727 941
Lån til foretak i samme konsern	2	97 669 440	129 391 640
Andre langsiktige fordringer		12 269 850	
Sum finansielle anleggsmidler		278 727 852	283 119 581
Sum anleggsmidler		278 727 852	283 119 581

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		12 456	8 861
Konsernfordringer	2	15 829 600	23 304 447
Sum fordringer		15 842 056	23 313 307

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 429 242	10 526 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 429 242	10 526 329

Sum omløpsmidler 23 271 298 33 839 636

SUM EIENDELER 301 999 150 316 959 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,6	10 000 000	1 000 000
Overkurs		61 000 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		70 994 430	994 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	1 131 761	78 703
Sum opptjent egenkapital		1 131 761	78 703



Sum egenkapital		72 126 191	1 073 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	145 000 000	150 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	45 761 023	117 399 909
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 493 430	31 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
Sum langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 309	5 448
Betalbar skatt			3 231 934
Kortsiktig konserngjeld	2	4 754 364	817 844
Annen kortsiktig gjeld	8	12 860 832	12 555 950
Sum kortsiktig gjeld		17 618 506	16 611 176
Sum gjeld		229 872 959	315 886 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 999 150	316 959 217



Organisasjonsnr: 926 039 954
PIONEER RETAIL PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Pioneer Retail Properties AS**

Organisasjonsnr. 926039954

Utarbeidet av:

Intunor Services AS
Godkjent regnskapsselskap
Sandakerveien 140
0484 OSLO



Organisasjonsnr. 981085892



Pioneer Retail Properties AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	120 071	176 800
Sum driftskostnader		120 071	176 800
DRIFTSRESULTAT		(120 071)	(176 800)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 170 627	8 310 936
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	5 745 505	2 005 568
Annen renteinntekt		321 214	1 610
Sum finansinntekter		16 237 346	10 318 114
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 647 783	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	10 024 033	7 295 153
Annen rentekostnad		7 005 314	2 230 950
Annen finanskostnad		100	206
Sum finanskostnader		19 677 229	9 526 309
NETTO FINANSPOSTER		(3 439 883)	791 806
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 559 954)	615 006
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(199 014)	135 301
ORDINÆRT RESULTAT		(3 360 940)	479 705
ÅRSRESULTAT		(3 360 940)	479 705
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(4 413 999)	(9 828 000)
Avgitt konsernbidrag	4	0	626 218
Overføringer annen egenkapital		1 053 059	78 703
Fremføring av udekket tap	4	0	9 602 784
SUM OVERF. OG DISP.		(3 360 940)	479 705



Pioneer Retail Properties AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	168 788 562	153 727 941
Lån til foretak i samme konsern	2	97 669 440	129 391 640
Andre langsiktige fordringer		12 269 850	0
Sum finansielle anleggsmidler		278 727 852	283 119 581
SUM ANLEGGSMIDLER		278 727 852	283 119 581
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	15 829 600	23 304 447
Andre kortsiktige fordringer		12 456	8 861
Sum fordringer		15 842 056	23 313 307
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 429 242	10 526 329
SUM OMLØPSMIDLER		23 271 298	33 839 636
SUM EIENDELER		301 999 150	316 959 217



Pioneer Retail Properties AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	10 000 000	1 000 000
Overkurs		61 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		70 994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 131 761	78 703
Sum opptjent egenkapital		1 131 761	78 703
SUM EGENKAPITAL		72 126 191	1 073 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	145 000 000	150 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	45 761 023	117 399 909
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 493 430	31 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		212 254 453	299 274 909
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 309	5 448
Betalbar skatt		0	3 231 934
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	4 754 364	817 844
Annen kortsiktig gjeld	8	12 860 833	12 555 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 618 506	16 611 176
SUM GJELD		229 872 959	315 886 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 999 150	316 959 217

Oslo den . .

John Ivar Busklein
Styrets lederKristian A. Adolfsen
StyremedlemRoger Adolfsen
Styremedlem



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i løpet av året.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i løpet av året, selskapet faller da ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Mellomværende konsernselskap

Kostnadsførte konsernrenter er kr 10 024 033 og Inntektsførte konsernrenter er kr 5 745 505 i løpet av året. Management fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
#Kundefordringer	0	0
#Årets mottatte konsernbidrag	15 829 600	23 189 384
#Fordringer på utbytte fra DS/TS	0	0
#Andre kortsiktige fordringer	0	115 063
#Andre langsiktige fordringer	97 669 440	129 391 640
Sum fordringer	113 499 040	152 696 087
Gjeld		
#Leverandørgjeld	0	15 000
#Årets avsatte konsernbidrag	4 754 364	802 844
#Annen kortsiktig gjeld	0	0
#Annen langsiktig gjeld	45 761 023	117 399 909
Sum gjeld	50 515 387	118 217 753



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 559 954
+ Permanente og andre forskjeller	-7 515 282
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	15 829 600
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	4 754 364
- Ytet konsernbidrag	4 754 364
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-199 014
= Sum betalbar skatt	-199 014
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-199 014
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-199 014
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	199 014
= Betalbar skatt i balansen	0



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
pr 1.1	1 000 000		-5 570	78 702,71	1 073 132,71
-Fra resultat				-3 360 940	-3 360 940
+Mottatt konsernbidrag				4 413 999	4 413 999
+Andre transaksjoner	9 000 000	61 000 000			70 000 000
Pr 31.12.	10 000 000	61 000 000	-5 570	1 131 762	72 126 192

Andre transaksjoner består av:

Kapitalforhøyelse registrert i Brønnøysundregisteret 28.12.22

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Bobil Eiendom Evenes AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-131 158	200 0000
Bobil Eiendom Rana AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-397 694	2 537 643
Ås Næring AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	3 489 734	1 665 294
Askjem Eiendom AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	3 944 423	3 235 017
Caravan Eiendom Grimstad AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	584 086	29 999
Bobil Eiendom Fauske AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	51 288	718 108
Bobil Eiendom Balsfjord AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-5 609 217	12 852 218
Håhjem AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	760 195	2 682 520

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 000 000.

Selskapet har en aksjonær:

Noter for Pioneer Retail Properties AS

Organisasjonsnr. 926039954



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Property Group ASA	914 839 327	1 000 000 100,00 %

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pant

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
# Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
# Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Totalt	0	0
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
# Gjeld til kredittinstitusjoner	145 000 000	0
# Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld sikret med pant	145 000 000	0
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
# Aksjer i døtre	121 924 668	0
Sum pantsatte eiendeler	121 924 668	0

Kredittinstitusjon har pant i aksjene i datterselskapene Ås Næring AS og Askjem Eiendom AS, samt i eiendommene som ligger i disse 2 selskapene.

Note 8 - Annen gjeld

Selskapet har fått en selgerkreditt ved kjøpet av 2 datterselskap. Selgerkreditten er på kr 42 500 000. Denne nedbetales over 3 år, første avdrag i 2022 kr 10 625 000 er klassifisert som annen kortsiktig gjeld. Det er beregnet renter på begge selgerkreditt i 2022



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:SETTY-NDU84-ONW7E-D1H5O-L12IF-AJ0AE



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-13 11:11:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SETTV-NDU84-ONW7E-D1H5O-L12IF-AJ04E

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>



Årsregnskap 2022 for Pioneer Retail Properties AS

Organisasjonsnr. 926039954

Utarbeidet av:

Intunor Services AS
Godkjent regnskapsselskap
Sandakerveien 140
0484 OSLO
Organisasjonsnr. 981085892



Pioneer Retail Properties AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	120 071	176 800
Sum driftskostnader		120 071	176 800
DRIFTSRESULTAT		(120 071)	(176 800)
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 170 627	8 310 936
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	5 745 505	2 005 568
Annen renteinntekt		321 214	1 610
Sum finansinntekter		16 237 346	10 318 114
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 647 783	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	10 024 033	7 295 153
Annen rentekostnad		7 005 314	2 230 950
Annen finanskostnad		100	206
Sum finanskostnader		19 677 229	9 526 309
NETTO FINANSPOSTER		(3 439 883)	791 806
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 559 954)	615 006
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(199 014)	135 301
ORDINÆRT RESULTAT		(3 360 940)	479 705
ARSRESULTAT		(3 360 940)	479 705
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(4 413 999)	(9 828 000)
Avgitt konsernbidrag	4	0	626 218
Overføringer annen egenkapital		1 053 059	78 703
Fremføring av udekket tap	4	0	9 602 784
SUM OVERF. OG DISP.		(3 360 940)	479 705



Pioneer Retail Properties AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	168 788 562	153 727 941
Lån til foretak i samme konsern	2	97 669 440	129 391 640
Andre langsiktige fordringer		12 269 850	0
Sum finansielle anleggsmidler		278 727 852	283 119 581
SUM ANLEGGSMIDLER		278 727 852	283 119 581
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	15 829 600	23 304 447
Andre kortsiktige fordringer		12 456	8 861
Sum fordringer		15 842 056	23 313 307
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 429 242	10 526 329
SUM OMLØPSMIDLER		23 271 298	33 839 636
SUM EIENDELER		301 999 150	316 959 217



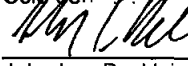
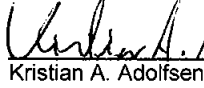
Pioneer Retail Properties AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	10 000 000	1 000 000
Overkurs		61 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		70 994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 131 761	78 703
Sum opptjent egenkapital		1 131 761	78 703
SUM EGENKAPITAL		72 126 191	1 073 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	145 000 000	150 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	45 761 023	117 399 909
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 493 430	31 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		212 254 453	299 274 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		212 254 453	299 274 909
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 309	5 448
Betalbar skatt		0	3 231 934
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	4 754 364	817 844
Annen kortsiktig gjeld	8	12 860 833	12 555 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 618 506	16 611 176
SUM GJELD		229 872 959	315 886 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 999 150	316 959 217

Oslo den

24/5-2023


John Ivar Busklein
Styrets leder
Kristian A. Adolfsen
Styremedlem
Roger Adolfsen
Styremedlem



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i løpet av året.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i løpet av året, selskapet faller da ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Mellomværende konsernselskap

Kostnadsførte konsernrenter er kr 10 024 033 og Inntekstførte konsernrenter er kr 5 745 505 i løpet av året. Management fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	15 829 600	23 189 384
Andre kortsiktige fordringer	0	115 063
Andre langsiktige fordringer	97 669 440	129 391 640
Sum fordringer	113 499 040	152 696 087
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	15 000
Årets avsatte konsernbidrag	4 754 364	802 844
Annen langsiktig gjeld	45 761 023	117 399 909
Sum gjeld	50 515 387	118 217 753



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 559 954
+ Permanente og andre forskjeller	-7 515 282
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	15 829 600
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	4 754 364
- Ytet konsernbidrag	4 754 364
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-199 014
= Sum betalbar skatt	-199 014
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-199 014
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-199 014
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	199 014
= Betalbar skatt i balansen	0



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
pr 1.1	1 000 000		-5 570	78 702,71	1 073 132,71
-Fra resultat				-3 360 940	-3 360 940
+Mottatt konsernbidrag				4 413 999	4 413 999
+Andre transaksjoner	9 000 000	61 000 000			70 000 000
Pr 31.12.	10 000 000	61 000 000	-5 570	1 131 762	72 126 192

Andre transaksjoner består av:

Kapitalforhøyelse registrert i Brønnøysundregisteret 28.12.22

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Bobil Eiendom Evenes AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-131 158	200 0000
Bobil Eiendom Rana AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-397 694	2 537 643
Ås Næring AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	3 489 734	1 665 294
Askjem Eiendom AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	3 944 423	3 235 017
Caravan Eiendom Grimstad AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	584 086	29 999
Bobil Eiendom Fauske AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	51 288	718 108
Bobil Eiendom Balsfjord AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-5 609 217	12 852 218
Håhjem AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	760 195	2 682 520

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 000 000.

Selskapet har en aksjonær:



Pioneer Retail Properties AS

Noter 2022

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Property Group ASA	914 839 327	1 000 000 100,00 %

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pant

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
# Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
# Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Totalt	0	0
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
# Gjeld til kredittinstitusjoner	145 000 000	0
# Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld sikret med pant	145 000 000	0
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
# Aksjer i døtre	121 924 668	0
Sum pantsatte eiendeler	121 924 668	0

Kredittinstitusjon har pant i aksjene i datterselskapene Ås Næring AS og Askjem Eiendom AS, samt i eiendommene som ligger i disse 2 selskapene.

Note 8 - Annen gjeld

Selskapet har fått en selgerkreditt ved kjøpet av 2 datterselskap. Selgerkreditten er på kr 42 500 000. Denne nedbetales over 3 år, første avdrag i 2022 kr 10 625 000 er klassifisert som annen kortsiktig gjeld. Det er beregnet renter på begge selgerkreditt i 2022



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Pioneer Retail Properties AS

avholdt 24.05.2023, kl 11.00 i selskapets lokaler

Til behandling forelå følgende saker:

- 1. Åpning av generalforsamlingen**
Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.
- 2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter**
Styrets leder opptok en fortegnelse av de møtende aksjeeiere.
Antall stemmerettigede personer representert/oppmøtt:

	Antall aksjer	Aksjonær/Repr. ved
Totalt antall aksjer	1 000 000	Pioneer Property Group AS ved Roger Adolfsen og John Ivar Busklein
Total representert aksjekapital	1 000 000	100,0 %

Fortegnelsen ble godkjent av generalforsamlingen.

- 3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen**
Styreleder ble valgt til å lede møtet. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Roger Adolfsen valgt.
- 4. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Møtelederen reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkalling eller dagsorden.

Da det ikke var noen innvendinger, ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte generalforsamlingen som lovlig satt.
- 5. Godkjenning av årsregnskapet for regnskapsåret 2022**
Årsregnskapet for regnskapsåret 2022 ble enstemmig godkjent.
- 6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Det ble enstemmig vedtatt å godkjenne godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2022 etter regning.
- 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Det ble enstemmig vedtatt at det ikke skal utbetales godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022.

Det var ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 24.05.2023

John Ivar Busklein

Roger Adolfsen



Protokoll fra styremøte i Pioneer Retail Properties AS

Den 24.05.2023 ble det avholdt styremøte i selskapets lokaler.

Til stede: John Ivar Busklein, styrets leder
Roger Adolfsen, styremedlem
Kristian Adolfsen, styremedlem

Til behandling forelå:

- 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Styret hadde ingen innsigelser mot innkalling eller dagsorden, og styremøtet ble dermed erklært lovlig satt.
- 2. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022.**
Styret vedtok å fremlegge årsregnskapet 2022 for generalforsamlingen for endelig godkjenning.
- 3. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning:
Revisors honorar dekkes etter regning.
- 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning: Det utbetales ikke styrehonorar for 2022
- 5. Fastsettelse av tidspunkt for generalforsamling**
Styret fattet enstemmig slik beslutning:
Aksjeeierne i selskapet innkalles til ordinær generalforsamling 24.05.2023. kl. 11:00 i Rådhusgata 23.

Dagsorden

1. Åpning av generalforsamlingen
 2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter
 3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen
 4. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden
 5. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022
 6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor
 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer
 8. Eventuelt.
- 6. Eventuelt**
Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet.

Oslo 24.05.2023

Alle vedtak var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling.

John Ivar Busklein

Roger Adolfsen

Kristian Adolfsen