



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 032 760
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIR II EIENDOM AS
Forretningsadresse: Keiser Wilhelms gate 22
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: FLYTSONA AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		52 170	
Annen driftsinntekt		73 715	
Sum inntekter		125 885	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		353 868	1 859
Sum kostnader		353 868	1 859
Driftsresultat		-227 983	-1 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 408	
Sum finansinntekter		1 408	
Annen rentekostnad		25 713	
Annen finanskostnad		100	
Sum finanskostnader		25 813	
Netto finans		-24 405	
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 388	-1 859
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 388	-1 859
Årsresultat	4	-252 388	-1 859
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-252 388	-1 859
Totalresultat		-252 388	-1 859
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-252 388	-1 859



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-252 388	-1 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	28 277 569	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 5	28 277 569	
Sum anleggsmidler		28 277 569	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre kortsiktige fordringer		38 695	66 450
Sum fordringer		48 695	66 450
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 838 956	28 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 956	28 171
Sum omløpsmidler		1 887 651	94 621
SUM EIENDELER		30 165 220	94 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	50 000	50 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		44 430	44 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		254 247	1 859
Sum opptjent egenkapital		-254 247	-1 859
Sum egenkapital	4	-209 817	42 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	21 500 000	
Langsiktig konserngjeld	8	6 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	8	27 500 000	
Sum langsiktig gjeld		27 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 096	52 050
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		2 768 941	
Sum kortsiktig gjeld		2 875 037	52 050
Sum gjeld		30 375 037	52 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 165 220	94 621
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 554631

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 032 760
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIR II EIENDOM AS
Forretningsadresse: Keiser Wilhelms gate 22
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: FLYTSONA AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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, 03.07.2023

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: 928 032 760
PIR II EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		52 170	
Annen driftsinntekt		73 715	
Sum inntekter		125 885	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		353 868	1 859
Sum kostnader		353 868	1 859
Driftsresultat		-227 983	-1 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 408	
Sum finansinntekter		1 408	
Annen rentekostnad		25 713	
Annen finanskostnad		100	
Sum finanskostnader		25 813	
Netto finans		-24 405	
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 388	-1 859
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 388	-1 859
Årsresultat	4	-252 388	-1 859
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-252 388	-1 859
Totalresultat		-252 388	-1 859
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-252 388	-1 859
Sum overføringer og disponeringer		-252 388	-1 859



Organisasjonsnr: 928 032 760
PIR II EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	28 277 569	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 5	28 277 569	
Sum anleggsmidler		28 277 569	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre kortsiktige fordringer		38 695	66 450
Sum fordringer		48 695	66 450
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 838 956	28 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 956	28 171
Sum omløpsmidler		1 887 651	94 621
SUM EIENDELER		30 165 220	94 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	50 000	50 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		44 430	44 430
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7		
Udekket tap		254 247	1 859
Sum opptjent egenkapital		-254 247	-1 859
Sum egenkapital	4	-209 817	42 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	21 500 000	
Langsiktig konserngjeld	8	6 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	8	27 500 000	
Sum langsiktig gjeld		27 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 096	52 050
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		2 768 941	
Sum kortsiktig gjeld		2 875 037	52 050
Sum gjeld		30 375 037	52 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 165 220	94 621
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 928 032 760
PIR II EIENDOM 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

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.



Årsregnskap 2022

Pir II Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 032 760

	BankID Signing Amund Pedersen 2023-06-12
	BankID Signing Kaj Bang Westre 2023-06-12
	BankID Signing Anja Therese Raffleseth Solevå 2023-06-12
	BankID Signing Berit Anita Rogne 2023-06-13
	BankID Signing Asbjørn Solevågseide 2023-06-13



RESULTATREGNSKAP

PIR II EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		52 170	0
Annen driftsinntekt		73 715	0
Sum driftsinntekter		125 885	0
Annen driftskostnad		353 868	1 859
Sum driftskostnader		353 868	1 859
Driftsresultat		-227 983	-1 859
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 408	0
Annen rentekostnad		25 713	0
Annen finanskostnad		100	0
Resultat av finansposter		-24 405	0
Resultat før skattekostnad		-252 388	-1 859
Årsresultat	4	-252 388	-1 859
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-1 859
Overført til udekket tap		252 388	0
Sum overføringer		-252 388	-1 859



BALANSE

PIR II EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	28 277 569	0
Sum varige driftsmidler	2, 5	28 277 569	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		28 277 569	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		38 695	66 450
Sum fordringer		48 695	66 450
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 838 956	28 171
Sum omløpsmidler		1 887 651	94 621
Sum eiendeler		30 165 220	94 621



BALANSE

PIR II EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		44 430	44 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-254 247	-1 859
Sum opptjent egenkapital		-254 247	-1 859
Sum egenkapital	4	-209 817	42 571
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	21 500 000	0
Langsiktig konserngjeld	8	6 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	8	27 500 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 096	52 050
Annen kortsiktig gjeld		2 768 941	0
Sum kortsiktig gjeld		2 875 037	52 050
Sum gjeld		30 375 037	52 050
Sum egenkapital og gjeld		30 165 220	94 621

Styret i Pir II Eiendom AS

Asbjørn Solevågseide
styreleder

Kaj Bang Westre
styremedlem

Berit Anita Rogne
styremedlem

Amund Pedersen
styremedlem

Anja Therese Rafteseth Solevågseide
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Pir II Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	28 277 569	28 277 569
= Anskaffelseskost 31.12.22	28 277 569	28 277 569
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22		0
Bokført verdi 01.01.22		0
+ Tilgang i året	28 277 569	28 277 569
= Bokført verdi 31.12.22	28 277 569	28 277 569



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-252 388	-1 859
Permanente forskjeller	0	-5 570
Skattepliktig inntekt	-252 388	-7 429
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-259 816	-7 429	252 387
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	259 817	7 429	-252 388
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Stiftelses omkostninger	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	50 000	0	-5 570	-1 859	42 571
Årets resultat				-252 388	-252 388
Pr 31.12.2022	50 000	0	-5 570	-254 247	-209 817

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-21 500 000	0
Sum	-21 500 000	0

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler



Faste eiendommer	27 163 580	0
Sum	27 163 580	0

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PIR II EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000	10,0	50 000
Sum	5 000		50 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Abacs AS	1 250	25,0	25,0
Ajea Invest AS	1 250	25,0	25,0
Ronja Capital II AS	1 250	25,0	25,0
Westre Invest AS	1 250	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	5 000	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et Underskudd på kr. -252 388 etter skatt, mot kr. -1 859 i 2021.

Selskapet har kjøpt ut Gbnr: 201/290, Keiser Wilhelms gate 20 med formål å utvikle tomten til næringsseiendom. Kostnader knyttet til prosjektering og bygging vil finansieres gjennom EK og banklån, det har vært begrenset drift i 2022. Aksjonærene tilfører tilstrekkelige midler til å dekke selskapet forpliktelser og styret mener derfor at fortsatt drift ikke vil medføre tap for selskapets kreditorer.

Forutsetningen om fortsatt drift er derfor lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner (ballonglån)	21 500 000	0
Sum	21 500 000	0

Andre langsiktige lån aksjonærer	6 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	6 000 000	0