



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 937 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIRO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nesåsen 16A
1394 NESBRU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Morten Theiste
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 16.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		396 000	395 000
Sum inntekter		396 000	395 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		173 200	143 222
Sum kostnader		173 200	143 222
Driftsresultat		222 800	251 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38	337
Sum finansinntekter		38	337
Annen rentekostnad		199 316	226 743
Annen finanskostnad		900	0
Sum finanskostnader		200 216	226 743
Netto finans		-200 178	-226 406
Resultat før skattekostnad		22 622	25 372
Skattekostnad	2, 3	4 977	5 582
Årsresultat		17 645	19 790
Annen egenkapital		17 645	19 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	6 816 000	6 816 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		6 816 000	6 816 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 816 000	6 816 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 002	1 002
Konsernfordringer	5	10 869	10 869
Sum fordringer		11 871	11 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum omløpsmidler		17 873	72 879
SUM EIENDELER		6 833 873	6 888 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		3 770 000	3 770 000
Sum innskutt egenkapital		3 800 000	3 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 081	111 436
Sum opptjent egenkapital		129 081	111 436
Sum egenkapital		3 929 081	3 911 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	36 407	31 430
Sum avsetninger for forpliktelser		36 407	31 430
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 802 475	2 875 903
Sum annen langsiktig gjeld		2 802 475	2 875 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 910	4 574
Annen kortsiktig gjeld		62 000	65 536
Sum kortsiktig gjeld		65 910	70 110
Sum gjeld		2 904 792	2 977 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 873	6 888 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377647

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 937 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIRO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nesåsen 16A
1394 NESBRU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Morten Theiste
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026

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: 920 937 446
PIRO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		396 000	395 000
Sum inntekter		396 000	395 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		173 200	143 222
Sum kostnader		173 200	143 222
Driftsresultat		222 800	251 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38	337
Sum finansinntekter		38	337
Annen rentekostnad		199 316	226 743
Annen finanskostnad		900	0
Sum finanskostnader		200 216	226 743
Netto finans		-200 178	-226 406
Resultat før skattekostnad		22 622	25 372
Skattekostnad	2, 3	4 977	5 582
Årsresultat		17 645	19 790
Annen egenkapital		17 645	19 790



Organisasjonsnr: 920 937 446
PIRO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	6 816 000	6 816 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		6 816 000	6 816 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 816 000	6 816 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 002	1 002
Konsernfordringer	5	10 869	10 869
Sum fordringer		11 871	11 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum omløpsmidler		17 873	72 879
SUM EIENDELER		6 833 873	6 888 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000



Overkurs		3 770 000	3 770 000
Sum innskutt egenkapital		3 800 000	3 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 081	111 436
Sum opptjent egenkapital		129 081	111 436
Sum egenkapital		3 929 081	3 911 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelser	2, 3	36 407	31 430
Annen langsiktig gjeld		36 407	31 430
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 802 475	2 875 903
Sum annen langsiktig gjeld		2 802 475	2 875 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 910	4 574
Annen kortsiktig gjeld		62 000	65 536
Sum kortsiktig gjeld		65 910	70 110
Sum gjeld		2 904 792	2 977 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 873	6 888 879



Organisasjonsnr: 920 937 446
PIRO 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 av

leieinntekter skjer i samme periode som leieperiode.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler

kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller

forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med

driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
	10869.00	10869.00

Note
4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
2068195.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
2802475.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
3250000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for
PIRO EIENDOM AS
920937446
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		396 000	395 000
Sum driftsinntekter		396 000	395 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		173 200	143 222
Sum driftskostnader		173 200	143 222
Driftsresultat		222 800	251 778
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		38	337
Sum finansinntekter		38	337
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		199 316	226 743
Annen finanskostnad		900	0
Sum finanskostnader		200 216	226 743
Netto finans		-200 178	-226 406
Resultat før skattekostnad		22 622	25 372
Skattekostnad	2, 3	4 977	5 582
Årsresultat		17 645	19 790
Overføringer			
Annen egenkapital		17 645	19 790
Sum overføringer		17 645	19 790



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	6 816 000	6 816 000
Sum varige driftsmidler		6 816 000	6 816 000
Sum anleggsmidler		6 816 000	6 816 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	5	10 869	10 869
Andre kortsiktige fordringer		1 002	1 002
Sum fordringer		11 871	11 871
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum omløpsmidler		17 873	72 879
SUM EIENDELER		6 833 873	6 888 879



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		3 770 000	3 770 000
Sum innskutt egenkapital		3 800 000	3 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 081	111 436
Sum opptjent egenkapital		129 081	111 436
Sum egenkapital		3 929 081	3 911 436
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	36 407	31 430
Sum avsetning for forpliktelser		36 407	31 430
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 802 475	2 875 903
Sum annen langsiktig gjeld		2 802 475	2 875 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 910	4 574
Annen kortsiktig gjeld		62 000	65 536
Sum kortsiktig gjeld		65 910	70 110
Sum gjeld		2 904 792	2 977 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 873	6 888 879

NESBRU, 31.03.2026

Morten Kaufmann Theiste
styrets leder

Marianne Kaufmann Theiste
styremedlem

Siri Yvonne Kaufmann
styremedlem



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet eier to leiligheter for utleie i Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i samme periode som leieperiode.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	81 161	6 982 912	7 064 073
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	81 161	6 982 912	7 064 073
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-81 161	-166 912	-248 073
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-81 161	-166 912	-248 073
Balanseført verdi pr 31.12	0	6 816 000	6 816 000
Økonomisk levetid	5	0	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapets to leiligheter i Kongens gate i Oslo leies ut til boligformål, og avskrives ikke i regnskapet da disse investeringene gir en årlig verdiøkning til selskapet.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	4 977	5 582
Skattekostnad	4 977	5 582
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	22 622	25 372
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	-21 717
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-22 622	-3 655
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	254 720	254 720	0
Fremførbart underskudd	-111 855	-89 233	-22 622
Netto forskjeller	142 865	165 487	-22 622
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	142 865	165 487	-22 622
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	31 430	36 407	-4 977



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 068 195
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 802 475
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 250 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 869	10 869

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Piro Holding AS	30 000	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsregnskap for
PIRO EIENDOM AS
920937446
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		396 000	395 000
Sum driftsinntekter		396 000	395 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		173 200	143 222
Sum driftskostnader		173 200	143 222
Driftsresultat		222 800	251 778
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		38	337
Sum finansinntekter		38	337
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		199 316	226 743
Annen finanskostnad		900	0
Sum finanskostnader		200 216	226 743
Netto finans		-200 178	-226 406
Resultat før skattekostnad		22 622	25 372
Skattekostnad	2, 3	4 977	5 582
Årsresultat		17 645	19 790
Overføringer			
Annen egenkapital		17 645	19 790
Sum overføringer		17 645	19 790



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Balanse


	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	6 816 000	6 816 000
Sum varige driftsmidler		6 816 000	6 816 000
Sum anleggsmidler		6 816 000	6 816 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	5	10 869	10 869
Andre kortsiktige fordringer		1 002	1 002
Sum fordringer		11 871	11 871
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 002	61 008
Sum omløpsmidler		17 873	72 879
SUM EIENDELER		6 833 873	6 888 879



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		3 770 000	3 770 000
Sum innskutt egenkapital		3 800 000	3 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 081	111 436
Sum opptjent egenkapital		129 081	111 436
Sum egenkapital		3 929 081	3 911 436
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	36 407	31 430
Sum avsetning for forpliktelser		36 407	31 430
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 802 475	2 875 903
Sum annen langsiktig gjeld		2 802 475	2 875 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 910	4 574
Annen kortsiktig gjeld		62 000	65 536
Sum kortsiktig gjeld		65 910	70 110
Sum gjeld		2 904 792	2 977 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 873	6 888 879


Morten Kaufmann Theiste
styrets leder


Marianne Kaufmann Theiste
styremedlem


Siri Yvonne Kaufmann
styremedlem



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet eier to leiligheter for utleie i Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i samme periode som leieperiode.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	81 161	6 982 912	7 064 073
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	81 161	6 982 912	7 064 073
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-81 161	-166 912	-248 073
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-81 161	-166 912	-248 073
Balansført verdi pr 31.12	0	6 816 000	6 816 000
Økonomisk levetid	5	0	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapets to leiligheter i Kongens gate i Oslo leies ut til boligformål, og avskrives ikke i regnskapet da disse investeringene gir en årlig verdiøkning til selskapet.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	4 977	5 582
Skattekostnad	4 977	5 582
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	22 622	25 372
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	-21 717
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-22 622	-3 655
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	254 720	254 720	0
Fremførbart underskudd	-111 855	-89 233	-22 622
Netto forskjeller	142 865	165 487	-22 622
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	142 865	165 487	-22 622
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	31 430	36 407	-4 977



PIRO EIENDOM AS
920 937 446

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

		Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	Sjèque	2 068 195
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler		2 802 475
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		3 250 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført		0

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 869	10 869

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Piro Holding AS	30 000	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.