



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 005 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PK EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Birkedalsveien 55
4640 SØGNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ralf Georg Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	26 142	19 108
Sum kostnader		26 142	19 108
Driftsresultat		-26 142	-19 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Sum finansinntekter			12
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 875 000	382 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	44 623	35 615
Sum finanskostnader		1 919 623	418 115
Netto finans		-1 919 623	-418 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 945 766	-437 212
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-15 569	-25 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 930 197	-411 347
Årsresultat		-1 930 197	-411 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 930 197	-411 347
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-55 197	-91 701
Udekket tap	4	-1 875 000	-319 646
Sum overføringer og disponeringer		-1 930 197	-411 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	80 000	80 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	600 000	880 000
Sum finansielle anleggsmidler		695 000	975 000
Sum anleggsmidler		695 000	975 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	163 075	117 566
Sum fordringer		163 075	117 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		85 407	48 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 407	48 859
Sum omløpsmidler		248 482	166 425
SUM EIENDELER		943 482	1 141 425
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 750	1 750
Sum innskutt egenkapital		31 750	31 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	2 251 929	376 929
Sum opptjent egenkapital		-2 251 929	-376 929
Sum egenkapital		-2 220 179	-345 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	3 163 661	1 486 604
Sum annen langsiktig gjeld		3 163 661	1 486 604
Sum langsiktig gjeld		3 163 661	1 486 604
Sum gjeld		3 163 661	1 486 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		943 482	1 141 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 708640

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 005 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PK EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Birkedalsveien 55
4640 SØGNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ralf Georg Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 919 005 637
PK EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	26 142	19 108
Sum kostnader		26 142	19 108
Driftsresultat		-26 142	-19 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Sum finansinntekter			12
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 875 000	382 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	44 623	35 615
Sum finanskostnader		1 919 623	418 115
Netto finans		-1 919 623	-418 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 945 766	-437 212
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-15 569	-25 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 930 197	-411 347
Årsresultat		-1 930 197	-411 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 930 197	-411 347
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-55 197	-91 701
Udekket tap	4	-1 875 000	-319 646
Sum overføringer og disponeringer		-1 930 197	-411 347



Organisasjonsnr: 919 005 637
PK EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	80 000	80 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	600 000	880 000
Sum finansielle anleggsmidler		695 000	975 000
Sum anleggsmidler		695 000	975 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Konsernfordringer	2	163 075	117 566
Sum fordringer		163 075	117 566

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		85 407	48 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 407	48 859

Sum omløpsmidler		248 482	166 425
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		943 482	1 141 425
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4,6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 750	1 750
Sum innskutt egenkapital		31 750	31 750

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4	2 251 929	376 929
Sum opptjent egenkapital		-2 251 929	-376 929

Sum egenkapital		-2 220 179	-345 179
------------------------	--	-------------------	-----------------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	2	
Sum annen langsiktig gjeld	3 163 661	1 486 604
	3 163 661	1 486 604
Sum langsiktig gjeld	3 163 661	1 486 604
Sum gjeld	3 163 661	1 486 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	943 482	1 141 425



Organisasjonsnr: 919 005 637
PK EIENDOMSUTVIKLING 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

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

Fordringer

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



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



BDO AS
Tangen 8
4608 Kristiansand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PK Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PK Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 22. juni 2022

BDO AS

Jostein Håland

statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2021
for
PK Eiendomsutvikling AS**

Organisasjonsnr. 919005637



PK Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	26 143	19 109
Sum driftskostnader		26 143	19 109
DRIFTSRESULTAT		(26 143)	(19 109)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	12
Sum finansinntekter		0	12
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 875 000	382 500
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	44 623	35 615
Sum finanskostnader		1 919 623	418 115
NETTO FINANSPOSTER		(1 919 623)	(418 103)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 945 766)	(437 212)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(15 569)	(25 865)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 930 197)	(411 347)
ÅRSRESULTAT		(1 930 197)	(411 347)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(55 197)	(91 701)
Fremføring av udekket tap	4	(1 875 000)	(319 646)
SUM OVERF. OG DISP.		(1 930 197)	(411 347)



PK Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	80 000	80 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap	2	600 000	880 000
Sum finansielle anleggsmidler		695 000	975 000
SUM ANLEGGSMIDLER		695 000	975 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	163 075	117 566
Sum fordringer		163 075	117 566
Bankinnskudd, kontanter o.l.		85 407	48 859
SUM OMLØPSMIDLER		248 482	166 425
SUM EIENDELER		943 482	1 141 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 750	1 750
Sum innskutt egenkapital		31 750	31 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(2 251 929)	(376 929)
Sum opptjent egenkapital		(2 251 929)	(376 929)
SUM EGENKAPITAL		(2 220 179)	(345 179)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	3 163 661	1 486 604
Sum annen langsiktig gjeld		3 163 661	1 486 604
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 163 661	1 486 604
SUM GJELD		3 163 661	1 486 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		943 482	1 141 425

Søgne, 22.06.2022



Atle Berentsen
Styreleder



Ralf Georg Olsen
Styremedlem



Odd Brømseth
Styremedlem



PK Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter følger opptjeningsprinsippet og regnskapsførers i den periode leien gjelder.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

Avskrivninger

Selskapets driftsmidler avskrives over den antatte økonomiske levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

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.



PK Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnader/Antall ansatte/Godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønnskostnader. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Selskapet har heller ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Note 2 - Fordringer og gjeld

PK Eiendomsutvikling AS har ytt lån til tilknyttet selskap Østanne AS med kr. 2 250 000. Fordringen er ikke renteberegnet. Fordringene er nedskrevet til 0.

PK Eiendomsutvikling AS har ytt lån til tilknyttet selskap Hustofta 36 AS med kr. 600 000. Fordringen er ikke renteberegnet.

PK Eiendomsutvikling AS har gjeld til PK Entreprenør AS med kr. 3 163 661. Lånet er renteberegnet med kr. 44 623.

PK Eiendomsutvikling har mottatt konsernbidrag fra PK Entreprenør AS med kr. 70 766.

PK Eiendomsutvikling har en utestående fordring mot Trysnes Marina AS på kr. 92 309.



PK Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	-15 569
= Sum betalbar skatt	-15 569
= Ordinær skattekostnad	-15 569
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	-15 569
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	15 569
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	1 750	-376 929	-345 179
-Til årets resultat			- 1 930 197	- 1 930 197
Mottatt konsernbidrag			55 197	55 197
Pr 31.12.	30 000	1 750	-2 251 929	-2 220 179

Selskapets aksjekapital er tapt. Fortsatt drift er sikret ved lån fra søsterselskap og det forventes at utbygging i datterselskaper og tilknyttede selskaper vil gi positive resultater i fremtiden.



PK Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 5 - Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskaper og andre aksjer

Selskapet har følgende aksjer:

	Eier/ stemmeandel	Resultat 2021	EK pr. 31.12.21
Kongsgård alle 37 AS	100%	3 112 200	2 634 421
Trysnes Marina AS	100%	- 944 819	5 355 615
Trysnes Brygge Marina & Landhandel AS	100%	- 44 107	1 973 893
		Resultat 2020	EK pr. 31.12.20
Hustofta 36 AS	25%	- 523 138	- 473 133
Østanne AS	25%	- 3 900 496	- 3 720 444

PK Eiendomsutvikling AS eier 25% av Østanne AS. Investeringen er nedskrevet til 0 i 2021.

PK Eiendomsutvikling AS eier 25% av Hustofta 36 AS. Investeringen er bokført til kostpris kr. 15 000.

PK Eiendomsutvikling AS eier 100% av Kongsgård alle 37 AS. Investeringen er bokført til kostpris kr. 30 000.

PK Eiendomsutvikling AS eier 100% av Trysnes Marina AS. Investeringen er bokført til kostpris kr. 30 000.

PK Eiendomsutvikling AS eier 100% av Trysnes Brygge Marina & Landhandel AS. Investeringen er bokført til kostpris kr. 20 000.

Note 6 - Aksjekapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær.

Navn	Antall Eierandel
PK Holding Invest AS	30 000 100,00 %