



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 210 048
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRO EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Morells vei 11
0487 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjetil Løvvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 03.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		829 238	832 487
Sum inntekter		829 238	832 487
Kostnader			
Varekostnad		70 267	50 581
Annen driftskostnad	1	1 107 648	211 073
Sum kostnader		1 177 915	261 654
Driftsresultat		-348 677	570 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			369
Annen finansinntekt		8 702	4 052
Sum finansinntekter		8 702	4 421
Annen rentekostnad		240 707	355 195
Annen finanskostnad			200 000
Sum finanskostnader		240 707	555 195
Netto finans		-232 005	-550 774
Ordinært resultat før skattekostnad		-580 682	20 059
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-127 750	4 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-452 932	15 543
Årsresultat		-452 932	15 543
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-452 932	15 543
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	-452 932	
Overføringer annen egenkapital	3		15 543
Sum overføringer og disponeringer		-452 932	15 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	10 422 563	10 422 563
Sum varige driftsmidler		10 422 563	10 422 563
Sum anleggsmidler		10 422 563	10 422 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 645	16 300
Konsernfordringer		580 682	
Sum fordringer		600 327	16 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		425 407	1 022 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 407	1 022 195
Sum omløpsmidler		1 025 734	1 038 495
SUM EIENDELER		11 448 296	11 461 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 183 145	1 183 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		1 183 145	1 183 145
Sum egenkapital		1 283 145	1 283 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 470	102 175
Betalbar skatt	3		4 516
Annen kortsiktig gjeld		64 681	71 222
Sum kortsiktig gjeld		165 151	177 913
Sum gjeld		10 165 151	10 177 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 448 296	11 461 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 252464

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 210 048
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRO EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Morells vei 11
0487 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjetil Løvvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 988 210 048
PRO EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		829 238	832 487
Sum inntekter		829 238	832 487
Kostnader			
Varekostnad		70 267	50 581
Annen driftskostnad	1	1 107 648	211 073
Sum kostnader		1 177 915	261 654
Driftsresultat		-348 677	570 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			369
Annen finansinntekt		8 702	4 052
Sum finansinntekter		8 702	4 421
Annen rentekostnad		240 707	355 195
Annen finanskostnad			200 000
Sum finanskostnader		240 707	555 195
Netto finans		-232 005	-550 774
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-127 750	4 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-452 932	15 543
Årsresultat		-452 932	15 543
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-452 932	15 543
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	-452 932	
Overføringer annen egenkapital	3		15 543
Sum overføringer og disponeringer		-452 932	15 543



Organisasjonsnr: 988 210 048
PRO EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	10 422 563	10 422 563
Sum varige driftsmidler		10 422 563	10 422 563
Sum anleggsmidler		10 422 563	10 422 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 645	16 300
Konsernfordringer		580 682	
Sum fordringer		600 327	16 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		425 407	1 022 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 407	1 022 195
Sum omløpsmidler		1 025 734	1 038 495
SUM EIENDELER		11 448 296	11 461 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 183 145	1 183 145
Sum opptjent egenkapital		1 183 145	1 183 145
Sum egenkapital		1 283 145	1 283 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	100 470	102 175
Betalbar skatt	3	4 516
Annen kortsiktig gjeld	64 681	71 222
Sum kortsiktig gjeld	165 151	177 913
Sum gjeld	10 165 151	10 177 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 448 296	11 461 058



Organisasjonsnr: 988 210 048
PRO EIENDOMSUTVIKLING 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 2021
for
Pro Eiendomsutvikling AS**

Organisasjonsnr. 988210048



Pro Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		829 238	832 487
Sum driftsinntekter		829 238	832 487
Driftskostnader			
Varekostnad		70 267	50 581
Annen driftskostnad	1	1 107 648	211 073
Sum driftskostnader		1 177 915	261 654
DRIFTSRESULTAT		(348 677)	570 833
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	369
Annen finansinntekt		8 702	4 052
Sum finansinntekter		8 702	4 421
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		240 707	355 195
Annen finanskostnad		0	200 000
Sum finanskostnader		240 707	555 195
NETTO FINANSPOSTER		(232 005)	(550 774)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(580 682)	20 059
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(127 750)	4 516
ORDINÆRT RESULTAT		(452 932)	15 543
ÅRSRESULTAT		(452 932)	15 543
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	3	(452 932)	0
Overføringer annen egenkapital	3	0	15 543
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(452 932)	15 543



Pro Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	10 422 563	10 422 563
Sum varige driftsmidler		10 422 563	10 422 563
SUM ANLEGGSMIDLER		10 422 563	10 422 563
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		19 645	16 300
Fordringer på konsernselskap		580 682	0
Sum fordringer		600 327	16 300
Bankinnskudd, kontanter o.l.		425 407	1 022 195
SUM OMLØPSMIDLER		1 025 734	1 038 495
SUM EIENDELER		11 448 296	11 461 058

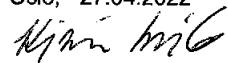


Pro Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 183 145	1 183 145
Sum opptjent egenkapital		1 183 145	1 183 145
SUM EGENKAPITAL		1 283 145	1 283 145
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 000 000	10 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 470	102 175
Betalbar skatt	3	0	4 516
Annen kortsiktig gjeld		64 681	71 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 151	177 913
SUM GJELD		10 165 151	10 177 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 448 296	11 461 058
Poster utenom balansen			
Pantstillelser		10 000 000	10 000 000

Oslo, 27.04.2022


Kjetil Løvvik
Styrets leder



Pro Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

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 ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke forpliktet til ha OTP.

Note 1 - Annen driftskostnad

Det er betalt kr. 23.750 i honorar til revisor for revisjon

Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til ledene personer i 2021
Selskapet har ingen ansatte.



Pro Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-580 682
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	580 682
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-127 750
= Sum betalbar skatt	-127 750
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	-127 750
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-127 750
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	127 750
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
= Grunnlag utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt	0	0



Pro Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	1 183 145	1 283 145
Pr 31.12.	100 000	0	1 183 145	1 283 145

Mottatt konsernbidrag i år 580 682

Note 4 - Anleggsmidler

Anleggsmidler består av fast eiendom, som ikke avskrives

Note 5 - Aksjekapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Diano Eiendom AS	991 074 554	1 000	100,00 %

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Et investeringslån pål. kr. 10 000 000 er sikret ved pant i fast eiendom.

Bokført verdi av eiendommene er kr. 10 422 563



BankID Signing
Tor Arne Andreassen
2022-04-29

ABC REVISJON AS
02022 10048 2021 04 29

Til generalforsamlingen i
Pro Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Pro Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 452 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

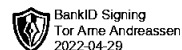
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

ABC Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 994 613 413 MVA
www.abcrevisjon.no
post@abcrevisjon.no

Oslo
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Tlf.: 476 22 700

Tønsberg
Øvre Langgate 26
3110 TØNSBERG
Tlf.: 476 22 700



Side 2 av 2

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 27.april 2022
ABC Revisjon AS

Tor-Arne Andreassen (elektronisk sign)
Statsautorisert revisor

ABC Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 994 613 413 MVA
www.abcrevisjon.no
post@abcrevisjon.no

Oslo
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Tlf.: 476 22 700

Tønsberg
Øvre Langgate 26
3110 TØNSBERG
Tlf.: 476 22 700