



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 706 963
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PINAVEIEN 6 AS
Forretningsadresse:	Verftsgata 20 7800 NAMSOS

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:	Thomas Geving
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.04.2022

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, 13.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 273 300	2 344 863
Sum inntekter		2 273 300	2 344 863
Kostnader			
Avskrivning	3	583 794	581 718
Annen driftskostnad	2	406 951	509 830
Sum kostnader		990 745	1 091 548
Driftsresultat		1 282 555	1 253 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69	3 933
Sum finansinntekter		69	3 933
Annen finanskostnad		440 068	491 694
Sum finanskostnader		440 068	491 694
Netto finans		-439 999	-487 761
Ordinært resultat før skattekostnad		842 556	765 554
Skattekostnad på ordinært resultat	6	185 362	168 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		657 194	596 870
Årsresultat		657 194	596 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	657 194	596 870
Sum overføringer og disponeringer		657 194	596 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	15 256 175	17 227 458
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	23 384	26 274
Sum varige driftsmidler		15 279 559	17 253 732
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 640 000	
Sum finansielle anleggsmidler		2 640 000	
Sum anleggsmidler		17 919 559	17 253 732
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 258	37 979
Andre fordringer	3	1 321 269	49 206
Sum fordringer		1 365 527	87 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 810	805 413
Sum omløpsmidler		2 074 337	892 598
SUM EIENDELER		19 993 896	18 146 330
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	55 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	7	206 817	350 250
Sum innskutt egenkapital		261 817	450 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 261 319	604 124
Sum opptjent egenkapital		1 261 319	604 124
Sum egenkapital		1 523 136	1 054 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	17 793	45 900
Sum avsetninger for forpliktelser		17 793	45 900
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 003 561	16 687 500
Sum annen langsiktig gjeld		18 003 561	16 687 500
Sum langsiktig gjeld		18 021 354	16 733 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 551	4 388
Betalbar skatt	6	213 469	192 862
Skyldige offentlige avgifter		81 264	99 129
Annen kortsiktig gjeld		88 122	62 177
Sum kortsiktig gjeld		449 406	358 556
Sum gjeld		18 470 760	17 091 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 993 896	18 146 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 795430

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 706 963
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PINAVEIEN 6 AS
Forretningsadresse: Verftsgata 20
7800 NAMSOS

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: Thomas Geving
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 998 706 963
PINAVEIEN 6 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 273 300	2 344 863
Sum inntekter		2 273 300	2 344 863
Kostnader			
Avskrivning	3	583 794	581 718
Annen driftskostnad	2	406 951	509 830
Sum kostnader		990 745	1 091 548
Driftsresultat		1 282 555	1 253 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69	3 933
Sum finansinntekter		69	3 933
Annen finanskostnad		440 068	491 694
Sum finanskostnader		440 068	491 694
Netto finans		-439 999	-487 761
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	185 362	168 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		657 194	596 870
Årsresultat		657 194	596 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	657 194	596 870
Sum overføringer og disponeringer		657 194	596 870



Organisasjonsnr: 998 706 963
PINAVEIEN 6 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	15 256 175	17 227 458
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	23 384	26 274
Sum varige driftsmidler		15 279 559	17 253 732

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	2 640 000	
Sum finansielle anleggsmidler		2 640 000	

Sum anleggsmidler		17 919 559	17 253 732
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		44 258	37 979
Andre fordringer	3	1 321 269	49 206
Sum fordringer		1 365 527	87 185

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 810	805 413
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		2 074 337	892 598
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		19 993 896	18 146 330
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	55 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	206 817	350 250
Sum innskutt egenkapital		261 817	450 250

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	1 261 319	604 124
Sum opptjent egenkapital		1 261 319	604 124



Sum egenkapital		1 523 136	1 054 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		17 793	45 900
Sum avsetninger for forpliktelser	6	17 793	45 900
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 003 561	16 687 500
Sum annen langsiktig gjeld		18 003 561	16 687 500
Sum langsiktig gjeld		18 021 354	16 733 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 551	4 388
Betalbar skatt	6	213 469	192 862
Skyldige offentlige avgifter		81 264	99 129
Annen kortsiktig gjeld		88 122	62 177
Sum kortsiktig gjeld		449 406	358 556
Sum gjeld		18 470 760	17 091 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 993 896	18 146 330



Organisasjonsnr: 998 706 963
PINAVEIEN 6 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bråholmen Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Wikan Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12435.00	15425.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8467.00	8064.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20902.00	23489.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Industrivegen 2 AS	66.00%	66.00%	4042393.00	47963.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Pinaveien 6 AS	Namsos

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
i henhold til unntaksregler for små foretak.

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Fisjon

Selskapet ble besluttet fisjonert 4. september 2020, men ikraftredelse og regnskapsmessig gjennomføring skjedde i 2021. Fisjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig kontinuitet.

Datterselskap og konsolidering

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Konsolidering unnlates i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leier skjer i henhold til kontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	12 435	15 425
Annen bistand	8 467	8 064

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Bygning	Teknisk anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 340	12 955 141	5 798 895	4 000 000	22 788 376
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	109 622	0	0	109 622
Avgang ved fisjon	0	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Anskaffelseskost 31.12.	34 340	13 064 763	5 798 895	2 500 000	21 397 998
Akk.avskrivning 31.12.	-10 956	-2 101 460	-4 006 023	0	-6 118 439
Balanseført pr. 31.12.	23 384	10 963 303	1 792 872	2 500 000	15 279 559
Årets avskrivninger	4 250	211 626	367 918	0	583 794
Økonomisk levetid	10 år	60 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

Selskapet har fisjonsfordring etter utfisjonert tomt på kr 1 311 567. Denne gjøres opp i forbindelse med realisasjon av byggeprosjekt.



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Pinaveien 6 AS	Namsos

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen i henhold til unntaksregler for små foretak.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Industrivegen 2 AS	Namsos	66 %	66 %	47 963	4 042 393	2 640 000

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Pantelån	18 003 561	16 687 500

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygninger og tomter	15 256 175	17 227 458

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
---	-------------	-------------

Betalbar skatt	213 469	192 862
Endring utsatt skatt	-28 107	-24 178
Årets totale skattekostnad	<u>185 362</u>	<u>168 684</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
---	-------------	-------------

Ordinært resultat før skattekostnad	842 556	765 554
Permanente forskjeller	0	1 193
Endring i midlertidige forskjeller	127 761	109 900
Årets skattegrunnlag	<u>970 317</u>	<u>876 647</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	213 470	192 862



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler	80 875	208 636
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	80 875	208 636
Utsatt skatt (22%)	17 792	45 900

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	350 250	604 125	1 054 375
Årsresultat	0	0	657 194	657 194
Fisjon til kontinuitet	-45 000	-143 433	0	-188 433
Egenkapital 31.12.	55 000	206 817	1 261 319	1 523 136

Bygget er fra 2018 fullt utleid med leieavtaler til 2028. Leieinntektene forsvarer markedsverdi som overstiger bokført verdi av fast eiendom.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Bråholmen Eiendom AS, styremedlemmer	50	50 %	50 %
Wikan Eiendom AS, styremedlemmer	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pinaveien 6 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pinaveien 6 AS som 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 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 1. juli 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8CK0K-7M0H-QC3V-5KMM0-UB0B4-1VY2C



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."

Tore Eggen

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1237630

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-01 12:48:55 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 8CK0K-7M0lf-QCJ3V-5KXK0-UB0B4-1VY2C

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/validate>



Pinaveien 6 AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Pinaveien 6 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>2 273 300</u>	<u>2 344 863</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	<u>583 794</u>	<u>581 718</u>
Annen driftskostnad	2	<u>406 951</u>	<u>509 830</u>
Sum driftskostnader		<u>990 745</u>	<u>1 091 548</u>
Driftsresultat		<u>1 282 555</u>	<u>1 253 315</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69	3 933
Annen finanskostnad		<u>440 068</u>	<u>491 694</u>
Netto finansposter		<u>-439 999</u>	<u>-487 761</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>842 556</u>	<u>765 554</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>185 362</u>	<u>168 684</u>
Årsresultat		<u>657 194</u>	<u>596 870</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>657 194</u>	<u>596 870</u>



Pinaveien 6 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	15 256 175	17 227 458
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	23 384	26 274
Sum varige driftsmidler		<u>15 279 559</u>	<u>17 253 732</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	2 640 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 640 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>17 919 559</u>	<u>17 253 732</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		44 258	37 979
Andre fordringer	3	1 321 269	49 206
Sum fordringer		<u>1 365 527</u>	<u>87 185</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>708 810</u>	<u>805 413</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 074 337</u>	<u>892 598</u>
Sum eiendeler		<u>19 993 896</u>	<u>18 146 330</u>



Pinaveien 6 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	55 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	206 817	350 250
Sum innskutt egenkapital		<u>261 817</u>	<u>450 250</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 261 319	604 124
Sum opptjent egenkapital		<u>1 261 319</u>	<u>604 124</u>
Sum egenkapital		<u>1 523 136</u>	<u>1 054 374</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	17 793	45 900
Sum avsetning for forpliktelser		<u>17 793</u>	<u>45 900</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 003 561	16 687 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>18 003 561</u>	<u>16 687 500</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		66 551	4 388
Betalbar skatt	6	213 469	192 862
Skyldige offentlige avgifter		81 264	99 129
Annen kortsiktig gjeld		88 122	62 177
Sum kortsiktig gjeld		<u>449 406</u>	<u>358 556</u>
Sum gjeld		<u>18 470 760</u>	<u>17 091 956</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 993 896</u>	<u>18 146 330</u>



Pinaveien 6 AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2021

2020

31. desember 2021
Namsos, 4. april 2022

Ove Ingebrigtsen
styremedlem

Thomas Brobakken Geving
daglig leder og styremedlem

Christoffer Tjernes Wikan
styreleder

Ronald Wikan
styremedlem



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Fisjon

Selskapet ble besluttet fisjonert 4. september 2020, men ikrafttredelse og regnskapsemsessig gjennomføring skjedde i 2021. Fisjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig kontinuitet.

Datterselskap og konsolidering

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Konsolidering unnlates i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leier skjer i henhold til kontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	12 435	15 425
Annen bistand	8 467	8 064

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Bygning	Teknisk anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 340	12 955 141	5 798 895	4 000 000	22 788 376
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	109 622	0	0	109 622
Avgang ved fisjon	0	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Anskaffelseskost 31.12.	34 340	13 064 763	5 798 895	2 500 000	21 397 998
Akk.avskrivning 31.12.	-10 956	-2 101 460	-4 006 023	0	-6 118 439
Balanseført pr. 31.12.	23 384	10 963 303	1 792 872	2 500 000	15 279 559
Årets avskrivninger	4 250	211 626	367 918	0	583 794
Økonomisk levetid	10 år	60 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

Selskapet har fisjonsfordring etter utfisjonert tomt på kr 1 311 567. Denne gjøres opp i forbindelse med realisasjon av byggeprosjekt.



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap	Forretningskontor
Pinaveien 6 AS	Namsos

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen i henhold til unntaksregler for små foretak.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Industrivegen 2 AS	Namsos	66 %	66 %	47 963	4 042 393	2 640 000

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Pantelån	18 003 561	16 687 500

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygninger og tomter	15 256 175	17 227 458

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
---	-------------	-------------

Betalbar skatt	213 469	192 862
Endring utsatt skatt	-28 107	-24 178
Årets totale skattekostnad	<u>185 362</u>	<u>168 684</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
---	-------------	-------------

Ordinært resultat før skattekostnad	842 556	765 554
Permanente forskjeller	0	1 193
Endring i midlertidige forskjeller	127 761	109 900
Årets skattegrunnlag	<u>970 317</u>	<u>876 647</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	213 470	192 862



Pinaveien 6 AS

Noter til regnskapet for 2021

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler	80 875	208 636
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	80 875	208 636
Utsatt skatt (22%)	17 792	45 900

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	350 250	604 125	1 054 375
Årsresultat	0	0	657 194	657 194
Fisjon til kontinuitet	-45 000	-143 433	0	-188 433
Egenkapital 31.12.	55 000	206 817	1 261 319	1 523 136

Bygget er fra 2018 fullt utleid med leieavtaler til 2028. Leieinntektene forsvarer markedsverdi som overstiger bokført verdi av fast eiendom.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Bråholmen Eiendom AS, styremedlemmer	50	50 %	50 %
Wikan Eiendom AS, styremedlemmer	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %