



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 171 176
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PELLERIN HOLDING AS
Forretningsadresse:	Strandgata 8 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eirik Espejord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	50 424 703	57 190 760
Annen driftsinntekt	10	11 402 700	12 061 095
Sum inntekter		61 827 403	69 251 855
Kostnader			
Varekostnad		10 979 370	13 443 334
Lønnskostnad	11	13 469 148	14 808 205
Avskrivning på varige driftsmidler	1	16 924 755	16 619 086
Annen driftskostnad	11	9 392 117	8 238 625
Sum kostnader		50 765 390	53 109 250
Driftsresultat		11 062 013	16 142 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	12	5 835 682	9 824 761
Gevinst ved salg av aksjer	12	10 422 718	8 034 486
Annen renteinntekt	12	2 432 487	3 312 546
Sum finansinntekter		18 690 887	21 171 793
Annen rentekostnad	12	9 743 972	11 293 303
Annen finanskostnad	12	1 250	2 171
Sum finanskostnader		9 745 222	11 295 474
Netto finans		8 945 665	9 876 318
Ordinært resultat før skattekostnad		20 007 678	26 018 924
Skattekostnad på ordinært resultat	9	937 738	2 985 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 069 940	23 033 052
Årsresultat		19 069 940	23 033 052
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 069 940	23 033 052
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avgitt konsernbidrag			450 001
Overføringer annen egenkapital		19 069 940	22 583 051
Sum overføringer og disponeringer		19 069 940	23 033 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	363 719 088	362 266 383
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	3 848 504	2 107 055
Sum varige driftsmidler		367 567 592	364 373 438
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	116 352 486	22 120 777
Lån til foretak i samme konsern	5	60 893 420	151 905 964
Investeringer i tilknyttet selskap	2	21 390 150	10 569 468
Investeringer i aksjer og andeler	3	442 800	442 800
Andre langsiktige fordringer		63 333	103 333
Sum finansielle anleggsmidler		199 142 189	185 142 342
Sum anleggsmidler		566 709 782	549 515 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 606 720	3 237 648
Andre kortsiktige fordringer	5	6 703 985	13 013 097
Konsernfordringer		6 294 585	
Sum fordringer		15 605 290	16 250 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	44 916 860	44 884 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 916 860	44 884 732
Sum omløpsmidler		60 522 150	61 135 477
SUM EIENDELER		627 231 932	610 651 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	750 000	750 000
Oppskrivningsfond	7	2 196 000	2 196 000
Overkurs	7	38 778 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 724 559	41 724 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	121 763 560	132 293 621
Sum opptjent egenkapital		121 763 560	132 293 621
Sum egenkapital		163 488 119	174 018 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	1 305 423	1 255 823
Utsatt skatt	9	20 607 314	26 959 863
Sum avsetninger for forpliktelser		21 912 737	28 215 686
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	378 583 334	378 583 334
Øvrig langsiktig gjeld		15 916 531	8 508 436
Sum annen langsiktig gjeld		394 499 865	387 091 770
Sum langsiktig gjeld		416 412 602	415 307 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	6 060 713	6 864 501
Betalbar skatt	9	612 692	9 192
Skyldig offentlige avgifter		987 990	1 178 992
Annen kortsiktig gjeld	5	39 669 815	13 272 936
Sum kortsiktig gjeld		47 331 210	21 325 622
Sum gjeld		463 743 812	436 633 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 231 932	610 651 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	83 600 390	89 418 348
Andre driftsinntekter	10	14 417 053	17 590 314
Sum inntekter		98 017 443	107 008 662
Kostnader			
Varekostnad		14 944 436	14 797 410
Lønnskostnad	11	14 191 023	14 808 275
Avskrivning	1	27 082 236	24 659 145
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		6 917 418
Andre driftskostnad	11	13 505 847	11 318 358
Sum kostnader		69 723 542	72 500 606
Driftsresultat		28 293 901	34 508 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevins ved salg av aksjer	12	10 422 718	4 017 244
Annen renteinntekt	12	367 695	706 091
Sum finansinntekter		10 790 413	4 723 335
Annen rentekostnad	12	16 940 950	17 720 096
Annen finanskostnad	12	3 069	7 642
Sum finanskostnader		16 944 019	17 727 738
Netto finans		-6 153 606	-13 004 403
Ordinært resultat før skattekostnad		22 140 295	21 503 653
Skattekostnad	9	2 939 693	3 925 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 200 602	17 578 275
Årsresultat		19 200 602	17 578 275
Minoritetsinteresser		29 302	-335 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 171 300	17 914 267



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		19 171 300	17 914 267
Sum overføringer og disponeringer		19 171 300	17 914 267



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	953 226 286	852 359 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner	1	28 951 235	28 993 356
Sum varige driftsmidler		982 177 521	881 352 465
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	3	462 800	462 800
Andre langsktete fordringer		63 333	103 333
Sum finansielle anleggsmidler		526 133	566 133
Sum anleggsmidler		982 703 654	881 918 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 690 315	5 963 558
Andre fordringer	5	7 419 927	11 492 673
Sum fordringer		11 110 242	17 456 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	85 485 442	71 357 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 485 442	71 357 271
Sum omløpsmidler		96 595 684	88 813 502
SUM EIENDELER		1 079 299 338	970 732 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	750 000	750 000
Oppskrivningsfond	7	2 196 000	2 196 000
Overkurs	7	38 778 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 724 559	41 724 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	161 731 344	168 595 677
Minoritetsinteresser		949 161	319 908
Sum opptjent egenkapital		162 680 505	168 915 585
Sum egenkapital		204 405 064	210 640 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	1 305 423	1 255 823
Utsatt skatt	9	36 366 079	34 615 152
Sum avsetninger for forpliktelser		37 671 502	35 870 975
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	803 583 334	553 583 334
Øvrig langsiktig gjeld		15 916 531	8 508 436
Sum annen langsiktig gjeld		819 499 865	562 091 770
Sum langsiktig gjeld		857 171 367	597 962 745
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		145 456 898
Leverandørgjeld	5	9 960 944	10 474 945
Betalbar skatt	9	687 147	9 192
Skyldige offentlige avgifter		1 034 928	1 301 689
Annen kortsiktig gjeld	5	6 039 888	4 886 487
Sum kortsiktig gjeld		17 722 907	162 129 211
Sum gjeld		874 894 274	760 091 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 299 338	970 732 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 465801

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 171 176
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PELLERIN HOLDING AS
Forretningsadresse: Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Espejord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	50 424 703	57 190 760
Annen driftsinntekt	10	11 402 700	12 061 095
Sum inntekter		61 827 403	69 251 855
Kostnader			
Varekostnad		10 979 370	13 443 334
Lønnskostnad	11	13 469 148	14 808 205
Avskrivning på varige driftsmidler	1	16 924 755	16 619 086
Annen driftskostnad	11	9 392 117	8 238 625
Sum kostnader		50 765 390	53 109 250
Driftsresultat		11 062 013	16 142 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
	12	5 835 682	9 824 761
Gevinst ved salg av aksjer			
	12	10 422 718	8 034 486
Annen renteinntekt			
	12	2 432 487	3 312 546
Sum finansinntekter		18 690 887	21 171 793
Annen rentekostnad			
	12	9 743 972	11 293 303
Annen finanskostnad			
	12	1 250	2 171
Sum finanskostnader		9 745 222	11 295 474
Netto finans		8 945 665	9 876 318
Ordinært resultat før skattekostnad			
		20 007 678	26 018 924
Skattekostnad på ordinært resultat			
	9	937 738	2 985 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 069 940	23 033 052
Årsresultat		19 069 940	23 033 052
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 069 940	23 033 052
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			
			450 001
Overføringer annen egenkapital			
		19 069 940	22 583 051
Sum overføringer og disponeringer		19 069 940	23 033 052





Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	363 719 088	362 266 383
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	3 848 504	2 107 055
Sum varige driftsmidler		367 567 592	364 373 438

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	116 352 486	22 120 777
Lån til foretak i samme konsern	5	60 893 420	151 905 964
Investeringer i tilknyttet selskap	2	21 390 150	10 569 468
Investeringer i aksjer og andeler	3	442 800	442 800
Andre langsiktige fordringer		63 333	103 333
Sum finansielle anleggsmidler		199 142 189	185 142 342
Sum anleggsmidler		566 709 782	549 515 780

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	2 606 720	3 237 648
Andre kortsiktige fordringer	5	6 703 985	13 013 097
Konsernfordringer		6 294 585	
Sum fordringer		15 605 290	16 250 745

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	44 916 860	44 884 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 916 860	44 884 732
Sum omløpsmidler		60 522 150	61 135 477

SUM EIENDELER		627 231 932	610 651 257
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	750 000	750 000
Oppskrivningsfond	7	2 196 000	2 196 000
Overkurs	7	38 778 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 724 559	41 724 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	121 763 560	132 293 621
Sum opptjent egenkapital		121 763 560	132 293 621
Sum egenkapital		163 488 119	174 018 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelse	8	1 305 423	1 255 823
Utsatt skatt	9	20 607 314	26 959 863
Sum avsetninger for forpliktelse		21 912 737	28 215 686
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	378 583 334	378 583 334
Øvrig langsiktig gjeld		15 916 531	8 508 436
Sum annen langsiktig gjeld		394 499 865	387 091 770
Sum langsiktig gjeld		416 412 602	415 307 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	6 060 713	6 864 501
Betalbar skatt	9	612 692	9 192
Skyldig offentlige avgifter		987 990	1 178 992
Annen kortsiktig gjeld	5	39 669 815	13 272 936
Sum kortsiktig gjeld		47 331 210	21 325 622
Sum gjeld		463 743 812	436 633 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 231 932	610 651 258



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	83 600 390	89 418 348
Andre driftsinntekter	10	14 417 053	17 590 314
Sum inntekter		98 017 443	107 008 662
Kostnader			
Varekostnad		14 944 436	14 797 410
Lønnskostnad	11	14 191 023	14 808 275
Avskrivning	1	27 082 236	24 659 145
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		6 917 418
Andre driftskostnad	11	13 505 847	11 318 358
Sum kostnader		69 723 542	72 500 606
Driftsresultat		28 293 901	34 508 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevins ved salg av aksjer	12	10 422 718	4 017 244
Annen renteinntekt	12	367 695	706 091
Sum finansinntekter		10 790 413	4 723 335
Annen rentekostnad	12	16 940 950	17 720 096
Annen finanskostnad	12	3 069	7 642
Sum finanskostnader		16 944 019	17 727 738
Netto finans		-6 153 606	-13 004 403
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	2 939 693	3 925 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 200 602	17 578 275
Årsresultat		19 200 602	17 578 275
Minoritetsinteresser		29 302	-335 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 171 300	17 914 267
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		19 171 300	17 914 267
Sum overføringer og disponeringer		19 171 300	17 914 267



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	953 226 286	852 359 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner	1	28 951 235	28 993 356
Sum varige driftsmidler		982 177 521	881 352 465
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	3	462 800	462 800
Andre langsktete fordringer		63 333	103 333
Sum finansielle anleggsmidler		526 133	566 133
Sum anleggsmidler		982 703 654	881 918 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 690 315	5 963 558
Andre fordringer	5	7 419 927	11 492 673
Sum fordringer		11 110 242	17 456 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	85 485 442	71 357 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 485 442	71 357 271
Sum omløpsmidler		96 595 684	88 813 502
SUM EIENDELER		1 079 299 338	970 732 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	750 000	750 000
Oppskrivningsfond	7	2 196 000	2 196 000
Overkurs	7	38 778 559	38 778 559
Sum innskutt egenkapital		41 724 559	41 724 559



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	161 731 344	168 595 677
Minoritetsinteresser		949 161	319 908
Sum opptjent egenkapital		162 680 505	168 915 585
Sum egenkapital		204 405 064	210 640 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	1 305 423	1 255 823
Utsatt skatt	9	36 366 079	34 615 152
Sum avsetninger for forpliktelser		37 671 502	35 870 975
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	803 583 334	553 583 334
Øvrig langsiktig gjeld		15 916 531	8 508 436
Sum annen langsiktig gjeld		819 499 865	562 091 770
Sum langsiktig gjeld		857 171 367	597 962 745
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		145 456 898
Leverandørgjeld	5	9 960 944	10 474 945
Betalbar skatt	9	687 147	9 192
Skyldige offentlige avgifter		1 034 928	1 301 689
Annen kortsiktig gjeld	5	6 039 888	4 886 487
Sum kortsiktig gjeld		17 722 907	162 129 211
Sum gjeld		874 894 274	760 091 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 299 338	970 732 100



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	750000.00	750000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Roar Dons	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2872638.00	333959.00	14991.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
12.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>
Pellerin AS	100.00%	100.00%	30000.00



STG 25 AS	95.00%	95.00%	24242233.00	657151.00
Tromsøysundveien 266 AS	100.00%	100.00%	30666096.00	3178371.00
Skippergata 35/39 AS	100.00%	100.00%	54295488.00	1359013.00
Grønnegata 71 AS	100.00%	100.00%	5184014.00	21615.00
Strandtorget 1 AS	50.00%	50.00%	86756914.00	1892412.00
Slettatorget 1 og 8 AS	50.00%	50.00%	32050793.00	2012666.00



Organisasjonsnr: 915 171 176
PELLERIN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Pellerin AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og lokalisering

Pellerin AS eies av Roar Dons. Selskapet bygger varige verdier for kommende generasjoner med ambisjoner innen bærekraftig og fremtidsrettet by- og eiendomsutvikling. Selskapets administrasjon er i Tromsø, som er vårt hjemmemarked.

Økonomiske resultater og redegjørelse for årsregnskapet

Leieinntekter for konsernet falt med MNOK 5,3, fra MNOK 89,4 i 2019 til MNOK 84,1 i 2020. Leieinntekter for morselskapet i 2020 ble MNOK 50,4 mot MNOK 57,2 i 2019. Covid-19 pandemien har påvirket konsernets leieinntekter negativt med MNOK 14 i 2020. Leieinntektene er positivt påvirket av ferdigstillelse av kontorbygget i STG 25 AS.

Ordinært resultat før skatt for konsernet er MNOK 23,5 i 2020 mot MNOK 21,5 i 2019. Ordinært resultat før skatt i 2020 ble for morselskapet MNOK 19,1 mot MNOK 23,0 i 2019. Konsernets resultatutvikling mot 2019 påvirkes positivt med MNOK 10,4 for gevinst ved salg av aksjer i tillegg til at konsernet i 2019 gjorde en nedskrivning på en eiendom med MNOK 6,9 i 2019.

For konsernet er totalkapitalen endret fra MNOK 971 i 2019 til MNOK 1.081 i 2020 (11 %). Økningen skyldes i hovedsak ferdigstillelse av utviklingsprosjektet i STG 25 AS. Totalkapitalen i Pellerin AS er økt fra MNOK 611 til MNOK 627 (3 %).

Konsernets øvrige næringseiendommer vurderes å ha betydelig høyere virkelig verdi enn de bokførte verdier ved utgangen av 2020. Beregningen av virkelig verdi er basert på både interne og eksterne vurderinger og støttes for øvrig av utviklingen i eiendomsmarkedet i Tromsø og i resten av landet.

Bokført egenkapital i konsernet er MNOK 206. Verdjustert egenkapital i Selskapet pr. 31.12.20 vurderes å være MNOK 850, hensyntatt latent skatt. Bokført egenkapital for AS Pellerin er på MNOK 163 pr. 31.12.2020.

Etter styrets vurdering gir årsberetningen sammen med konsernets årsregnskap med noter en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Fremtidsutsikter

Konsernets eiendomsportefølje består av nye, renoverte og eldre eiendommer med god beliggenhet. Konsernet eier en rekke eiendommer egnet for utvikling. Byggetrinn 1 i STG 25 AS ble fullført i oktober 2020. Kvartalet i Storgata 25 forventes å være ferdigutviklet i 2023/2024. Arbeid med regulering av et bydelssenter på Slettatorget hadde oppstart i 2020.

Covid-19 pandemien forventes å ha stor innvirkning på regnskapsåret 2021. Selskapets utleiegrad har ikke vært påvirket av pandemien, og det forventes heller ikke store endringer i 2021. Reiselivs- og restaurantnæringen påvirkes i svært stor grad, noe som rammer oss gjennom delvis omsetningsbaserte leiekontrakter og rabatterte leier til utsatte leietakere. Leieinntektene for konsernet forventes likevel å øke i 2021, i hovedsak påvirket av første hele driftsår med ferdigstilt kontorbygg i STG 25 AS. Det er ikke forventninger til en vesentlig forbedring for reiselivs- og restaurantnæringen i 2021.

Konsernet har i mange år hatt en diversifisert og stabil leietakerportefølje. Hovedsakelig kontorleietakere, men også et hotell samt butikk-, service- og restaurantdrivere. Leietakermiksen består av 30 % offentlige leietakere og 70 % private.

Konsernet arbeider aktivt for å øke utleiegraden i eksisterende eiendomsportefølje ved en rekke mindre enkelttiltak. Samlet utleiegrad var 91 % ved utløpet av 2020, opp fra 89 % i 2019. Vi har 95 % som et langsiktig mål. Vektet gjennomsnittlig gjenværende leietid er i overkant av 7 år.



Finansiell risiko

Konsernet er utsatt for kreditt- og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomheten. Konsernet har en blanding av rentebærende gjeld med flytende og fast rente. Ca. 35 % av den totale låneporteføljen pr. 31.12.2020 er sikret med SWAP-avtaler.

For å redusere risiko har konsernet låneengasjement i flere banker. Den likviditetsmessige stillingen har vært god gjennom året og kredittrisikoen på dagens leietakere vurderes som begrenset. Konsernet er solid og godt strukturert.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av selskaps- og konsernregnskapet. Konsernet har i flere år hatt god resultatutvikling, tilfredsstillende bokført egenkapital og store merverdier i eiendomsporteføljen. Konsernet har gode forutsetninger for å kunne fortsette den positive utviklingen.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i driftsåret 2020 var totalt 59,5 dager, som utgjør 2,2 % av total arbeidstid i året. I 2019 var sykefraværet 1,2 %. Det er i året ikke registrert skader eller ulykker.

Det er styrets oppfatning at den generelle trivsel, arbeidsmiljø og likestilling i selskapet er god og i samsvar med gjeldende lovgivning. Det er av samme grunn ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak.

Likestilling

Av selskapets 13 ansatte er 10 menn og 3 kvinner.

Styret består av 4 medlemmer hvorav 3 menn og 1 kvinne.

Ytre miljø

Konsernet tar samfunnsansvar ved å gjøre bevisste miljøvalg, redusere utslipp, energieffektivisere byggene og velge bærekraftige løsninger. Vi har gått i gang med miljøsertifisering (BREEAM in-use) av våre bygg. Vårt nyeste næringsbygg i Strandgata 8 vil være sertifisert i løpet av våren 2021. Det er innført systematisk energioppfølging for samtlige bygg. Vi har mål om å redusere energibruken i vår portefølje med 10 % i 2021.

Tromsø, 14. april 2021

Roar Dons
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Cecilie Amdahl
Styremedlem

Terje Ermesjø
Styremedlem

Eirik Espejord
Adm. direktør



Til generalforsamlingen i AS Pellerin

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Pellerins årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AS Pellerin per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet AS Pellerin per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AS Pellerin



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

(2)



Uavhengig revisors beretning - AS Pellerin



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tromsø, 14. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name
Renø, Ørjan

Method
BANKID_MOBILE

Date
2021-04-19 09:34

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.20:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
AS Pellerin (morselskap)	100%
STG 25 AS	95%
Tromsøysundveien 266 AS	100%
Skippergata 35/39 AS	100%
Grønnegata 71 AS	100%
Pellerin AS	100%
<i>Felleskontrollert virksomhet</i>	
<i>Strandtorget 1 AS</i>	<i>50%</i>
<i>Slettatorget 1 og 8 AS</i>	<i>50%</i>

Det er i løpet av 2020 besluttet å gjennomføre en omorganisering av AS Pellerin konsernet med omdannelse til holdingstruktur slik at ny struktur i konsernet vil bestå av et holdingselskap (AS Pellerin Holding) som igjen har direkte eierskap i dagens AS Pellerin samt alle datterselskaper og felleskontrollert virksomhet som per 31.12.20 eies av AS Pellerin. Omorganiseringen gjennomføres i løpet av 2021 med regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.21.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

I konsernregnskapet brukes bruttometoden som prinsipp for investeringer i felleskontrollert virksomhet. Etter bruttometoden regnskapsfører deltaker sin andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld. Gjennomføring av bruttometoden innebærer samme prosedyre som ved konsolidering av datterselskap.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Leieinntekter av fast eiendom inntektsføres over leiekontraktens opptjeningsperiode. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningsperiode ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som driftsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesplaner som ble lukket 31.08.19. Ansatte etter dette tidspunkt er det etablert innskuddspensjon for. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap, med unntak av AFP-ordningen.

Ytelsesplaner

En ytelsesplan er en pensjonsordning som ikke er en innskuddsplan. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuariemessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Varige driftsmidler**Morselskapet**

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	472 674 819	9 324 245	481 999 064
Tilgang	25 921 221	2 236 269	28 157 490
Avgang	13 237 431	5 386 749	18 624 180
Anskaffelseskost 31.12.	485 358 609	6 173 765	491 532 374
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	121 639 521	2 325 261	123 964 782
Balanseført verdi 31.12.	363 719 088	3 848 504	367 567 592
Årets avskrivninger	16 431 418	493 337	16 924 755
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

*Prosjekter i arbeid utgjør NOK 2 264 537 per 31.12.20 mot NOK 10 229 921 per 31.12.19. Prosjekter i arbeid avskrives ikke.

Konsernet

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	842 570 456	44 343 299	886 913 755
Tilgang	305 827 100	2 236 269	308 063 369
Avgang	-31 257 072	-5 386 749	-36 643 821
Anskaffelseskost 31.12.	1 117 140 484	41 192 819	1 158 333 303
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	163 388 063	12 241 585	175 629 648
Balanseført verdi 31.12.	953 752 421	28 951 235	982 703 655
Årets avskrivninger	24 805 328	2 276 908	27 082 236
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	3 - 20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

*Prosjekter i arbeid utgjør NOK 17 741 582 per 31.12.20 mot NOK 161 579 119 per 31.12.19. Prosjekter i arbeid avskrives ikke.



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Grønnegata 71 AS	Tromsø	100 %	5 184 014	21 615	5 213 853
STG 25 AS	Tromsø	95 %	24 242 233	657 151	31 368 298
Pellerin AS	Tromsø	100 %	30 000	0	41 140
Tromsøysundveien 266 AS	Tromsø	100 %	30 666 096	3 178 371	27 469 500
Skippergata 35/39 AS	Tromsø	100 %	54 295 488	1 359 013	52 259 695
Balanseført verdi 31.12.					116 352 486

Felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Slettatorget 1 og 8 AS	Tromsø	50 %	32 050 793	2 012 666	15 015 000
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	86 756 914	1 892 412	6 375 150
Balanseført verdi 31.12.					21 390 150

Konsernet

Investeringene i felleskontrollert virksomhet konsolideres etter bruttometoden i konsernregnskapet.

Note 3 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet

Balanseført verdi

Gågaten AS	3 000
Lytix Biopharma AS	439 800
Balanseført verdi 31.12.	442 800

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Konsernet

Balanseført verdi

Gågaten AS	3 000
Autosim AS	20 000
Lytix Biopharma AS	439 800
Balanseført verdi 31.12.	462 800



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
3 106 720	3 437 648	Kundefordringer til pålydende	4 280 315	6 163 558
-500 000	-200 000	Avsetning til tap på kundefordringer	-590 000	-200 000
2 606 720	3 237 648	Kundefordringer i balansen	3 690 315	5 963 558

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
60 893 419	151 905 964	Fordring på konsernselskap	-	-
60 893 419	151 905 964	Sum	-	-

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
0	0	Sum	0	0

Morselskapet		Gjeld til aksjonær	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
15 234 482	7 771 153		15 234 482	7 771 153

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
378 583 334	378 583 334		803 583 334	553 583 334

Morselskapet		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
358 428 875	359 083 165	Næringseiendom, inkludert tomter	867 422 974	770 847 559
358 428 875	359 083 165	Sum	867 422 974	770 847 559



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	-	-	8 079 933	8 610 449
Felles kontrollert virksomhet	-	-	-	-
Sum	-	-	8 079 933	8 610 449

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	-	-	36 869 695	11 175 098
Felles kontrollert virksomhet	-	-	-	-
Sum	-	-	36 869 695	11 175 098

	Gjeld til nærstående/aksjonær	
	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	15 916 531	8 508 436
Felles kontrollert virksomhet	-	-
Sum	15 916 531	8 508 436

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
763 529	825 202	Skattetrekksmidler	763 529	825 202



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 Egenkapital, aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksje-kapital	Oppskriv.- fond	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	750 000	2 196 000	38 778 559	132 293 620	174 018 181
Årets resultat	-	-	-	19 069 940	19 069 940
Avsatt tilleggsutbytte	-	-	-	-16 000 000	-16 000 000
Tilbakebet. innbet. kapital	-	-	-	-13 600 000	-13 600 000
Egenkapital 31.12.	750 000	2 196 000	38 778 559	121 763 560	163 488 122

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksje-kapital	Oppskriv.- fond	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 01.01.	750 000	2 196 000	38 778 559	168 595 677	319 908	210 640 144
Årets resultat	-	-	-	19 171 300	29 302	19 200 602
Tilbakebetaling av innbet. kap.	-	-	-	-13 600 000	-	-13 600 000
Avsatt tilleggsutbytte	-	-	-	-16 000 000	-	-16 000 000
Tilbakebetaling av Kapital ST1	-	-	-	4 164 318	-	4 164 318
Andel mottatt KB til minoritet	-	-	-	-599 950	599 950	-
Egenkapital 31.12.	750 000	2 196 000	38 778 559	161 731 345	949 161	204 405 064

Aksjekapitalen på kr 750 000 består av 1 aksje á kr 750 000.

Selskapets aksje eies av Roar Dons (Styrets leder)



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 Pensjoner

Morselskap og konsern

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jf. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonsordningen er en ytelsesbasert ordning som ble lukket 31.08.19 og en innskuddsordning for ansatte etter dette tidspunktet. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Forpliktelsen er balanseført under avsetning for forpliktelser og har pr 31.12.2020 nåverdi på kr 1 305 423.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser som finansieres over drift til to tidligere ansatte. Den årlige forpliktelsen beløper seg til kr 409.000, og skal ikke indeksreguleres.

Personer i ordningene	Aktive	Pensjonister
Ytelsesordning (lukket)	9	6
Resultatregnskap		2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening		1 518 826
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen		34 933
Arbeidsgiveravgift		122 747
Årets pensjonsopptjening		1 676 506
Administrasjonskostnad		35 000
Arbeidsgiveravgift		2 765
Kostnader ved innskuddsordning inkl arbeidsgiveravgift		0
Finanskostnad		8 735
Sum netto resultatført pensjonskostnad		1 705 536

Balansen	2020	2019
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	-1 255 823	-627 606
Resultatført pensjonskostnad	1 705 536	1 851 469
Innbetalinger	-1 755 136	-2 479 686
Netto pensjonsforpliktelse(-) /-midler (+)	-1 305 423	-1 255 823

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	1,7 %	2,3 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	0,0 %	0,5 %
Forventet G-regulering	2,0 %	2,0 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,7 %	3,8 %
Levealder-tariff	K2013BE	K2013BE
Uføre-tariff	KU	KU
Amortiseringsfaktor	13	13



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		Midlertidige forskjeller		
110 577 178	114 445 735	Driftsmidler	235 924 498	221 657 990
-484 049	-143 260	Utestående fordringer	-516 531	-143 260
4 147 666	5 184 582	Gevinst- og tapskonto	-2 806 738	1 155 813
-1 305 423	-1 255 823	Netto Balanseført pensjonsforpliktelse	-1 305 423	-1 255 823
16 379 065	40 257 271	Fordringer og gjeld etter fordringsmodellen	-	-
-35 408 998	-35 773 606	Andre forskjeller	-39 972 318	-40 409 408
93 905 439	122 714 899	Netto midlertidige forskjeller	191 323 489	181 005 312
-	-	Underskudd til fremføring	-25 787 311	-23 493 653
-235 828	-170 063	Avskårede renter til fremføring	-235 828	-170 063
93 669 611	122 544 836	Grunnlag for utsatt skatt	165 300 350	157 341 596
			-	-
20 607 314	26 959 863	Utsatt skatt	36 366 079	34 615 153
-	-	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
20 607 314	26 959 863	Utsatt skatt i balansen	36 366 079	34 615 152



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
20 007 678	26 018 924	Resultat før skattekostnad	22 140 295	21 503 653	
-15 745 231	-17 348 503	Permanente forskjeller	-8 778 065	-3 560 489	
4 262 447	8 670 421	Grunnlag for skattekostnad på årets res.	13 362 241	17 943 164	
28 809 457	7 763 519	Endring i midlertidige forskjeller	-9 352 109	-1 154 963	
33 071 904	16 433 940	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	4 010 133	16 788 201	
	-11 589 111	Fradrag for fremførbart underskudd	-886 737	-16 746 417	
-30 286 940	-4 803 049	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-	
2 784 964	41 780	Skattepliktig inntekt (grunnlag for bet. skatt i balansen)	3 123 396	41 782	
Morselskapet		Konsernet			
2020	2019	2020	2019		
				Fordeling av skattekostnaden	
612 692	9 192	Betalbar skatt	687 147	9 192	
-	-	For mye, for lite avsatt i fjor	-	-	
612 692	9 192	Sum betalbar skatt	687 147	9 192	
-6 352 549	832 438	Endring i utsatt skatt/skattefordel	2 252 546	3 916 185	
6 677 595	2 144 242	Korr. skattekostnad for gitt konsernbidrag	-	-	
937 738	2 985 872	Skattekostnad	2 939 693	3 925 378	
				Avstemming av årets skattekostnad	
20 007 678	26 018 924	Regnskapsmessig resultat før skattekost	22 140 295	21 503 653	
4 401 689	5 724 163	Beregnet skatt	4 870 865	4 730 804	
937 738	2 985 872	Skattekostnad i resultatregnskapet	2 939 693	3 925 378	
-3 463 951	-2 738 292	Differanse	-1 931 172	-805 425	
				Differansen består av følgende:	
-3 463 951	-3 825 863	Skatt av permanente forskjeller	-1 931 174	-805 436	
	1 087 572	Skatt av inntektsført konsernbidrag	-	-	
-3 463 951	-2 738 291	Sum forklart differanse	-1 931 174	-805 436	
				Betalbar skatt i balansen	
612 692	9 192	Betalbar skatt i skattekostnaden	687 147	9 192	
612 692	9 192	Betalbar skatt i balansen	687 148	9 192	



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
50 424 703	57 190 760	Leieinntekter	83 600 390	89 418 348
11 402 700	12 061 095	Andre driftsinntekter	14 417 053	17 590 314
61 827 403	69 251 855	Sum	98 017 443	107 008 662

2020	2019	Geografisk fordeling	2020	2019
61 827 403	69 251 855	Norge	98 017 443	107 008 662
61 827 403	69 251 855	Sum	98 017 443	107 008 662

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
9 720 478	10 555 775	Lønninger	10 442 353	10 555 775
1 123 182	1 220 225	Arbeidsgiveravgift	1 123 182	1 220 225
1 891 935	2 523 971	Pensjonskostnader	1 891 935	2 523 971
733 552	508 304	Andre ytelser	733 552	508 304
13 469 148	14 808 275	Sum	14 191 023	14 808 275

13	12	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret	13	12
----	----	-------------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 872 638	500 000
Pensjonsutgifter	333 959	-
Annen godtgjørelse	14 991	-

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Revisjon	95 000	235 000
Attestasjoner	50 000	65 840
Teknisk bistand	60 000	105 230
Andre tjenester utenfor revisjon	129 455	174 455
Sum	334 455	580 525



AS Pellerin

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
5 835 682	4 881 254	Inntekt på inv. fellekont. virksomhet	-	-
-	4 943 507	Inntekt på investering i datter	-	-
2 313 865	2 736 322	Renteinntekt fra andre konsernselsk.	-	-
10 422 718	8 034 486	Gevinst ved salg av aksjer i datter	10 422 718	4 017 244
118 622	576 224	Andre renteinntekter	367 695	706 091
18 690 887	21 171 793	Sum finansinntekter	10 790 413	4 723 335

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
9 743 972	11 293 303	Rentekostnader	16 940 949	17 720 096
1 250	2 171	Andre finanskostnader	3 069	7 641
9 745 222	11 295 474	Sum finanskostnader	16 944 018	17 727 737



Kontantstrømoppstilling

AS Pellerin - konsernet 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	22 140 295	21 503 337
Periodens betalte skatt	-9 192	-
Avskrivninger	27 082 236	24 659 145
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	-	6 917 418
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensj.ordn.	49 600	-
Endring i kundefordringer	2 273 243	-2 797 412
Endring i vareleverandørgjeld	-514 001	-4 310 168
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 439 331	-5 159 417
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	55 461 512	40 812 903
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-127 888 856	-160 111 588
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	40 000	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-127 848 856	-160 111 588
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	111 951 197	145 456 898
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-	-13 372 977
Innbetalinger av egenkapital	4 164 318	-
Tilbakebetalinger av egenkapital	-13 600 000	-17 250 000
Utbetalinger av utbytte	-16 000 000	-
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	86 515 515	114 833 921
Netto kontantstrøm for perioden	14 128 171	-4 464 764
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	71 357 271	75 822 035
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	85 485 442	71 357 271
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	85 485 442	71 357 271

07.04.2021/08:29