

**Årsregnskap 2016
for**

Pioneer Property Group ASA

Foretaksnr. 914839327

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Pioneer Property Group ASA er et investeringsselskap, som har til formål å investere i fast eiendom og drive annen virksomhet som en naturlig tilknytning til dette. Selskapet har sitt hovedkontor i Oslo kommune.

Utvikling i resultat og stilling

	2016	2015
Driftsinntekter	0	0
Driftsresultat	-2 210 215	-18 478 952
Årsresultat	20 581 214	19 678 963
	31.12.2016	31.12.2015
Balansesum	1 612 498 644	1 766 977 642
Egenkapital	1 605 160 112	1 621 141 398
Egenkapitalprosent	99,5%	91,7%

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet. .

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger strategiske planer og budsjett for 2017.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert mot finansiell risiko, men Styret er av den oppfatning av at den totale eksponeringen er på et forsvarlig nivå. Noen av de viktigste risikoene er:

- Markedsrisikoen tilknyttet den generelle renteutviklingen, og dermed også rentenivået på lånene til Selskapet.
- Kredittrisiko ifm bankenes generelle utlånsvillighet, og dermed risikoen for å ikke kunne oppta nye lån i fremtiden.
- Likviditetsrisiko i den grad det skulle komme uforutsette utsettelse av inntektene og/eller uforutsette kostnader.

Selskapet, herunder Styret og ledelsen, gjør fortløpende vurderinger av de viktigste finansielle risikoene og eventuelle tiltak, som rentesikring, vurderes i forhold til en totalvurdering.

Årsberetning 2016

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av året.

Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Samfunnsansvar

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Redegjørelse om foretaksstyring

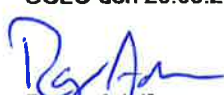
Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 20 581 214:

Overføring annen egenkapital	20 581 214
Totalt	20 581 214

OSLO den 20.03.2017


Roger Adolfsen
Styrets leder


Sandra H Riise
Styremedlem


Geir Hjorth
Styremedlem

Even Carlsen
Styremedlem

Nina H. T. Høisæter
Styremedlem


Runar Rønningen
Daglig leder

Årsberetning 2016

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av året.

Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Samfunnsansvar

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Redegjørelse om foretaksstyring

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

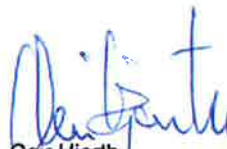
Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 20 581 214:

Overføring annen egenkapital	20 581 214
Totalt	20 581 214

OSLO den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets leder

Sandra H Riise
Styremedlem



Geir Hjorth
Styremedlem

Even Carlsen
Styremedlem

Nina H. T. Høisæter
Styremedlem

Runar Rønningen
Daglig leder

Arsberetning 2016

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av året.

Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Samfunnsansvar

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Redegjørelse om foretaksstyring

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23,Oslo.

Arsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 20 581 214:

Overføring annen egenkapital	20 581 214
Totalt	20 581 214

OSLO den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets leder



Even Carlsen
Styremedlem

Sandra H Riise
Styremedlem

Nina H. T. Høisæter
Styremedlem

Geir Hjorth
Styremedlem

Runar Rønningen
Daglig leder

Arsberetning 2016

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av året.

Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Samfunnsansvar

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23, Oslo.

Redegjørelse om foretaksstyring

Se eget dokument oppbevart på selskapets kontoradresse Rådhusgata 23, Oslo.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 20 581 214:

Overføring annen egenkapital	20 581 214
Totalt	20 581 214

OSLO den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets leder

Sandra H Riise
Styremedlem

Geir Hjorth
Styremedlem

Even Carlsen
Styremedlem


Nina H. T. Høisæter
Styremedlem

Runar Rønningen
Daglig leder

Resultatregnskap

	Note	2016	jan 15-des 15
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	450 000	313 775
Annen driftskostnad	1	1 760 215	18 165 177
Sum driftskostnader		2 210 215	18 478 952
DRIFTSRESULTAT		(2 210 215)	(18 478 952)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		24 665 137	45 813 319
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	6 565 923	4 964 744
Annen renteinntekt		1 781 754	907 654
Sum finansinntekter		33 012 814	51 685 717
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 352 004	6 233 679
Annen finanskostnad		380	15 608
Sum finanskostnader		3 352 384	6 249 288
NETTO FINANSPOSTER		29 660 430	45 436 429
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		27 450 215	26 957 477
Skattekostnad på ordinært resultat	2	6 869 001	7 278 514
ORDINÆRT RESULTAT		20 581 214	19 678 963
ÅRSRESULTAT		20 581 214	19 678 963
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		20 581 214	19 678 963
SUM OVERF. OG DISP.		20 581 214	19 678 963

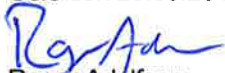
Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 384 978 741	1 384 978 741
Lån til foretak i samme konsern	4	16 775 744	314 897 997
Sum finansielle anleggsmidler		1 401 754 485	1 699 876 738
SUM ANLEGGSMIDLER		1 401 754 485	1 699 876 738
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		147 500	0
Fordringer på konsernselskap	4	24 665 137	45 813 319
Andre kortsiktige fordringer		10 563	0
Sum fordringer		24 823 200	45 813 319
Bankinnskudd, kontanter o.l.		185 920 960	21 287 585
SUM OMLØPSMIDLER		210 744 160	67 100 904
SUM EIENDELER		1 612 498 644	1 766 977 642

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	16 314 470	16 314 470
Overkurs		1 548 585 465	1 585 147 965
Sum innskutt egenkapital		1 564 899 935	1 601 462 435
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	40 260 177	19 678 963
Sum opptjent egenkapital		40 260 177	19 678 963
SUM EGENKAPITAL		1 605 160 112	1 621 141 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	708	0
Sum avsetning for forpliktelser		708	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	138 115 843
Sum annen langsiktig gjeld		0	138 115 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		708	138 115 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 969	128 112
Betalbar skatt	2	6 868 293	7 278 514
Annen kortsiktig gjeld		460 563	313 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 337 825	7 720 401
SUM GJELD		7 338 533	145 836 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 498 644	1 766 977 642

Oslo den 20.03.2017


 Roger Adolfsen
 Styrets leder

 Sandra H Riise
 Styremedlem


 Geir Hjorth
 Styremedlem

 Even Carlsen
 Styremedlem

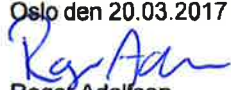
 Nina H. T. Høisæter
 Styremedlem


 Runar Rønningen
 Daglig leder

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	16 314 470	16 314 470
Overkurs		1 548 585 465	1 585 147 965
Sum innskutt egenkapital		1 564 899 935	1 601 462 435
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	40 260 177	19 678 963
Sum opptjent egenkapital		40 260 177	19 678 963
SUM EGENKAPITAL		1 605 160 112	1 621 141 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	708	0
Sum avsetning for forpliktelser		708	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	138 115 843
Sum annen langsiktig gjeld		0	138 115 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		708	138 115 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 969	128 112
Betalbar skatt	2	6 868 293	7 278 514
Annen kortsiktig gjeld		460 563	313 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 337 825	7 720 401
SUM GJELD		7 338 533	145 836 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 498 644	1 766 977 642

Oslo den 20.03.2017


 Roger Adolfsen
 Styrets leder


 Sandra H Riise
 Styremedlem


 Geir Hjorth
 Styremedlem

 Even Carlsen
 Styremedlem

 Nina H. T. Høisæter
 Styremedlem


 Runar Rønningen
 Daglig leder

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	16 314 470	16 314 470
Overkurs		1 548 585 465	1 585 147 965
Sum innskutt egenkapital		1 564 899 935	1 601 462 435
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	40 260 177	19 678 963
Sum opptjent egenkapital		40 260 177	19 678 963
SUM EGENKAPITAL		1 605 160 112	1 621 141 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	708	0
Sum avsetning for forpliktelser		708	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	138 115 843
Sum annen langsiktig gjeld		0	138 115 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		708	138 115 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 969	128 112
Betalbar skatt	2	6 868 293	7 278 514
Annen kortsiktig gjeld		460 563	313 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 337 825	7 720 401
SUM GJELD		7 338 533	145 836 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 498 644	1 766 977 642

Oslo den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets lederSandra H Riise
Styremedlem

Geir Hjorth
Styremedlem
Even Carlsen
StyremedlemNina H. T. Høisæter
StyremedlemRunar Rønningen
Daglig leder

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	16 314 470	16 314 470
Overkurs		1 548 585 465	1 585 147 965
Sum innskutt egenkapital		1 564 899 935	1 601 462 435
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	40 260 177	19 678 963
Sum opptjent egenkapital		40 260 177	19 678 963
SUM EGENKAPITAL		1 605 160 112	1 621 141 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	708	0
Sum avsetning for forpliktelser		708	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	138 115 843
Sum annen langsiktig gjeld		0	138 115 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		708	138 115 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 969	128 112
Betalbar skatt	2	6 868 293	7 278 514
Annen kortsiktig gjeld		460 563	313 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 337 825	7 720 401
SUM GJELD		7 338 533	145 836 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 498 644	1 766 977 642

Oslo den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets lederEven Carlsen
StyremedlemSandra H Riise
StyremedlemNina H. T. Høisæter
StyremedlemGeir Hjorth
StyremedlemRunar Rønningen
Daglig leder

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	18 314 470	18 314 470
Overkurs		1 548 585 465	1 585 147 965
Sum innskutt egenkapital		1 564 899 935	1 601 462 435
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	40 260 177	19 678 963
Sum opptjent egenkapital		40 260 177	19 678 963
SUM EGENKAPITAL		1 605 160 112	1 621 141 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	708	0
Sum avsetning for forpliktelser		708	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	138 115 843
Sum annen langsiktig gjeld		0	138 115 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		708	138 115 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 969	128 112
Betalbar skatt	2	6 868 293	7 278 514
Annen kortsiktig gjeld		460 563	313 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 337 825	7 720 401
SUM GJELD		7 338 533	145 836 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 498 644	1 766 977 642

Oslo den 20.03.2017

Roger Adolfsen
Styrets lederSandra H Riise
StyremedlemGeir Hjorth
StyremedlemEven Carlsen
StyremedlemNina H. T. Høisæter
StyremedlemRunar Rønningen
Daglig leder

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens §1-3, tilknyttet selskap i §1-4 og felles kontrollert virksomhet i §5-18. Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet er vurdert etter laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. I resultatregnskapet er mottatt konsernbidrag vist under finansposter, mens eiendeler i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

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 (24 %) 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.

Noter 2016

Note 1 - Lønn og annen godtgjørelse

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl.mva):

	I år	I fjor
Revisjon	227 500	40 000
Bistand revisjon	87 500	2 041 708
Totalt	315 000	2 081 708

	I år	I fjor
Lønn	275 000	0
Arbeidsgiveravgift	38 775	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	136 225	313 775
Totalt	450 000	313 775

All lønn som er utbetalt er godtgjørelse til styret. Andre lønnsrelaterte ytelser er periodisert godtgjørelse til styret.

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon

Noter 2016

Note 2 - Skatt

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2016	2015	Endring
+ Utestående fordringer	2 950	0	-2 950
Sum	2 950	0	-2 950

Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

-2 950

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	27 450 215
+ Permanente og andre forskjeller	-24 639 230
+ Endring i midlertidige forskjeller	-2 950
+ Mottatt konsernbidrag	24 665 137
= Inntekt	27 473 172

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	6 868 293
= Sum betalbar skatt	6 868 293
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	708
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	6 869 001
Skattesats i inntektsåret	25

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	6 868 293
= Betalbar skatt i balansen	6 868 293

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	2015
+ Utestående fordringer	2 950	0
= Grunnlag utsatt skatt	2 950	0
Utsatt skatt	708	0

Noter 2016

Note 3 - Investeringer i datterselskap

Datterselskap er bokført etter kostmetoden.

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Pioneer Public Properties AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	18 499 135	1 354 708 765

Note 4 - Mellomværende foretak i samme konsern

Kostnadsførte renter konsern er kr 0 , inntektsførte renter konsern er kr 6 565 923 .

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	pr 01..01
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	24 665 137	45 813 319
Andre langsiktige fordringer	16 775 744	314 897 997
Sum fordringer	41 440 881	360 711 316
Gjeld		
Sum gjeld	0	0

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	16 314 470	1 585 147 965	19 678 963	1 621 141 398
+Fra årets resultat			20 581 214	20 581 214
+/-Andre transaksjoner:	0	-36 562 500	0	-36 562 500
Pr 31.12.	16 314 470	1 548 585 465	40 260 177	1 605 160 112

Andre transaksjoner består av:

Tilbakebetalt overkurs.

Noter 2016

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 16 314 470 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 16 314 470.

Selskapet aksjekapital er oppdelt i følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall aksjer	Samlet pålydende	Vedtektsbestemmelser om stemmerett
Ordinære aksjer	9 814 470	9 814 470	Hver aksje har 1 stemme
Preferanse aksjer	6 500 000	6 500 000	Hver aksje har 0,1 stemme

Samlet 16 314 470 kr 16 314 470

Selskapets aksjeeiere som eier de ordinære aksjene:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Hospitality Invest AS	3 912 994
Eidissen Consult AS	1 417 852
Grafo AS	1 417 852
Klevenstern AS	1 417 852
Mecca Invest AS	1 417 852
Hi Capital AS	230 068

Selskapets 4 største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av preferanse aksjene:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Klevenstern AS	285 232
Avanza Bank AB	658 336
Skandinaviska Enskilda Banken	612 795
Mecca Invest AS	285 232

Selskapets tillitsmenn har indirekte eierandeler og til eierandeler:

	Ordinære aksjer	Perf. aksjer
Roger Adolfsen (styrets leder)	2 938 912	437 805
Even Carlsen (Styremedlem)	1 773 386	338 600
Runar Rønningen (daglig leder)		59 650