



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 713 736
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 57 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	5 249 297	4 416 179
Sum inntekter		5 249 297	4 416 179
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	3	403 145	723 522
Sum kostnader		403 145	723 522
Driftsresultat		4 846 152	3 692 656
Rentekostnad til foretak i samme konsern		176 688	352 250
Annen rentekostnad		91 013	46 760
Sum finanskostnader		267 701	399 010
Netto finans		-267 701	-399 010
Ordinært resultat før skattekostnad		4 578 451	3 293 646
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 007 260	636 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 571 191	2 656 694
Årsresultat	9	3 571 191	2 656 694
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 571 191	2 656 694
Totalresultat		3 571 191	2 656 694
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 593 438	1 532 106
Annen egenkapital		977 753	1 124 588
Sum overføringer og disponeringer		3 571 191	2 656 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	71 962 890	70 611 893
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	71 962 890	70 611 893
Sum anleggsmidler		71 962 890	70 611 893
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		71 962 890	70 611 893
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		47 348 781	47 348 781
Sum innskutt egenkapital		48 348 781	48 348 781
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 634 201	10 656 447
Sum opptjent egenkapital		11 634 201	10 656 447
Sum egenkapital	9	59 982 982	59 005 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 928 674	2 652 897
Andre avsetninger for forpliktelser	8	3 726 338	2 015 930
Sum avsetninger for forpliktelser		6 655 012	4 668 827
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 962 973	4 913 298
Sum annen langsiktig gjeld		1 962 973	4 913 298
Sum langsiktig gjeld		8 617 985	9 582 126
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		37 003	34 791
Kortsiktig konserngjeld	6	3 324 921	1 989 748
Sum kortsiktig gjeld		3 361 924	2 024 539
Sum gjeld		11 979 908	11 606 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 962 890	70 611 893



Årsregnskap

2019

**Pilestredet 57 Eiendomsselskap
AS**

Org.nr.:994 713 736



Resultatregnskap			
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	5 249 297	4 416 179
Sum driftsinntekter		5 249 297	4 416 179
Annen driftskostnad	3	403 145	723 522
Sum driftskostnader		403 145	723 522
Driftsresultat		4 846 152	3 692 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		176 688	352 250
Rentekostnad		91 013	46 760
Resultat av finansposter		-267 701	-399 010
Ordinært resultat før skattekostnad		4 578 451	3 293 646
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 007 260	636 952
Årsresultat	9	3 571 191	2 656 694
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 593 438	1 532 106
Annen egenkapital		977 753	1 124 588
Sum overføringer		3 571 191	2 656 694



Balanse			
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	71 962 890	70 611 893
Sum varige driftsmidler	4	<u>71 962 890</u>	<u>70 611 893</u>
Sum anleggsmidler		<u>71 962 890</u>	<u>70 611 893</u>
SUM EIENDELER		<u>71 962 890</u>	<u>70 611 893</u>

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS, orgn Side 3



Balanse			
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		47 348 781	47 348 781
Sum innskutt egenkapital		48 348 781	48 348 781
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 634 201	10 656 447
Sum opptjent egenkapital		11 634 201	10 656 447
Sum egenkapital	9	59 982 982	59 005 228
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 928 674	2 652 897
Andre avsetninger for forpliktelser	8	3 726 338	2 015 930
Sum avsetning for forpliktelser		6 655 012	4 668 827
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	1 962 973	4 913 298
Sum annen langsiktig gjeld		1 962 973	4 913 298
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		37 003	34 791
Gjeld til konsernselskap	6	3 324 921	1 989 748
Sum kortsiktig gjeld		3 361 924	2 024 539
Sum gjeld		11 979 908	11 606 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 962 890	70 611 893

Oslo, 28.02.2020
Styret i Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

 Helge Krogsbøl styreleder	 May Irene Derjick Ljosåk styremedlem
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS, orgn Side 4



Noter 2019

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardssats 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2019

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. .

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	79 139 019	79 139 019
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 350 997	1 350 997
= Anskaffelseskost 31.12.19	80 490 016	80 490 016
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	8 527 126	8 527 126
= Bokført verdi 31.12.19	71 962 890	71 962 890

Økonomisk levetid

50 år

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

**Noter 2019**

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	731 483	457 642
Endring i utsatt skatt	275 777	179 310
Skattekostnad ordinært resultat	1 007 260	636 952
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 578 451	3 293 646
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 253 530	-1 303 899
Avgitt konsernbidrag	-3 324 921	-1 989 748
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	731 483	457 642
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-731 483	-457 642
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	13 312 155	12 058 625	-1 253 530
Sum	13 312 155	12 058 625	-1 253 530
Utsatt skatt (22 %)	2 928 674	2 652 897	-275 777

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld	1 962 973	4 913 298
Årets konsernbidrag	3 324 921	0
Sum gjeld	5 287 893	4 913 298

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 71 962 890,-.



Noter 2019

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum		1 000	1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 8 Garantiforpliktelser

	2019	2018
Garantiforpliktelse Sameiet Pilestredet 57	3 726 338	2 015 930

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Pilestredet 57 og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.



Noter 2019

Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	1 000 000	47 348 781	10 656 447	59 005 228
Pr. 01.01.2019	1 000 000	47 348 781	10 656 447	59 005 228
Årets resultat			3 571 191	3 571 191
Konsernbidrag avgitt			-2 593 438	-2 593 438
Pr. 31.12.2019	1 000 000	47 348 781	11 634 201	59 982 982

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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 Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 legge ned 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. 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. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel:EAHB7-N8GP6-WISUQ-MX3N2-WE08D-J5G5K



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-28 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: EAHB7-N8GP6-WISUQ-MX3N2-WE08D-J5G5K

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>