



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 623 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 103 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	2 188 417	1 319 043
Sum inntekter		2 188 417	1 319 043
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	3	254 788	364 246
Sum kostnader		254 788	364 246
Driftsresultat		1 933 629	954 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		84 678	61 375
Sum finansinntekter		84 678	61 375
Annen rentekostnad		79 596	47 563
Sum finanskostnader		79 596	47 563
Netto finans		5 082	13 812
Ordinært resultat før skattekostnad		1 938 711	968 609
Skattekostnad på ordinært resultat	5	426 516	292 520
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 512 195	676 089
Årsresultat	9	1 512 195	676 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 512 195	676 089
Totalresultat		1 512 195	676 089
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 417 814	742 448
Annen egenkapital		94 381	-66 359
Sum overføringer og disponeringer		1 512 195	676 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 507 656	1 534 276
Sum immaterielle eiendeler		1 507 656	1 534 276
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	38 199 760	37 705 305
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	38 199 760	37 705 305
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	3 298 333	2 483 911
Sum finansielle anleggsmidler		3 298 333	2 483 911
Sum anleggsmidler		43 005 749	41 723 492
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		43 005 749	41 723 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	28 182 952	28 182 952
Overkurs		145 540	145 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		28 328 492	28 328 492
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 708 683	10 614 302
Sum opptjent egenkapital		10 708 683	10 614 302
Sum egenkapital	9	39 037 175	38 942 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser	7	2 150 864	1 816 480
Sum avsetninger for forpliktelser		2 150 864	1 816 480
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 150 864	1 816 480
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	1 817 710	964 218
Sum kortsiktig gjeld		1 817 710	964 218
Sum gjeld		3 968 574	2 780 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 005 749	41 723 492



Årsregnskap

2019

Pilestredet 103 AS

Org.nr.:912 623 858



Resultatregnskap			
Pilestredet 103 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 188 417	1 319 043
Sum driftsinntekter		<u>2 188 417</u>	<u>1 319 043</u>
Annen driftskostnad	3	254 788	364 246
Sum driftskostnader		<u>254 788</u>	<u>364 246</u>
Driftsresultat		<u>1 933 629</u>	<u>954 797</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		84 678	61 375
Rentekostnad		79 596	47 563
Resultat av finansposter		<u>5 082</u>	<u>13 812</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 938 711</u>	<u>968 609</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	426 516	292 520
Årsresultat	9	<u>1 512 195</u>	<u>676 089</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 417 814	742 448
Annen egenkapital		94 381	-66 359
Sum overføringer		<u>1 512 195</u>	<u>676 089</u>


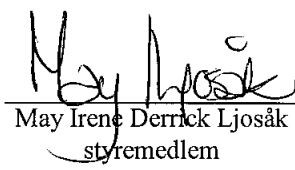


Balanse			
Pilestredet 103 AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 507 656	1 534 276
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 507 656</u>	<u>1 534 276</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	38 199 760	37 705 305
Sum varige driftsmidler	4	<u>38 199 760</u>	<u>37 705 305</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	3 298 333	2 483 911
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 298 333</u>	<u>2 483 911</u>
Sum anleggsmidler		<u>43 005 749</u>	<u>41 723 492</u>
SUM EIENDELER		<u>43 005 749</u>	<u>41 723 492</u>



Balanse			
Pilestredet 103 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	28 182 952	28 182 952
Overkurs		145 540	145 540
Sum innskutt egenkapital		<u>28 328 492</u>	<u>28 328 492</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 708 683	10 614 302
Sum opptjent egenkapital		<u>10 708 683</u>	<u>10 614 302</u>
Sum egenkapital	9	<u>39 037 175</u>	<u>38 942 794</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	2 150 864	1 816 480
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 150 864</u>	<u>1 816 480</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	1 817 710	964 218
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 817 710</u>	<u>964 218</u>
Sum gjeld		<u>3 968 574</u>	<u>2 780 698</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>43 005 749</u>	<u>41 723 492</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i Pilestredet 103 AS

 _____ Helge Krogsbøl styreleder	 _____ May Irene Derrick Ljosåk styremedlem
--	--



Noter 2019

Pilestredet 103 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 103 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 tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. .

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	44 744 563	44 744 563
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	494 455	494 455
= Anskaffelseskost 31.12.19	45 239 018	45 239 018
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	1 793 316	1 793 316
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.19	5 245 942	5 245 942
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19	7 039 258	7 039 258
= Bokført verdi 31.12.19	38 199 760	38 199 760

Økonomisk levetid

100 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 103 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	399 896	221 770
Endring i utsatt skattefordel	26 620	70 750
Skattekostnad ordinært resultat	426 516	292 520
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 938 711	968 609
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-121 001	-4 391
Avgitt konsernbidrag	-1 817 710	-964 218
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	399 896	221 770
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-399 896	-221 770
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	-6 852 981	-6 973 982	-121 001
Sum	-6 852 981	-6 973 982	-121 001
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 507 656	-1 534 276	-26 620

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pilestredet 103 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	28 182 952	1,00	28 182 952
Sum	28 182 952		28 182 952

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	28 182 952	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	28 182 952	100,0	100,0

**Noter 2019**

Pilestredet 103 AS

Note 7 Garantiforpliktelser

	2019	2018
Garantiforpliktelse Sameiet Pilestredet 103	2 150 864	1 816 480

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Pilestredet 103 som ble opprettet i 2016 og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2019	2018
Langsiktig fordring	3 298 333	2 483 911
Sum gjeld	3 298 333	2 483 911
Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	1 817 710	964 218
Sum gjeld	1 817 710	964 218

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 38 199 760,-.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	28 182 952	145 540	10 614 302	38 942 794
Pr. 01.01.2019	28 182 952	145 540	10 614 302	38 942 794
Årets resultat			1 512 195	1 512 195
Konsernbidrag avgitt			-1 417 814	-1 417 814
Pr. 31.12.2019	28 182 952	145 540	10 708 683	39 037 175

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 103 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 103 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: JAVE2-FXSTX-AXX4A-55H22-1J4Q-DZUW1



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: JAVE2-FXSTX-AXX4A-SSH22-1J4Q-DZUW1

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>