



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 194 904  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 165 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 165 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		53 059 968	989 560
Annen driftskostnad	2	456 025	408 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 515 993</b>	<b>1 398 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 649 007</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 698	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 698</b>	
Annen rentekostnad	9	1 440 070	1 233 747
Annen finanskostnad		181 848	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 621 918</b>	<b>1 233 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 615 220</b>	<b>-1 233 747</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 033 787</b>	<b>-2 631 911</b>
Skattekostnad på resultat	7	447 433	-579 021
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	1 586 354	-2 052 890
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 586 354	-2 052 890



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 8	<b>65 780 465</b>	<b>168 474 649</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		38 807	
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 807</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 169 290	200 262
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 169 290</b>	<b>200 262</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	4 791 800	4 850 000
Overkurs	6	2 935 613	4 841 930
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 727 413</b>	<b>9 691 930</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	4, 6		
Udekket tap	6	-23 945	4 283 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 945</b>	<b>-4 283 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 751 358</b>	<b>5 408 135</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 896 696	1 510 357
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 896 696</b>	<b>1 510 357</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 896 696</b>	<b>1 510 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 000 000	60 000 000
Leverandørgjeld		63 540	1 217 923
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld			15 800 000
Annen kortsiktig gjeld		386 736	501 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 450 276</b>	<b>77 519 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 346 972</b>	<b>79 029 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568380

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 194 904  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 917 194 904  
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 165 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 165 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		53 059 968	989 560
Annen driftskostnad	2	456 025	408 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 515 993</b>	<b>1 398 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 649 007</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 698	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 698</b>	
Annen rentekostnad	9	1 440 070	1 233 747
Annen finanskostnad		181 848	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 621 918</b>	<b>1 233 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 615 220</b>	<b>-1 233 747</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 033 787</b>	<b>-2 631 911</b>
Skattekostnad på resultat	7	447 433	-579 021
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	1 586 354	-2 052 890
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>



Organisasjonsnr: 917 194 904  
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	3, 8	65 780 465	168 474 649
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		38 807	
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 807</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 169 290	200 262
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 169 290</b>	<b>200 262</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	4 791 800	4 850 000
Overkurs	6	2 935 613	4 841 930
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 727 413</b>	<b>9 691 930</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	4, 6		
Udekket tap	6	-23 945	4 283 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 945</b>	<b>-4 283 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 751 358</b>	<b>5 408 135</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 896 696	1 510 357
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 896 696</b>	<b>1 510 357</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 896 696</b>	<b>1 510 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 000 000	60 000 000
Leverandørgjeld		63 540	1 217 923
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld			15 800 000
Annen kortsiktig gjeld		386 736	501 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 450 276</b>	<b>77 519 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 346 972</b>	<b>79 029 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 917 194 904  
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



---

## **Årsregnskap 2022**

**Strømsveien 81 Utvikling AS**

**Org.nr. 917 194 904**

---



### RESULTATREGNSKAP

#### STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		57 165 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>57 165 000</b>	<b>0</b>
Varekostnad		-53 059 968	-989 560
Annen driftskostnad	2	-456 025	-408 604
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-53 515 993</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 649 007</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		6 698	0
Annen rentekostnad	9	-1 440 070	-1 233 747
Annen finanskostnad		-181 848	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 615 220</b>	<b>-1 233 747</b>
Resultat før skattekostnad		2 033 787	-2 631 911
Skattekostnad på resultat	7	-447 433	579 021
<b>Resultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	6	1 586 354	-2 052 890
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>



### BALANSE

#### STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg under utførelse	3, 8	32 890 232	84 237 324
<b>Sum anlegg under utførelse</b>		<b>32 890 232</b>	<b>84 237 324</b>
Andre kortsiktige fordringer		38 807	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 807</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 169 290	200 262
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>



### BALANSE

#### STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5, 6	4 791 800	4 850 000
Overkurs	6	2 935 613	4 841 930
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>7 727 413</strong>	<strong>9 691 930</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	6	23 945	-4 283 796
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>23 945</strong>	<strong>-4 283 796</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>7 751 358</strong>	<strong>5 408 135</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Utsatt skatt	7	1 896 696	1 510 357
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>1 896 696</strong>	<strong>1 510 357</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 000 000	60 000 000
Leverandørgjeld		63 540	1 217 923
Konserngjeld		0	15 800 000
Annen kortsiktig gjeld		386 736	501 172
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>25 450 276</strong>	<strong>77 519 095</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>27 346 972</strong>	<strong>79 029 452</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>35 098 330</strong>	<strong>84 437 587</strong>

Oslo, 09.03.2023

Styret i Strømsveien 81 Utvikling AS

Thomas Børnich  
Styreleder



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### 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 for de enkelte fordringene.

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullførelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 3 Anlegg under utførelse, tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost	84 237 324	84 237 324
Avgang fisjon	-2 527 120	-2 527 120
Avgang salg	-48 819 974	-48 819 974
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>32 890 230</b>	<b>32 890 230</b>
	0	0
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>32 890 230</b>	<b>32 890 230</b>
Årets avskrivninger	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med eiendomsprosjekt.

### Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 791 800 består av 9 700 aksjer à NOK 494. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	100%
<b>Sum</b>	<b>9 700</b>	<b>100%</b>



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 850 000	4 841 930	0	-4 283 796	5 408 135
Årets resultat	0	0	0	1 586 354	1 586 354
Fisjon	-58 200	-156 317	0	-2 733 974	-2 948 491
Kapitalnedsettelse		-1 750 000		0	-1 750 000
<b>Pr. 31.12</b>	<b>4 791 800</b>	<b>2 935 613</b>	<b>0</b>	<b>23 945</b>	<b>7 751 358</b>

Det ble i 2022 foretatt en fisjon i løpet av regnskapsåret.

Næringsseksjonen i selskapet ble utfisjonert i 2022. Strømsveien 81 utvikling AS er overdragende selskap og Strømsveien 81 Næring AS, org. nr. 929 675 533 er overtakende selskap. Det ble i anledning fisjonen foretatt kapitalnedsettelse med NOK 58 200. Det ble utstedt 9 700 vederlagsaksjer pålydende NOK 6. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2022 og skattemessig virkning fra fisjonenes ikrafttredelse som var 23. august 2022. Fisjonen skjer som ledd i en ekstern transaksjon, og gjennomføres som en transaksjon.

### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	447 433	-579 021
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>447 433</b>	<b>-579 021</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 033 787	-2 631 911
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	361 574	179 065
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 395 361	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-2 452 846</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	11 690 910	12 052 484	361 574
<b>Sum</b>	<b>11 690 910</b>	<b>12 052 484</b>	<b>361 574</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 791 864	-5 187 225	-2 395 361
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>8 899 047</b>	<b>6 865 260</b>	<b>-2 033 787</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 957 790</b>	<b>1 510 357</b>	<b>-447 433</b>

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 5



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilklårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

### Note 9 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	25 000 000	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>25 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Grunnarealer	0	0
Varelager	32 890 232	84 237 324
<b>Sum</b>	<b>32 890 232</b>	<b>84 237 324</b>

### Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Strømsveien 81 Utvikling AS Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2023-03-13 10:01 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 1359E02DC9D542F4AE6227439B126A7



---

## **Årsregnskap 2022**

**Strømsveien 81 Utvikling AS**

**Org.nr. 917 194 904**

---



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

Document ID:  
1319EC2BC0D042F4AEA6224303120A7



### RESULTATREGNSKAP

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		57 165 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>57 165 000</b>	<b>0</b>
Varekostnad		-53 059 968	-989 560
Annen driftskostnad	2	-456 025	-408 604
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-53 515 993</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 649 007</b>	<b>-1 398 164</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		6 698	0
Annen rentekostnad	9	-1 440 070	-1 233 747
Annen finanskostnad		-181 848	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 615 220</b>	<b>-1 233 747</b>
Resultat før skattekostnad		2 033 787	-2 631 911
Skattekostnad på resultat	7	-447 433	579 021
<b>Resultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	6	1 586 354	-2 052 890
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 586 354</b>	<b>-2 052 890</b>

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 8



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

Document ID:  
1313ED2BC0D042F4AEA8224303120A7



### BALANSE

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg under utførelse	3, 8	32 890 232	84 237 324
<b>Sum anlegg under utførelse</b>		<b>32 890 232</b>	<b>84 237 324</b>
Andre kortsiktige fordringer		38 807	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 807</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 169 290	200 262
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 098 330</b>	<b>84 437 587</b>

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 1



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

Document ID:  
1313ED2BC0D042F4AEA8224303120A7



## BALANSE

### STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	4 791 800	4 850 000
Overkurs	6	2 935 613	4 841 930
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 727 413</b>	<b>9 691 930</b>
<b>ØPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	6	23 945	-4 283 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 945</b>	<b>-4 283 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 751 358</b>	<b>5 408 135</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Utsatt skatt	7	1 896 696	1 510 357
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 896 696</b>	<b>1 510 357</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 000 000	60 000 000
Leverandørgjeld		63 540	1 217 923
Konserngjeld		0	15 800 000
Annen kortsiktig gjeld		386 736	501 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 450 276</b>	<b>77 519 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 346 972</b>	<b>79 029 452</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 096 330</b>	<b>84 437 587</b>

Oslo, 09.03.2023

Styret i Strømsveien 81 Utvikling AS

Thomas Børnich  
Styreleder

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 2



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

Document ID:  
1313E02BC0D042F4AEA0224303120A7



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### 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 for de enkelte fordringene.

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullføringsgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100% av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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



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

Document ID:  
1313E02BC0D042F4AEA8224303120A7



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 3 Anlegg under utførelse, tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost	84 237 324	84 237 324
Avgang fisjon	2 527 120	2 527 120
Avgang salg	48 819 974	48 819 974
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>32 890 230</b>	<b>32 890 230</b>
	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>32 890 230</b>	<b>32 890 230</b>
Årets avskrivninger	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med eiendomsprosjekt.

### Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 791 800 består av 9 700 aksjer à NOK 494. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	100%
<b>Sum</b>	<b>9 700</b>	<b>100%</b>



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

Document ID:  
1313EC2BC9D942F4AEA822430E120A7



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 850 000	4 841 930	0	4 283 796	5 408 135
Årets resultat	0	0	0	1 586 354	1 586 354
Fisjon	58 200	156 317	0	2 733 974	2 948 491
Kapitalnedsettelse		1 750 000		0	1 750 000
Pr. 31.12	4 791 800	2 935 613	0	23 945	7 751 358

Det ble i 2022 foretatt en fisjon i løpet av regnskapsåret.

Næringsseksjonen i selskapet ble utfisjonert i 2022. Strømsveien 81 utvikling AS er overdragende selskap og Strømsveien 81 Næring AS, org. nr. 929 675 533 er overtakende selskap. Det ble i anledning fisjonen foretatt kapitalnedsettelse med NOK 58 200. Det ble utstedt 9 700 vederlagsaksjer pålydende NOK 6. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2022 og skattemessig virkning fra fisjonens ikrafttredelse som var 23. august 2022. Fisjonen skjer som ledd i en ekstern transaksjon, og gjennomføres som en transaksjon.

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	447 433	579 021
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>447 433</b>	<b>-579 021</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 033 787	2 631 911
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	361 574	179 065
Anvendelse av fremførbart underskudd	2 395 361	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-2 452 846</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	11 690 910	12 052 484	361 574
<b>Sum</b>	<b>11 690 910</b>	<b>12 052 484</b>	<b>361 574</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	2 791 864	5 187 225	2 395 361
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>8 899 047</b>	<b>6 865 260</b>	<b>-2 033 787</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 957 790</b>	<b>1 510 357</b>	<b>-447 433</b>

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 5



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

Document ID:  
1313EC2BC0D042F4AEA622430E120A7



## Strømsveien 81 Utvikling AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

### Note 9 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
<b>Pantstikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	25 000 000	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>25 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantstikrede eiendeler</b>		
Grunnarealer	0	0
Varelager	32 890 232	84 237 324
<b>Sum</b>	<b>32 890 232</b>	<b>84 237 324</b>

### Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



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

Document ID:  
1313EC2BC0D042F4AEA822430E120A7



Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Strømsveien 81 Utvikling AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strømsveien 81 Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 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 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>



BDO AS

Anders Nordahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESCEL-U7EEE-U5KLP-DXCSC-QERT5-7WZCE



# 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 Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-17 08:30:55 UTC



Penneo DokumentID: E3CEL-U7EEE-USKLP-DXCSC-QERT5-7WZCE

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/validator>