



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 770 717
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILARES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 520 998	18 662 840
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		25 520 998	18 662 840
Kostnader			
Lønnskostnad	3	25 746 748	24 773 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	136 526	21 483
Annen driftskostnad		5 773 346	3 732 313
Sum kostnader		31 656 620	28 527 620
Driftsresultat		-6 135 622	-9 864 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 614 719	2 316 278
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	148 727	490 864
Annen finansinntekt		175 001	170 206
Gevinst ved realisasjon av aksjer			152 803
Sum finansinntekter		4 938 447	3 130 151
Tap ved realisasjon av aksjer			2 609 870
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	76 428 566	4 243 299
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6		3 554 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		320 377	
Annen rentekostnad	8	5 615 643	4 942 575
Annen finanskostnad		60 231	1 250 798
Sum finanskostnader		82 424 817	16 601 374
Netto finans		-77 486 370	-13 471 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 621 992	-23 336 003
Skattekostnad på resultat	14	-1 582 554	-4 133 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 039 438	-19 202 365



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-82 039 438	-19 202 365
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-82 039 438	-19 202 365
Totalresultat		-82 039 438	-19 202 365
Overføringer og disponeringer			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital		-14 872 910	-19 202 365
Udekket tap	12	-67 166 528	
Sum overføringer og disponeringer		-82 039 438	-19 202 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	13 410 763	11 828 209
Sum immaterielle eiendeler		13 410 763	11 828 209
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	672 349	6 208
Sum varige driftsmidler		672 349	6 208
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	78 008 382	134 065 645
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	13 450 000	10 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	76 042 741	44 411 458
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	1 704 377	5 643 650
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	6, 9		
Sum finansielle anleggsmidler		169 205 500	194 220 753
Sum anleggsmidler		183 288 612	206 055 171
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	9 151 931	5 135 188
Andre kortsiktige fordringer	9	156 672	2 755 285
Konsernfordringer	6, 9, 15	5 802 264	937 260
Sum fordringer		15 110 867	8 827 734
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 834 744	1 430 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 834 744	1 430 664
Sum omløpsmidler		18 945 611	10 258 397
SUM EIENDELER		202 234 223	216 313 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	45 870 500	37 645 500
Overkurs	12	68 458 940	110 950 468
Annen innskutt egenkapital	12		13 685 365
Sum innskutt egenkapital	12	114 329 440	162 281 333

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital	12		
Sum egenkapital	12	114 329 440	162 281 333

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 340 231	45 524 502
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld	8	46 340 231	45 524 502
Sum langsiktig gjeld		46 340 231	45 524 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til foretak i samme konsern	6	28 377 574	
Leverandørgjeld		544 185	359 428
Skyldig offentlige avgifter		4 254 168	3 090 177
Annen kortsiktig gjeld		8 388 626	5 058 128
Sum kortsiktig gjeld		41 564 552	8 507 733
Sum gjeld		87 904 783	54 032 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 234 223	216 313 568
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 698002

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 770 717
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILARES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 19.03.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 520 998	18 662 840
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		25 520 998	18 662 840
Kostnader			
Lønnskostnad	3	25 746 748	24 773 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	136 526	21 483
Annen driftskostnad		5 773 346	3 732 313
Sum kostnader		31 656 620	28 527 620
Driftsresultat		-6 135 622	-9 864 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 614 719	2 316 278
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	148 727	490 864
Annen finansinntekt		175 001	170 206
Gevinst ved realisasjon av aksjer			152 803
Sum finansinntekter		4 938 447	3 130 151
Tap ved realisasjon av aksjer			2 609 870
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	76 428 566	4 243 299
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6		3 554 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		320 377	
Annen rentekostnad	8	5 615 643	4 942 575
Annen finanskostnad		60 231	1 250 798
Sum finanskostnader		82 424 817	16 601 374
Netto finans		-77 486 370	-13 471 222
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	14	-1 582 554	-4 133 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 039 438	-19 202 365



Årsresultat		-82 039 438	-19 202 365
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-82 039 438	-19 202 365
Totalresultat		-82 039 438	-19 202 365
Overføringer og disponeringer			
Overført fra Annen			
Innkutt Egenkapital		-14 872 910	-19 202 365
Udekket tap	12	-67 166 528	
Sum overføringer og disponeringer		-82 039 438	-19 202 365



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	13 410 763	11 828 209
Sum immaterielle eiendeler		13 410 763	11 828 209
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	5	672 349	6 208
Sum varige driftsmidler		672 349	6 208
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	78 008 382	134 065 645
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	13 450 000	10 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	76 042 741	44 411 458
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	1 704 377	5 643 650
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	6, 9		
Sum finansielle anleggsmidler		169 205 500	194 220 753
Sum anleggsmidler		183 288 612	206 055 171
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	9 151 931	5 135 188
Andre kortsiktige fordringer	9	156 672	2 755 285
Konsernfordringer	6, 9, 15	5 802 264	937 260
Sum fordringer		15 110 867	8 827 734
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	3 834 744	1 430 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 834 744	1 430 664
Sum omløpsmidler		18 945 611	10 258 397
SUM EIENDELER		202 234 223	216 313 568
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	37 645 500
Overkurs	12	68 458 940	110 950 468
Annen innskutt egenkapital	12		13 685 365
Sum innskutt egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital	12		
Sum egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 340 231	45 524 502
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld	8	46 340 231	45 524 502
Sum langsiktig gjeld		46 340 231	45 524 502
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til foretak i samme konsern	6	28 377 574	
Leverandørgjeld		544 185	359 428
Skyldig offentlige avgifter		4 254 168	3 090 177
Annen kortsiktig gjeld		8 388 626	5 058 128
Sum kortsiktig gjeld		41 564 552	8 507 733
Sum gjeld		87 904 783	54 032 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 234 223	216 313 568
 POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
15.25

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilares Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilares Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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: OUZ00-E4BJ2-E3AAE-KOQ7X-CBTC2-VA5E5



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

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 10:42:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OUZQ0-E4BJ2-E3AAE-KQQ7X-CBTC2-VA5ES

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>



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap Pilares Eiendom AS 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2024-04-04 09:35 GMT+02
Lier, Peder Rye	BANKID	2024-04-03 16:10 GMT+02
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2024-04-03 10:30 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2024-04-02 18:12 GMT+02



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

External reference: 06378/21H-D045AB881222894CD99D0B



Årsregnskap 2023

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



Årsberetning 2023 for Pilares Eiendom AS

Virksomhetens art

Pilares Eiendom AS (Pilares) er et boligutviklingsselskap med virkeområde i Stor-Oslo regionen. Pilares søker primært mellomstore og store boligutviklingsprosjekter, med potensial for 50 boligenheter og oppover. Selskapet utvikler prosjekter i alle faser fra uregulert tomt til ferdig utviklede boliger. Pilares har et genuint fokus på å skape unike og attraktive boligprosjekter som møter boligkjøperens forventninger og behov.

I 2023 har Pilares totalt solgt 16 boligenheter med en samlet salgsverdi på NOK 116 mill. Ett byggeprosjekt med en samlet salgsverdi på NOK 224 mill. har blitt igangsatt i 2023. Selskapet hadde 3 ferdigstilte usolgte boliger ved årsskiftet.

Pilares har 18 ansatte medarbeidere ved utgangen av 2023. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune. Ved utgangen av året hadde Pilares 19 heleide datterselskaper og 10 deleide selskaper med eierandel fra 20 % til 65 %.

Fremtidsutsikter

Kompleksiteten i boligutvikling er stadig tiltakende, og kombinasjon av økte kostnader og svakt nyboligsalg har medført at 2023 har vært et krevende år for Pilares som for mange andre boligutviklingsselskaper.

Selskapet har en bred portefølje av boligutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet, der hovedtyngden av prosjektene befinner seg i utviklingsfasen i 2024, noe som danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum de kommende årene. Selskapet vurderer at dette harmonerer med forventet økning i etterspørsel etter nye boliger fra andre halvår 2024 og fremover.

Selskapet har gjennom de foregående årene investert betydelige ressurser på å industrialisere virksomheten, noe selskapet forventer å kunne kapitalisere på i perioden fremover. Selskapet har en robust og kompetent organisasjon som muliggjør god ivaretagelse av eksisterende prosjekter og potensiell vekst de kommende år.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på NOK 82 039 438 etter skatt. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 57 % sammenliknet med 75 % pr 31.12.2022.

Det er foretatt regnskapsmessige nedskrivninger av investeringer i prosjekter på NOK 76,5 mill. Nedskrivningene har sin bakgrunn i fallende verdier på utvalgte prosjekter, samt prosjekter som selskapet av ulike grunner ikke finner det hensiktsmessig å utvikle som tidligere forutsatt.



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

Document ID:
06518721FFD046A3881222904CD90009



Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses primært å være knyttet til rentejusteringer.

Selskapets likviditet på balansedagen er NOK 3,8 mill. I tillegg var tilgjengelig beløp på rammekreditt NOK 15,7 mill. Summen av tilgjengelig likviditet og utestående fordringer er lavere enn kortsiktig gjeld. Dog utgjør gjeld til selskapets aksjonær over halvparten av den kortsiktige gjelden. Selskapet og styret arbeider målrettet med tiltak for å forbedre likviditeten i 2024.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Selskapet hadde ved årets utløp 18 ansatte, hvorav 5 kvinner og 13 menn. Selskapets styre består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Pilares har en klar policy på at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet.

Selskapet er sertifisert som «Great place to work» i 2022 og 2023 og har lavt sykefravær.

Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å redusere sin klimapåvirkning og samtidig bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. Selskapet ble miljøfyrtårnsertifisert i 2021 og har forpliktet seg til å etterleve Grønn Byggallianses 10 strakstiltak for boligutviklere.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar ved utvikling av byggeprosjekter som byggherre i Norden.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Åpenhetsloven

Pilares er omfattet av Åpenhetsloven og oppdatert redegjørelse i den forbindelse er gjort tilgjengelig på selskapets nettside.



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr -82 039 438 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra Annen Innskutt Egenkapital	-14 872 910
Overført fra Overkurs	-67 166 528

Oslo, 19.03.2024
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Peder Rye Lier
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90D03



RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	25 520 998	18 662 840
Sum driftsinntekter		25 520 998	18 662 840
Lønnskostnad	3	-25 746 748	-24 773 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-136 526	-21 483
Annen driftskostnad		-5 773 346	-3 732 313
Sum driftskostnader		-31 656 620	-28 527 620
Driftsresultat		-6 135 622	-9 864 781
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 614 719	2 316 278
Annen renteinntekt	6	148 727	490 864
Annen finansinntekt		175 001	170 206
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	152 803
Tap ved realisasjon av aksjer		0	-2 609 870
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-76 428 566	-4 243 299
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6	0	-3 554 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-320 377	0
Annen rentekostnad	8	-5 615 643	-4 942 575
Annen finanskostnad		-60 231	-1 250 798
Resultat av finansposter		-77 486 370	-13 471 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 621 992	-23 336 003
Skattekostnad på resultat	14	1 582 554	4 133 638
Årsresultat		-82 039 438	-19 202 365
OVERFØRINGER			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital		-14 872 910	-19 202 365
Overført fra Overkurs	12	-67 166 528	0
Sum overføringer		-82 039 438	-19 202 365

PILARES EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	14	13 410 763	11 828 209
Sum immaterielle eiendeler		13 410 763	11 828 209
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	672 349	6 208
Sum varige driftsmidler		672 349	6 208
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	78 008 382	134 065 645
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	13 450 000	10 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	76 042 741	44 411 458
Lån til tilknyttet selskap	6, 9	1 704 377	5 643 650
Sum finansielle anleggsmidler		169 205 500	194 220 753
Sum anleggsmidler		183 288 612	206 055 171
OMLØPSMIDLER			
FØRDRINGER			
Kundefordringer	9	9 151 931	5 135 188
Andre kortsiktige fordringer	9	156 672	2 755 285
Tilgode konsernbidrag	6, 9, 15	5 802 264	937 260
Sum fordringer		15 110 867	8 827 734
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 834 744	1 430 664
Sum omløpsmidler		18 945 611	10 258 397
Sum eiendeler		202 234 223	216 313 568

PILARES EIENDOM AS

SIDE 5



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	37 645 500
Overkurs	12	68 458 940	110 950 468
Annen innskutt egenkapital	12	0	13 685 365
Sum innskutt egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 340 231	45 524 502
Sum annen langsiktig gjeld	8	46 340 231	45 524 502
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	28 377 574	0
Leverandørgjeld		544 185	359 428
Skyldig offentlige avgifter		4 254 168	3 090 177
Annen kortsiktig gjeld		8 388 626	5 058 128
Sum kortsiktig gjeld		41 564 552	8 507 733
Sum gjeld		87 904 783	54 032 235
Sum egenkapital og gjeld		202 234 223	216 313 568

Oslo, 19.03.2024
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen
Styreleder

Peder Rye Lier
Styremedlem

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder

PILARES EIENDOM AS

SIDE 6



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

Document ID:
08578721FFD046A3881222904CD90003



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PILARES EIENDOM AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat etter skatt	12	-82 039 438	-19 202 365
Ordinære avskrivninger	5	136 526	21 483
Endring i kundefordringer		-4 016 743	-1 215 459
Endring i leverandørgjeld		184 757	-13 542
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	14 883 019	2 930 411
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-70 851 878	-17 479 473
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	7	40 500	19 850 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	7	-39 061 783	-23 755 008
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	76 428 566	4 243 299
Andre endringer investering i døtre		2 935 613	8 447 498
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-802 667	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		39 540 229	8 785 789
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		815 729	-4 022 222
Innbetalinger av egenkapital	12	32 900 000	10 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		33 715 729	5 977 778
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 404 080	-2 715 906
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		1 430 664	4 146 569
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 834 744	1 430 663

PILARES EIENDOM AS

SIDE 7



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 lån 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. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

Inntektsføring

Salg av tjenester inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres i all vesentlighet på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

8



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

Document ID:
08578721FFD040A3881222904CD90303



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Forretningsførsel	4 317 772	3 504 010
Prosjektledelse	21 203 227	15 158 830
Sum	25 520 998	18 662 840

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsfører tjenester i forbindelse med boligutbygging, både til datterselskaper, tilknyttede selskaper og eksterne selskaper.

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

Selskapet har pr. balansedagen 18 ansatte. I 2022 hadde selskapet 16 ansatte.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 251 104	0
Sum	2 251 104	0

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 531 755	20 522 666
Arbeidsgiveravgift	3 404 529	2 964 934
Pensjonskostnader	364 425	359 040
Andre ytelser	1 446 039	927 186
Sum	25 746 748	24 773 825

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	59 356	55 300
Andre tjenester	26 592	29 348
Sum	85 948	84 648

9



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90009



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløspere	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	802 666	802 666
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	964 196	964 196
Akkumulerte avskrivninger 31.12	291 848	291 848
Balanseført verdi 31.12	672 348	672 348
Årets avskrivninger	136 526	136 526
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	13 450 000	0	0	10 100 000
Tilknyttet selskap	1 704 377	0	0	5 463 650
Tilgode konsernbidrag	0	0	5 802 264	937 260

Konsernbidrag tilgode avregnes mot skyldig konsernbidrag mellom de samme parter.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Pilares Holding AS	0	0	19 583 117	0
Skyldig konsernbidrag	0	0	8 630 070	0
Strømsveien 81 Utvikling AS	0	0	164 387	0

Fordring på diverse datterselskaper med avsluttede prosjekter er nedskrevet til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90003



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	36 024 896	6 805 139
Haslum Bolig AS	Oslo	100	26 698 119	-2 249 791
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	15 663 893	-5 987 314
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	10 571 180	-594 761
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	7 969 184	-24 574
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	6 443 464	-3 402 869
Pilares Garanti AS	Oslo	100	91 244	-600
Pilares Hylle 11 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 12 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 13 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 14 AS	Oslo	100	23 530	-900
Epleveien 23 AS	Oslo	100	6 049 737	-630 204
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	4 397 368	-138 928
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	2 770 453	-544 809
Skipsbygger Jørgensvei 2 AS	Oslo	100	-595 104	-358 877
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	-77 985	-187 929
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	-1 275 166	-520 008
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	-4 447 459	-55 721
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	-404 335	-14 093
Sum				

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (65/20%)
Kniveutsikten Holding AS	Oslo	50,00	42 109 220	-1 206 988
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	82 753 393	-199 898
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50,00	16 981 717	-2 322 563
Pilheti AS	Oslo	60,00	21 366 494	-13 861
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50,00	19 428 157	1 246 222
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	62,08	1 736 333	-924 993
Bråtedalen Utvikling AS	Oslo	50,00	987 425	-8 652
Havegaten Eiendom AS	Oslo	50,00	621 987	193 973
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	544 915	215 256
Sønsterudveien Holding AS	Oslo	65,00	-60 623	-54 482

Mer verdi aksjer

Ved fusjon i 2019, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap.

I 2022 ble resterende beløp tilknyttet merverdien, totalt NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigert mot Annen Innskutt EK.

12



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

Document ID:
08518721FFD040A3881222904CD90303



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2023 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.04.2024. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.	Sikkerhet for renteбетjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-46 340 231	-3 000 000	15 659 769
Sum annen langsiktig gjeld		-46 340 231		

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 30 265 244 gjelder NOK 15 154 377 lån til datterselskaper og tilknyttede selskap med eiendomsprosjekter under utvikling hvor lånene forfaller senere enn ett år.

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 154 656.



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

Document ID:
08578721FFD046A3881222904CD90003



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 45 870 500 består av 183 482 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	183 482	100%	100%
Totalt antall aksjer	183 482	100%	100%

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Totalt antall aksjer
Gunnar Rinde	Styreleder (pr. 31.12)	Indirekte	1 711
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	38 702
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	27 077
Jostein Hellumsand	Styremedlem (pr. 31.12)	Indirekte	11 814
Erik Lund	Styremedlem (pr. 31.12)	Indirekte	5 134
Thomas Børnich	Daglig leder	Indirekte	6 812

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum EK
Pr. 01.01	37 645 500	110 950 468	13 685 365	162 281 333
Årets resultat	0	-67 166 528	-14 872 910	-82 039 438
Kapitalforhøyelse	8 225 000	24 675 000	0	32 900 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 187 545	1 187 545
Egenkapital 31.12	45 870 500	68 458 940	0	114 329 440





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantskret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-46 340 231	-45 524 502
Sum	-46 340 231	-45 524 502
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	153 831 123	142 778 353
Sum	153 831 123	142 778 353

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Pilares Garanti AS og i de 4 hylleselskapene er ikke pantsatt.

Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppføringslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.

Pilares Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for de forpliktelser som påhviler kjøper etter avtale vedr. kjøp av utviklingsmulighet mot oppføring av butikklokale i Idrettsveien 1 Utvikling AS. Partene er fristilt dersom myndighetsprosessen ikke resulterer i et tilfredsstillende prosjekt for hver part.

I tillegg til ovenstående har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti/selvskyldnerkausjon for datterselskaper/tilknyttede selskaper for totalt NOK 88 750 000.





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 14 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 582 554	-4 133 638
Skattekostnad ordinært resultat	-1 582 554	-4 133 638
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-83 621 992	-23 336 003
Permanente forskjeller	71 813 847	4 546 738
Endring i midlertidige forskjeller	3 373 353	-397 864
Mottatt konsernbidrag	4 614 719	0
Skattepliktig inntekt	-3 820 073	-19 187 129
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 015 238	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 015 238	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-5 886	-38 919	-33 033
Avsetninger mv	-6 222 421	-2 816 035	3 406 386
Sum	-6 228 307	-2 854 954	3 373 353
Akkumulert fremførbart underskudd	-54 729 705	-50 909 632	3 820 073
Grunnlag for utsatt skattefordel	-60 958 012	-53 764 587	7 193 425
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 410 763	-11 828 209	1 582 554

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note for "Aksjer og andeler i andre foretak", som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

16



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

Document ID:
08518721FFD046A3881222904CD90D09



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 16 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:
08518721FFD046A3881222904CD90009



Årsregnskap 2023

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717



Årsberetning 2023 for Pilares Eiendom AS

Virksomhetens art

Pilares Eiendom AS (Pilares) er et boligutviklingselskap med virkeområde i Stor-Oslo regionen. Pilares søker primært mellomstore og store boligutviklingsprosjekter, med potensial for 50 boligenheter og oppover. Selskapet utvikler prosjekter i alle faser fra uregulert tomt til ferdig utviklede boliger. Pilares har et genuint fokus på å skape unike og attraktive boligprosjekter som møter boligkjøperens forventninger og behov.

I 2023 har Pilares totalt solgt 16 boligenheter med en samlet salgsverdi på NOK 116 mill. Ett byggeprosjekt med en samlet salgsverdi på NOK 224 mill. har blitt igangsatt i 2023. Selskapet hadde 3 ferdigstilte usolgte boliger ved årsskiftet.

Pilares har 18 ansatte medarbeidere ved utgangen av 2023. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune. Ved utgangen av året hadde Pilares 19 heleide datterselskap og 10 deleide selskaper med eierandel fra 20 % til 65 %.

Fremtidsutsikter

Kompleksiteten i boligutvikling er stadig tiltakende, og kombinasjon av økte kostnader og svakt nyboligsalg har medført at 2023 har vært et krevende år for Pilares som for mange andre boligutviklingselskaper.

Selskapet har en bred portefølje av boligutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet, der hovedtyngden av prosjektene befinner seg i utviklingsfasen i 2024, noe som danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum de kommende årene. Selskapet vurderer at dette harmonerer med forventet økning i etterspørsel etter nye boliger fra andre halvår 2024 og fremover.

Selskapet har gjennom de foregående årene investert betydelige ressurser på å industrialisere virksomheten, noe selskapet forventer å kunne kapitalisere på i perioden fremover. Selskapet har en robust og kompetent organisasjon som muliggjør god ivaretagelse av eksisterende prosjekter og potensiell vekst de kommende år.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på NOK 82 039 438 etter skatt. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 57 % sammenliknet med 75 % pr 31.12.2022.

Det er foretatt regnskapsmessige nedskrivninger av investeringer i prosjekter på NOK 76,5 mill. Nedskrivningene har sin bakgrunn i fallende verdier på utvalgte prosjekter, samt prosjekter som selskapet av ulike grunner ikke finner det hensiktsmessig å utvikle som tidligere forutsatt.



Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses primært å være knyttet til rentejusteringer.

Selskapets likviditet på balansedagen er NOK 3,8 mill. I tillegg var tilgjengelig beløp på rammekreditt NOK 15,7 mill. Summen av tilgjengelig likviditet og utestående fordringer er lavere enn kortsiktig gjeld. Dog utgjør gjeld til selskapets aksjonær over halvparten av den kortsiktige gjelden. Selskapet og styret arbeider målrettet med tiltak for å forbedre likviditeten i 2024.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Selskapet hadde ved årets utløp 18 ansatte, hvorav 5 kvinner og 13 menn. Selskapets styre består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Pilares har en klar policy på at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet.

Selskapet er sertifisert som «Great place to work» i 2022 og 2023 og har lavt sykefravær.

Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å redusere sin klimapåvirkning og samtidig bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. Selskapet ble miljøfyrtårnsertifisert i 2021 og har forpliktet seg til å etterleve Grønn Byggallianses 10 strakstiltak for boligutviklere.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar ved utvikling av byggeprosjekter som byggherre i Norden.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Åpenhetsloven

Pilares er omfattet av Åpenhetsloven og oppdatert redegjørelse i den forbindelse er gjort tilgjengelig på selskapets nettside.



Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr -82 039 438 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra Annen Innskutt Egenkapital	-14 872 910
Overført fra Overkurs	-67 166 528

Oslo, 19.03.2024
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Peder Rye Lier
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder



RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	25 520 998	18 662 840
Sum driftsinntekter		25 520 998	18 662 840
Lønnskostnad	3	-25 746 748	-24 773 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-136 526	-21 483
Annen driftskostnad		-5 773 346	-3 732 313
Sum driftskostnader		-31 656 620	-28 527 620
Driftsresultat		-6 135 622	-9 864 781
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 614 719	2 316 278
Annen renteinntekt	6	148 727	490 864
Annen finansinntekt		175 001	170 206
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	152 803
Tap ved realisasjon av aksjer		0	-2 609 870
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-76 428 566	-4 243 299
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6	0	-3 554 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-320 377	0
Annen rentekostnad	8	-5 615 643	-4 942 575
Annen finanskostnad		-60 231	-1 250 798
Resultat av finansposter		-77 486 370	-13 471 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 621 992	-23 336 003
Skattekostnad på resultat	14	1 582 554	4 133 638
Årsresultat		-82 039 438	-19 202 365
OVERFØRINGER			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital		-14 872 910	-19 202 365
Overført fra Overkurs	12	-67 166 528	0
Sum overføringer		-82 039 438	-19 202 365



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	14	13 410 763	11 828 209
Sum immaterielle eiendeler		13 410 763	11 828 209
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	672 349	6 208
Sum varige driftsmidler		672 349	6 208
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	78 008 382	134 065 645
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	13 450 000	10 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	76 042 741	44 411 458
Lån til tilknyttet selskap	6, 9	1 704 377	5 643 650
Sum finansielle anleggsmidler		169 205 500	194 220 753
Sum anleggsmidler		183 288 612	206 055 171
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	9 151 931	5 135 188
Andre kortsiktige fordringer	9	156 672	2 755 285
Tilgode konsernbidrag	6, 9, 15	5 802 264	937 260
Sum fordringer		15 110 867	8 827 734
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 834 744	1 430 664
Sum omløpsmidler		18 945 611	10 258 397
Sum eiendeler		202 234 223	216 313 568



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	37 645 500
Overkurs	12	68 458 940	110 950 468
Annen innskutt egenkapital	12	0	13 685 365
Sum innskutt egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	12	114 329 440	162 281 333
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 340 231	45 524 502
Sum annen langsiktig gjeld	8	46 340 231	45 524 502
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	28 377 574	0
Leverandørgjeld		544 185	359 428
Skyldig offentlige avgifter		4 254 168	3 090 177
Annen kortsiktig gjeld		8 388 626	5 058 128
Sum kortsiktig gjeld		41 564 552	8 507 733
Sum gjeld		87 904 783	54 032 235
Sum egenkapital og gjeld		202 234 223	216 313 568

Oslo, 19.03.2024
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen
Styreleder

Peder Rye Lier
Styremedlem

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PILARES EIENDOM AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat etter skatt	12	-82 039 438	-19 202 365
Ordinære avskrivninger	5	136 526	21 483
Endring i kundefordringer		-4 016 743	-1 215 459
Endring i leverandørgjeld		184 757	-13 542
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	14 883 019	2 930 411
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-70 851 878	-17 479 473
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	7	40 500	19 850 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	7	-39 061 783	-23 755 008
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	76 428 566	4 243 299
Andre endringer investering i døtre		2 935 613	8 447 498
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-802 667	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		39 540 229	8 785 789
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		815 729	-4 022 222
Innbetalinger av egenkapital	12	32 900 000	10 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		33 715 729	5 977 778
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 404 080	-2 715 906
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 430 664	4 146 569
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 834 744	1 430 663



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 lån 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. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

Inntektsføring

Salg av tjenester inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres i all vesentlighet på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. virksomhetsområde		
Forretningsførsel	4 317 772	3 504 010
Prosjektledelse	21 203 227	15 158 830
Sum	25 520 998	18 662 840

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsførertjenester i forbindelse med boligutbygging, både til datterselskaper, tilknyttede selskaper og eksterne selskaper.

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

Selskapet har pr. balansedagen 18 ansatte. I 2022 hadde selskapet 16 ansatte.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 251 104	0
Sum	2 251 104	0

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 531 755	20 522 666
Arbeidsgiveravgift	3 404 529	2 964 934
Pensjonskostnader	364 425	359 040
Andre ytelser	1 446 039	927 186
Sum	25 746 748	24 773 825

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	59 356	55 300
Andre tjenester	26 592	29 348
Sum	85 948	84 648



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløspøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	802 666	802 666
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	964 196	964 196
Akkumulerte avskrivninger 31.12	291 848	291 848
Balanseført verdi 31.12	672 348	672 348
Årets avskrivninger	136 526	136 526
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	13 450 000	0	0	10 100 000
Tilknyttet selskap	1 704 377	0	0	5 463 650
Tilgode konsernbidrag	0	0	5 802 264	937 260

Konsernbidrag tilgode avregnes mot skyldig konsernbidrag mellom de samme parter.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Pilares Holding AS	0	0	19 583 117	0
Skyldig konsernbidrag	0	0	8 630 070	0
Strømsveien 81 Utvikling AS	0	0	164 387	0

Fordring på diverse datterselskaper med avsluttede prosjekter er nedskrevet til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	36 024 896	6 805 139
Haslum Bolig AS	Oslo	100	26 698 119	-2 249 791
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	15 663 893	-5 987 314
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	10 571 180	-594 761
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	7 969 184	-24 574
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	6 443 464	-3 402 869
Pilares Garanti AS	Oslo	100	91 244	-600
Pilares Hylle 11 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 12 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 13 AS	Oslo	100	23 530	-900
Pilares Hylle 14 AS	Oslo	100	23 530	-900
Epleveien 23 AS	Oslo	100	6 049 737	-630 204
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	4 397 368	-138 928
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	2 770 453	-544 809
Skipsbygger Jørgensvei 2 AS	Oslo	100	-595 104	-358 877
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	-77 985	-187 929
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	-1 275 166	-520 008
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	-4 447 459	-55 721
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	-404 335	-14 093
Sum				

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (65/20%)
Kniveutsikten Holding AS	Oslo	50,00	42 109 220	-1 206 988
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	82 753 393	-199 898
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50,00	16 981 717	-2 322 563
Pilheti AS	Oslo	60,00	21 366 494	-13 861
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50,00	19 428 157	1 246 222
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	62,08	1 736 333	-924 993
Bråtedalen Utvikling AS	Oslo	50,00	987 425	-8 652
Havgaten Eiendom AS	Oslo	50,00	621 987	193 973
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	544 915	215 256
Sønsterudveien Holding AS	Oslo	65,00	-60 623	-54 482

Merverdi aksjer

Ved fusjon i 2019, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap.

I 2022 ble resterende beløp tilknyttet merverdien, totalt NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigeret mot Annen Innskutt EK.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2023 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.04.2024. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-46 340 231	-3 000 000	15 659 769
Sum annen langsiktig gjeld		-46 340 231		

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 30 265 244 gjelder NOK 15 154 377 lån til datterselskaper og tilknyttede selskap med eiendomsprosjekter under utvikling hvor lånene forfaller senere enn ett år.

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 154 656.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 45 870 500 består av 183 482 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	183 482	100%	100%
Totalt antall aksjer	183 482	100%	100%

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Totalt antall aksjer
Gunnar Rinde	Styreleder (pr. 31.12)	Indirekte	1 711
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	38 702
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	27 077
Jostein Hellumsand	Styremedlem (pr. 31.12)	Indirekte	11 814
Erik Lund	Styremedlem (pr. 31.12)	Indirekte	5 134
Thomas Børnich	Daglig leder	Indirekte	6 812

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum EK
Pr. 01.01	37 645 500	110 950 468	13 685 365	162 281 333
Årets resultat	0	-67 166 528	-14 872 910	-82 039 438
Kapitalforhøyelse	8 225 000	24 675 000	0	32 900 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 187 545	1 187 545
Egenkapital 31.12	45 870 500	68 458 940	0	114 329 440



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-46 340 231	-45 524 502
Sum	-46 340 231	-45 524 502
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	193 131 123	142 778 353
Sum	193 131 123	142 778 353

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Pilares Garanti AS og i de 4 hylleselskapene er ikke pantsatt.

Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppføringslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.

Pilares Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for de forpliktelses som påhviler kjøper etter avtale vedr. kjøp av utviklingsmulighet mot oppføring av butikklokale i Idrettsveien 1 Utvikling AS. Partene er fristilt dersom myndighetsprosessen ikke resulterer i et tilfredsstillende prosjekt for hver part.

I tillegg til ovenstående har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti/selvskyldnerkausjon for datterselskaper/tilknyttede selskaper for totalt NOK 88 750 000.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 582 554	-4 133 638
Skattekostnad ordinært resultat	-1 582 554	-4 133 638
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-83 621 992	-23 336 003
Permanente forskjeller	71 813 847	4 546 738
Endring i midlertidige forskjeller	3 373 353	-397 864
Mottatt konsernbidrag	4 614 719	0
Skattepliktig inntekt	-3 820 073	-19 187 129
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 015 238	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 015 238	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-5 886	-38 919	-33 033
Avsetninger mv	-6 222 421	-2 816 035	3 406 386
Sum	-6 228 307	-2 854 954	3 373 353
Akkumulert fremførbart underskudd	-54 729 705	-50 909 632	3 820 073
Grunnlag for utsatt skattefordel	-60 958 012	-53 764 587	7 193 425
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 410 763	-11 828 209	1 582 554

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note for "Aksjer og andeler i andre foretak", som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.