



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 120 292  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79 AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 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: Ida Aall Gram  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		35 000	4 000
Leieinntekter fast eiendom		279 000	646 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>314 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 000	
Avskrivning	2	1 184 000	1 121 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 000 000	
Annen driftskostnad	2, 3	833 000	2 674 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 063 000</b>	<b>3 795 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 749 000</b>	<b>-3 145 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 000
Annen finansinntekt		1 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>3 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-50 000	-17 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-50 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 000</b>	<b>-14 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 798 000</b>	<b>-3 159 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	836 000	695 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	-2 048 000	
Udekket tap	6	-915 000	
Overføringer annen egenkapital	6		-2 464 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 126 000	867 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 126 000</b>	<b>867 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	13 511 000	14 306 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	746 000	2 906 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 256 000</b>	<b>17 212 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 382 000</b>	<b>18 079 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			772 000
Andre fordringer		156 000	3 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 781 000</b>	<b>3 478 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 781 000</b>	<b>3 478 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 164 000</b>	<b>21 557 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	6	14 730 000	14 730 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 030 000</b>	<b>15 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 6	-2 328 000	-1 414 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 328 000</b>	<b>-1 414 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 702 000</b>	<b>13 616 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	4 064 000	5 000 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 064 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 064 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 000	113 000
Skyldige offentlige avgifter			39 000
Annen kortsiktig gjeld		49 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>1 399 000</b>	<b>2 941 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 462 000</b>	<b>7 941 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 164 000</b>	<b>21 557 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471482

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 120 292  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79 AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 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: Ida Aall Gram  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 914 120 292  
PILESTREDET 77-79 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		35 000	4 000
Leieinntekter fast eiendom		279 000	646 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>314 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 000	
Avskrivning	2	1 184 000	1 121 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 000 000	
Annen driftskostnad	2, 3	833 000	2 674 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 063 000</b>	<b>3 795 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 749 000</b>	<b>-3 145 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 000
Annen finansinntekt		1 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>3 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-50 000	-17 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-50 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 000</b>	<b>-14 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	836 000	695 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	-2 048 000	
Udekket tap	6	-915 000	
Overføringer annen egenkapital	6		-2 464 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 963 000</b>	<b>-2 464 000</b>



Organisasjonsnr: 914 120 292  
PILESTREDET 77-79 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 126 000	867 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 126 000</b>	<b>867 000</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	13 511 000	14 306 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	746 000	2 906 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 256 000</b>	<b>17 212 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 382 000</b>	<b>18 079 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			772 000
Andre fordringer		156 000	3 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 781 000</b>	<b>3 478 000</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 781 000</b>	<b>3 478 000</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 164 000</b>	<b>21 557 000</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	6	14 730 000	14 730 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 030 000</b>	<b>15 030 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6, 6	-2 328 000	-1 414 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 328 000</b>	<b>-1 414 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 702 000</b>	<b>13 616 000</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelses	2	4 064 000	5 000 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 064 000</b>	<b>5 000 000</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 064 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	26 000	113 000
Skyldige offentlige avgifter		39 000
Annen kortsiktig gjeld	49 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 399 000</b>	<b>2 941 000</b>
	7	
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 462 000</b>	<b>7 941 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 164 000</b>	<b>21 557 000</b>



Organisasjonsnr: 914 120 292  
PILESTREDET 77-79 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	10.00	300000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelin Ramm Eiendom AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30000.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10200000.00	36250000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10200000.00	36250000.00

Ansatte Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonskostnader Selskapet blir belastet





Pilestredet 77-79 AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: LIODC-75TVE-8Z58J-H51FC-D5DJE-13U2H



## Pilestredet 77-79 AS

### Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		279	646
Andre driftsinntekter		35	4
Sum driftsinntekter		<u>314</u>	<u>650</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		46	0
Avskrivning	2	1 184	1 121
Nedskrivning	2	2 000	0
Annen driftskostnad	2, 3	834	2 674
Sum driftskostnader		<u>4 064</u>	<u>3 795</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 750</b>	<b>-3 145</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	3
Annen finansinntekt		1	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-50	-17
Netto finansposter		<u>-49</u>	<u>-14</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 799</b>	<b>-3 159</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	836	695
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 963</b>	<b>-2 464</b>

Penneo Dokumentnøkkel: LIODO-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-13U2H



### Pilestredet 77-79 AS

#### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 126	867
Sum immaterielle eiendeler		1 126	867
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	13 511	14 305
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	746	2 906
Sum varige driftsmidler		14 257	17 211
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 383</b>	<b>18 078</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	772
Andre fordringer selskap samme konsern		2 625	2 703
Andre fordringer		156	3
Sum fordringer		2 781	3 478
Sum omløpsmidler		<b>2 781</b>	<b>3 478</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 164</b>	<b>21 556</b>

Penneo Dokumentnøkkel: LIODO-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-IBUZH



### Pilestredet 77-79 AS

#### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	300	300
Overkurs	6	14 730	14 730
Sum innskutt egenkapital		15 030	15 030
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-2 328	-1 414
Sum opptjent egenkapital		-2 328	-1 414
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 702</b>	<b>13 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	4 064	5 000
Sum avsetning for forpliktelser		4 064	5 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	7	1 324	2 788
Leverandørgjeld		26	113
Skyldige offentlige avgifter		0	39
Annen kortsiktig gjeld		48	0
Sum kortsiktig gjeld		1 398	2 940
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 462</b>	<b>7 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 164</b>	<b>21 556</b>

Oslo, 10. mai 2023

Mona Amalie Aarebrot  
Tangen  
Styremedlem

Jahn Christopher Utne  
Styremedlem

Ida Aall Gram  
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: LIODC-75TVE-8Z58J-H51FC-D5DJE-13U2H



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og leieinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varebeholdninger*

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Lånekostnader fra langsiktig finansiering knyttet til eiendommen aktiveres inntil eiendommen er klagt for endelig bruk eller salg.

##### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

##### *Konsernkonto*

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.

---



## Pilestredet 77-79 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 - Driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 259	18 727
Tilgang prosjektkostnader	0	229	229
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 488	18 956
Akk.avskrivning 31.12.	-1 957	-743	-2 699
Akk.nedskr. 31.12.	0	-2 000	-2 000
Balanseført pr. 31.12.	13 511	746	14 256
Årets avskrivninger	795	389	1 184
Årets nedskrivninger	0	2 000	2 000
Økonomisk levetid	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

I løpet av 2020 ble 59 leiligheter overlevert og inntektsført. Pilestredet 77-79 AS sitter igjen med eierskapet til næringslokalet som er klassifisert som driftsmiddel. Det er avsatt MNOK 4,1 til gjenstående arbeider og reklamasjoner. Det er foretatt en nedskrivning på 2 000 i 2022 basert på ekstern verdivurdering som indikerer at virkelig verdi var lavere enn bokført verdi før nedskrivning.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor: **2022**

Revisjon 10

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

#### Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Penneo Dokumentnøkkel: LIODO-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-IBUZH



## Pilestredet 77-79 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	-258
Skatteeffekt av konsernbidrag	-578
Årets totale skattekostnad	<u>-836</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 798
Permanente forskjeller	-1
Endring i midlertidige forskjeller	1 174
Alminnelig inntekt	-2 625
Mottatt konsernbidrag	2 625
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 054
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-4 064
Sum	<u>-5 117</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-2 625</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 742</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 703
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	578
Utsatt skatt i balansen	<u>-1 126</u>

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	10	300

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	30 000	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: L1OD0-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-13U2H



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-1 414	13 616
Årsresultat	0	0	-2 963	-2 963
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 048	2 048
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>300</b>	<b>14 730</b>	<b>-2 328</b>	<b>12 702</b>

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

Beløp vises i tusen kr

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtale og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innstående MNOK 46,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 1,3.

Det foreligger ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Det foreligger ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.

Penneo Dokumentnøkkel: L1OD0-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-13U2H



## 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."

### Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 11:40:56 UTC



### Mona Amalie Aarebrot Tangen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 13:01:13 UTC



### Ida Elisabeth Aall Gram

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-732201

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 13:03:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L10D0-75TVE-8ZS8J-H51FC-D5DJE-13U2H

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pilestredet 77-79 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 regnskapskikk 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.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo DokumentID: HCZTF-EEG28-3Q5XB-P4GIF-EQ2WX-X0316



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Pilestredet 77-79 AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 10. mai.2023  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: HCZTF-EEG28-3Q5XB-P4GTF-EQ2WX-X0316



# 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."

## Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-10 20:31:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: HCZTF-EEG28-3Q5XB-P4GTF-EQ2WX-XO3T6

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>



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Salgsinntekter og leieinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varebeholdninger*

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomteknader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Lånekostnader fra langsiktig finansiering knyttet til eiendommen aktiveres inntil eiendommen er klagt for endelig bruk eller salg.

#### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### *Konsernkonto*

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.

---



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 - Driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 259	18 727
Tilgang prosjektkostnader	0	229	229
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 488	18 956
Akk.avskrivning 31.12.	-1 957	-743	-2 699
Akk.nedskr. 31.12.	0	-2 000	-2 000
Balanseført pr. 31.12.	13 511	746	14 256
Årets avskrivninger	795	389	1 184
Årets nedskrivninger	0	2 000	2 000
Økonomisk levetid	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

I løpet av 2020 ble 59 leiligheter overlevert og inntektsført. Pilestredet 77-79 AS sitter igjen med eierskapet til næringslokalet som er klassifisert som driftsmiddel. Det er avsatt MNOK 4,1 til gjenstående arbeider og reklamasjoner. Det er foretatt en nedskrivning på 2 000 i 2022 basert på ekstern verdivurdering som indikerer at virkelig verdi var lavere enn bokført verdi før nedskrivning.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor: 2022

Revisjon 10

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

#### Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar.



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	-258
Skatteeffekt av konsernbidrag	-578
Årets totale skattekostnad	<u>-836</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 798
Permanente forskjeller	-1
Endring i midlertidige forskjeller	1 174
Alminnelig inntekt	-2 625
Mottatt konsernbidrag	2 625
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 054
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-4 064
Sum	<u>-5 117</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 625
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 742</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 703
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	578
Utsatt skatt i balansen	<u>-1 126</u>

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	30 000	10	300

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Aspelin Ramm Eiendom AS	30 000	100 %	100 %



## Pilestredet 77-79 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-1 414	13 616
Årsresultat	0	0	-2 963	-2 963
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 048	2 048
Egenkapital 31.12.	300	14 730	-2 328	12 702

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

Beløp vises i tusen kr

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtale og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innestående MNOK 46,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 1,3.

Det foreligger ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Det foreligger ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.