



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 838 852	13 532 058
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		13 838 852	13 532 058
Kostnader			
Lønnskostnad	4	17 773 463	17 294 646
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	32 306	32 306
Annen driftskostnad	4	8 671 947	10 401 405
Sum kostnader		26 477 715	27 728 357
Driftsresultat		-12 638 863	-14 196 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7	2 290 303	18 016 682
Annen renteinntekt	7	144 177	110 429
Annen finansinntekt		124 657	217 054
Gevinst ved realisasjon av aksjer		200 000	
Sum finansinntekter		2 759 137	18 344 165
Tap ved realisasjon av aksjer		100 217	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	15 166 002	
Nedskrevet fordring til datterselskap	7	500 000	4 500 000
Annen rentekostnad	12	4 291 089	2 941 545
Annen finanskostnad		3 800	
Sum finanskostnader		20 061 109	7 441 545
Netto finans		-17 301 972	10 902 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 940 836	-3 293 679
Skattekostnad på ordinært resultat	14		-2 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 940 836	-3 291 632
Årsresultat	11	-29 940 836	-3 291 632



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 940 836	-3 291 632
Totalresultat		-29 940 836	-3 291 632
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-29 940 836	-3 291 632
Sum overføringer og disponeringer		-29 940 836	-3 291 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	54 868	87 174
Sum varige driftsmidler		54 868	87 174
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	128 399 787	123 640 789
Investering i annet foretak i samme konsern	5	76 439 710	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	3 750 000	2 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	60 185 000	46 965 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	6 514 626	2 291 962
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Andre langsiktige fordringer	7, 8		
Sum finansielle anleggsmidler		275 289 123	251 437 461
Sum anleggsmidler		275 343 991	251 524 635
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	815 088	1 475 856
Andre kortsiktige fordringer	8	3 680 850	3 257 324
Konsernfordringer	7, 8, 15	2 471 949	18 016 682
Sum fordringer		6 967 887	22 749 862
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 838 225	3 471 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 225	3 471 780
Sum omløpsmidler		9 806 111	26 221 642
SUM EIENDELER		285 150 102	277 746 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	24 845 500	17 345 500
Overkurs	11	72 550 468	50 050 468
Annen innskutt egenkapital	11	136 748 733	136 567 087
Sum innskutt egenkapital	11	234 144 701	203 963 055

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3		6 522 747
Udekket tap	11	30 870 344	7 452 256
Sum opptjent egenkapital	11	-30 870 344	-929 509

Sum egenkapital

11	203 274 357	203 033 547
----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	59 083 982	41 192 916
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld	12	59 083 982	41 192 916

Sum langsiktig gjeld

	59 083 982	41 192 916
--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	7	3 325 000	
---------------	---	-----------	--



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til foretak i samme konsern	7	14 713 318	29 077 906
Leverandørgjeld		1 822 384	1 003 664
Skyldig offentlige avgifter		1 331 174	1 806 763
Annen kortsiktig gjeld		1 599 888	1 631 481
Sum kortsiktig gjeld		22 791 763	33 519 814
Sum gjeld		81 875 745	74 712 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 150 102	277 746 276
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 603616

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 838 852	13 532 058
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		13 838 852	13 532 058
Kostnader			
Lønnskostnad	4	17 773 463	17 294 646
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	32 306	32 306
Annen driftskostnad	4	8 671 947	10 401 405
Sum kostnader		26 477 715	27 728 357
Driftsresultat		-12 638 863	-14 196 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7	2 290 303	18 016 682
Annen renteinntekt	7	144 177	110 429
Annen finansinntekt		124 657	217 054
Gevinst ved realisasjon av aksjer		200 000	
Sum finansinntekter		2 759 137	18 344 165
Tap ved realisasjon av aksjer		100 217	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	15 166 002	
Nedskrevet fordring til datterselskap	7	500 000	4 500 000
Annen rentekostnad	12	4 291 089	2 941 545
Annen finanskostnad		3 800	
Sum finanskostnader		20 061 109	7 441 545
Netto finans		-17 301 972	10 902 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 940 836	-3 293 679
Skattekostnad på ordinært resultat	14		-2 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 940 836	-3 291 632
Årsresultat	11	-29 940 836	-3 291 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 940 836	-3 291 632



Totalresultat	-29 940 836	-3 291 632
Overføringer og disponeringer		
Udekket tap	-29 940 836	-3 291 632
Sum overføringer og disponeringer	-29 940 836	-3 291 632



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

6

54 868

87 174

Sum varige driftsmidler

54 868

87 174

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

128 399 787

123 640 789

Investering i annet

foretak i samme konsern

5

76 439 710

76 439 710

Lån til foretak i samme

konsern

7, 8

3 750 000

2 100 000

Investeringer i

tilknyttet selskap

5

60 185 000

46 965 000

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

7, 8

6 514 626

2 291 962

Investeringer i aksjer og

andeler

5

Andre langsiktige

fordringer

7, 8

Sum finansielle

anleggsmidler

275 289 123

251 437 461

Sum anleggsmidler

275 343 991

251 524 635

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

8

815 088

1 475 856

Andre kortsiktige

fordringer

8

3 680 850

3 257 324

Konsernfordringer

7, 8, 15

2 471 949

18 016 682

Sum fordringer

6 967 887

22 749 862

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern

5

Markedsbaserte aksjer

5

Markedsbaserte obligasjoner

5

Andre markedsbaserte

finansielle instrumenter

5

Bankinnskudd, kontanter

og lignende



Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	2 838 225	3 471 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 225	3 471 780
Sum omløpsmidler		9 806 111	26 221 642
SUM EIENDELER		285 150 102	277 746 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	17 345 500
Overkurs	11	72 550 468	50 050 468
Annen innskutt egenkapital	11	136 748 733	136 567 087
Sum innskutt egenkapital	11	234 144 701	203 963 055
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		6 522 747
Udekket tap	11	30 870 344	7 452 256
Sum opptjent egenkapital	11	-30 870 344	-929 509
Sum egenkapital	11	203 274 357	203 033 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	59 083 982	41 192 916
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld	12	59 083 982	41 192 916
Sum langsiktig gjeld		59 083 982	41 192 916
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	3 325 000	
Gjeld til foretak i samme konsern	7	14 713 318	29 077 906
Leverandørgjeld		1 822 384	1 003 664
Skyldig offentlige avgifter		1 331 174	1 806 763
Annen kortsiktig gjeld		1 599 888	1 631 481
Sum kortsiktig gjeld		22 791 763	33 519 814
Sum gjeld		81 875 745	74 712 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 150 102	277 746 276
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	99382.00	250.00	24845500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Pilares Holding AS	99382.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	99382.00	100.00%	

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 andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	2844327.00	22297.00	1888.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2844327.00	22297.00	1888.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Haugesgate 40-42 AS	100.00%	100.00%	182591.00	-38999.61
Klems Gate 29 AS	100.00%	100.00%	12331492.00	-591949.81
Nedre Storgate 61 AS	100.00%	100.00%	2594963.00	-395129.03
Skipsbygger	100.00%	100.00%	9956461.00	3456385.21
Jørgensensvei 2 AS				
Linnesstranda 39 AS	100.00%	100.00%	1581767.00	-35852.03
Semsveien Bolig AS	100.00%	100.00%	5581209.00	-1410291.40
Claus Trondsens Gate 15 AS	100.00%	100.00%	4089611.00	-198171.85
Vinterveien 2 AS	100.00%	100.00%	10822067.00	-242997.69
Engene Bolig AS	100.00%	100.00%	9581522.00	-472732.36
Skoleveien Bolig AS	50.00%	50.00%	9767864.00	-722537.30
Gamlegrenda Bolig AS	100.00%	100.00%	6125001.00	1443594.05
Havgaten Bolig AS	50.00%	50.00%	17009750.00	-33340.97
Næskildsgate Bolig AS	50.00%	50.00%	13227205.00	4447632.67
Pilares Garanti AS	100.00%	100.00%	93044.00	-28.38
Blefjell	100.00%	100.00%	3428859.00	-44216.23
Hytteselskap AS				
Spikkestad Utvikling AS	100.00%	100.00%	980254.00	-34162.97
Epleveien 23 AS	100.00%	100.00%	3368823.00	-43160.03
Skorhaugstubben	100.00%	100.00%	1504560.00	-49872.02
Utvikling AS				
Bomera Invest 12 AS	100.00%	100.00%	24396.00	-44.32
Pilares Hylle 9 AS	100.00%	100.00%	24388.00	-44.33
Vesteråsveien 16-18 AS	50.00%	50.00%	25727060.00	-1435259.08
Pilares Hylle 10 AS	100.00%	100.00%	24388.00	-44.33
Pilares Hylle 8 AS	100.00%	100.00%	24388.00	-44.33
Bomera Invest 10 AS	100.00%	100.00%	24396.00	-44.32
Bomera Invest 11 AS	100.00%	100.00%	24396.00	-44.32
Sæter Terrasse AS	100.00%	100.00%	16485117.00	-530829.43
Vækerøveien 18-22 AS	50.00%	50.00%	15075257.00	-641767.23
Strømsveien 81	100.00%	100.00%	7461025.00	-885411.86
Utvikling AS				
Haslum Bolig AS	100.00%	100.00%	23970088.00	-1120277.00
Klosterheimveien 1	100.00%	100.00%	6221634.00	-247630.45
Invest AS				
Frøytunet Utvikling AS	18.18%	20.00%	65715782.00	-3123521.00



Årsregnskap 2020

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717



RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		13 838 852	13 532 058
Sum driftsinntekter		13 838 852	13 532 058
Lønnskostnad	4	-17 773 463	-17 294 646
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-32 306	-32 306
Annen driftskostnad	4	-8 671 947	-10 401 405
Sum driftskostnader		-26 477 715	-27 728 357
Driftsresultat		-12 638 863	-14 196 299
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7	2 290 303	18 016 682
Annen renteinntekt	7	144 177	110 429
Annen finansinntekt		124 657	217 054
Gevinst ved realisasjon av aksjer		200 000	0
Tap ved realisasjon av aksjer		-100 217	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-15 166 002	0
Nedskrevet fordring til datterselskap	7	-500 000	-4 500 000
Annen rentekostnad	12	-4 291 089	-2 941 545
Annen finanskostnad		-3 800	0
Resultat av finansposter		-17 301 972	10 902 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 940 836	-3 293 679
Skattekostnad på ordinært resultat	14	0	2 047
Årsresultat	11	-29 940 836	-3 291 632
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-29 940 836	-3 291 632
Sum overføringer		-29 940 836	-3 291 632



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	54 868	87 174
Sum varige driftsmidler		54 868	87 174
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	128 399 787	123 640 789
Merverdi aksjer	5	76 439 710	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	3 750 000	2 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	60 185 000	46 965 000
Lån til tilknyttet selskap	7, 8	6 514 626	2 291 962
Sum finansielle anleggsmidler		275 289 123	251 437 461
Sum anleggsmidler		275 343 991	251 524 635
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	815 088	1 475 856
Andre kortsiktige fordringer	8	3 680 850	3 257 324
Tilgode konsernbidrag	7, 8, 15	2 471 949	18 016 682
Sum fordringer		6 967 887	22 749 862
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 838 225	3 471 780
Sum omløpsmidler		9 806 111	26 221 642
Sum eiendeler		285 150 102	277 746 276



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	17 345 500
Overkurs	11	72 550 468	50 050 468
Annen innskutt egenkapital	11	136 748 733	136 567 087
Sum innskutt egenkapital	11	234 144 701	203 963 055
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	0	6 522 747
Udekket tap	11	-30 870 344	-7 452 256
Sum opptjent egenkapital	11	-30 870 344	-929 509
Sum egenkapital	11	203 274 357	203 033 547
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	59 083 982	41 192 916
Sum annen langsiktig gjeld	12	59 083 982	41 192 916
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig konsernbidrag	7	3 325 000	0
Gjeld til foretak i samme konsern	7	14 713 318	29 077 906
Leverandørgjeld		1 822 384	1 003 664
Skyldig offentlige avgifter		1 331 174	1 806 763
Annen kortsiktig gjeld		1 599 888	1 631 481
Sum kortsiktig gjeld		22 791 763	33 519 814
Sum gjeld		81 875 745	74 712 730
Sum egenkapital og gjeld		285 150 102	277 746 276



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

Oslo, 17.03.2021

Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Jostein Hellumsand
Styremedlem

Peder Rye Lier
Styremedlem

Erik Lund
Styremedlem

Knut Bremer
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PILARES EIENDOM AS

	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad	10	-29 940 836	-3 293 679
Periodens betalte skatt	14	0	339 062
Ordinære avskrivninger	6	32 306	32 306
Endring i kundefordringer		660 768	-886 085
Endring i leverandørgjeld		818 720	219 612
Endring i andre tidsavgrensingsposter	7	-2 116 581	11 781 554
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-30 545 623	7 514 646
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	5	1 550 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	5	34 695 000	189 151 380
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	15 166 002	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-17 978 998	-189 151 380
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		17 891 066	8 828 076
Innbetalinger av egenkapital	10	30 000 000	168 580 405
Innbetalinger av konsernbidrag		0	5 442 429
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		47 891 066	182 850 910
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-633 555	1 214 177
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 471 780	2 257 603
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 838 225	3 471 780



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.

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.

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 2020

Note 2 Fusjoner i 2019

Det ble i 2019 foretatt 2 fusjoner i løpet av regnskapsåret.

Fusjon 1

For å forenkle selskapsstrukturen har Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (morselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok aksjonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Fusjon 2

For å forenkle selskapsstrukturen har Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap) Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1 , fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har pr. balansedagen 12 ansatte. I 2019 hadde selskapet 12 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	2 844 327	0
Annen godtgjørelse	1 888	0
Sum	2 846 214	0

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	14 697 267	14 149 820
Arbeidsgiveravgift	2 162 937	2 131 515
Pensjonskostnader	251 026	203 715
Andre ytelser	662 233	809 597
Sum	17 773 463	17 294 646

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	38 500	68 000
Andre tjenester	4 400	4 200
Sum	42 900	72 200



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Haugesgate 40-42 AS	Oslo	100	82 591	182 591	-39 000
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	13 408 382	12 331 492	-591 950
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	2 294 963	2 594 963	-395 129
Linnestranda 39 AS	Oslo	100	1 517 619	1 581 767	-35 852
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	4 581 209	5 581 209	-1 410 291
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	7 900 000	9 956 461	3 456 385
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	3 815 382	4 089 611	-198 172
Vinterveien 2 AS	Oslo	100	7 062 000	10 822 067	-242 998
Engene Bolig AS	Oslo	100	11 200 000	9 581 522	-472 732
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	5 725 000	6 125 001	1 443 594
Pilares Garanti AS	Oslo	100	100 000	93 044	-28
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	3 490 000	3 428 859	-44 216
Epleveien 23 AS	Oslo	100	3 436 088	3 368 823	-43 160
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	20 580 001	16 485 117	-530 829
Haslum Bolig AS	Oslo	100	27 950 000	23 970 088	-1 120 277
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	5 806 553	7 461 025	-885 412
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	6 680 000	6 221 634	-247 630
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	100	1 030 000	980 254	-34 163
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	1 560 000	1 504 560	-49 872
Pilares Hylle 8 AS	Oslo	100	30 000	24 388	-44
Pilares Hylle 9 AS	Oslo	100	30 000	24 388	-44
Pilares Hylle 10 AS	Oslo	100	30 000	24 388	-44
Bomera Invest 10 AS	Oslo	100	30 000	24 396	-44
Bomera Invest 11 AS	Oslo	100	30 000	24 396	-44
Bomera Invest 12 AS	Oslo	100	30 000	24 396	-44
Sum			128 399 787		

Det er i 2020 nedskrevet verdier på investeringer i døtre på totalt NOK 15 166 002, hvorav ca. NOK 5 600 000 knytter seg til selskap med ferdigstilte prosjekter.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (50/20%)
Skoleveien Bolig AS	Oslo	50	6 050 000	9 767 864	-361 269
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	50	5 050 000	13 227 205	2 223 816
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50	10 000 000	15 075 257	-320 884
Havegaten Bolig AS	Oslo	50	9 050 000	17 009 750	-16 670
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50	16 265 000	25 727 060	-717 630
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	18	13 770 000	65 715 782	-567 913
Sum			60 185 000		

Merverdi aksjer

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 2, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien er på totalt NOK 76 493 710.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløssøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	161 530	161 530
Akkumulerte avskrivninger 31.12	106 662	106 662
Balansført verdi 31.12	54 868	54 868
Årets avskrivninger	32 306	32 306
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	3 750 000	2 100 000
Tilknyttet selskap	0	0	6 514 626	2 291 962
Tilgode konsernbidrag	0	0	2 471 949	18 016 682
Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld.				
	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	14 713 318	29 077 906
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Fordring på Claus Trondsensgate 15 AS er nedskrevet med MNOK 5 til MNOK 0.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 14 760 564 gjelder NOK 3 360 580 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 3 360 580 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 671 133.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	99 382	250	

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	99 382	100%	100%
Totalt antall aksjer	99 382	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	Ikke aktuell	0
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	8 556
Jostein Hellumsand	Styremedlem	Indirekte	9 429
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	13 548
Erik Lund	Styremedlem	Indirekte	3 708
Knut Bremer	Styremedlem	Indirekte	3762
Thomas Børnich	Daglig leder	Ikke aktuell	0



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum EK
Pr. 01.01	17 345 500	50 050 468	136 567 087	-929 509	203 033 547
Årets resultat				-29 940 836	-29 940 836
Kapitalforhøyelse juni	2 500 000	7 500 000	0	0	10 000 000
Kapitalforhøyelse oktober	5 000 000	15 000 000	0	0	20 000 000
Mottatt konsernbidrag			181 646		181 646
Egenkapital pr. 31.12	24 845 500	72 550 468	136 748 733	-30 870 344	203 274 357

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2020 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til desember 2021. 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.31.12.2020	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.2020
Pareto Bank ASA	65 000 000	-59 083 982	-3 000 000	2 916 018
Sum annen langsiktig gjeld		-59 083 982		

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-59 083 982	-41 192 916
Sum	-59 083 982	-41 192 916

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	184 086 961	170 605 789
Sum	184 086 961	170 605 789

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 Skorhaugstubben Utvikling AS, Frøytunet Utvikling AS, Spikkestad Utvikling AS og i de 6 hylleselskapene er ikke pantsatt.

Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:

NOK 16 671 500 0 som sikkerhet for nedbetalingskreditt i Havegaten Eiendom AS.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOK 12 500 000 som sikkerhet for tomtelån i Vesteråsveien 16 - 18 AS.

NOK 2 000 000 som sikkerhet for tomtelån i Skorhaugstubben Utvikling AS.

NOK 16 000 000 som solidarisk selvskyldnerkausjon fra eierne i Næskildsgate Bolig AS.

Videre har 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

Noter til regnskapet 2020

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-2 047
Skattekostnad ordinært resultat	0	-2 047
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-29 940 836	-3 293 679
Permanente forskjeller	15 066 219	16 251
Endring i midlertidige forskjeller	514 678	4 510 271
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 232 843
Skattepliktig inntekt	-14 359 938	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-503 867	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	503 867	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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-15 644	-966	14 678
Fordringer	-5 000 000	-4 500 000	500 000
Sum	-5 015 644	-4 500 966	514 678
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 917 016	-5 557 078	14 359 938
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	24 932 660	10 058 044	-14 874 616
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht til God regnskapsskikk for små selskaper.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note 5, som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilares Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilares Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 07:42:21Z



Penneo Dokumentnr: JQXBD-61888-QBLH3-341H0-H25F5-E56EL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Pilares Eiendom AS_Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Hellumsand, Jostein	BANKID	2021-03-17 15:25 GMT+1
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2021-03-17 15:27 GMT+1
Bremer, Knut	BANKID MOBILE	2021-03-17 20:00 GMT+1
Jensen, Leif Oddvin	BANKID MOBILE	2021-03-17 20:39 GMT+1
Rinde, Gunnar	BANKID MOBILE	2021-03-18 06:47 GMT+1
Lier, Peder Rye	BANKID MOBILE	2021-03-18 14:17 GMT+1
Lund, Erik	BANKID MOBILE	2021-03-20 16:24 GMT+1

This document package contains:

Front page (this page)

The original document(s)

The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID
CACFE7E9D2D5421952CD3A3D2E7053FC



Årsregnskap 2020

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
040FE7E9D2D5421352CDDA8D2E1C53FC



Årsberetning 2020 for Pilares Eiendom AS

Virksomhetens art

Pilares Eiendom AS er et boligutviklingselskap med nedslagsfelt i Stor-Oslo regionen, og søker primært mellomstore prosjekter med potensial fra 10 til 50 boligenheter. Selskapet tar gjerne prosjekter helt fra uregulert tomt til ferdig bolig, og er genuint opptatt av å skape unike og gode boligprosjekter med markedstilpassede kvaliteter.

I 2020 har Pilares totalt solgt 52 boligenheter til en samlet verdi av NOK 336,8 mill. Videre har Pilares overlevert 1 prosjekt med totalt 12 boliger. Det har blitt igangsatt 1 nytt byggeprosjekt i 2020. Ved årsskiftet hadde Pilares totalt 64 boliger i produksjon med en samlet verdi på NOK 330,9 mill.

Det var ved årsskiftet totalt 23 prosjekter i porteføljen til Pilares, hvorav 3 prosjekter hadde boliger i produksjon med en samlet omsetning på ca. NOK 330,9 mill.

Pilares har ved utgangen av 2020 12 heltidsansatte medarbeidere. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune.

Pilares vil i 2021 fortsette sin ekspansive satsning gjennom kjøp av nye eiendommer for å kunne utvikle morgendagens boligprosjekter.

Pilares hadde ved årsskifte 25 heleide datterselskap i tillegg til 5 selskap eiet 50% og 1 selskap eiet 20%.

Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom 2020 utviklet prosjektporteføljen på en positiv måte, noe som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2021. I tillegg har selskapet nå en komplett, solid og kompetent organisasjon som styret har sterk tro på at vil forvalte prosjektporteføljen på en god måte.

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 2020 viser et underskudd på NOK 29 940 836.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var NOK 71,3 % sammenliknet med 73,1 % pr 31.12.2019

Med bakgrunn i at selskapet har gjort endringer i både strategi og organisering i året som har gått, samt at selskapet har prøvd ut nye produksjonsløsninger samtidig som få prosjekt har blitt realisert, er resultatet som forventet og styret anser at selskapet har de rette forutsetninger for å oppnå gode resultater de neste årene.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses å være begrenset til rentjusteringer. I dagens rentemarked ansees risikoen for å være lav.



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

Document ID
040FE7E9D2C5421352CDDA8D2E1C53FC



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 12 ansatte, 3 kvinner og 9 menn. Selskapets styre består av 6 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn i saker tilknyttet lønn, rekruttering og avansement. Pilares Eiendom AS har en klar policy om at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet. Selskapet har videre en klar policy om at ingen typer trakassering, inkludert seksuell trakassering, skal godtas på arbeidsplassen.

Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bli en aktiv aktør innen miljø og bærekraft innenfor de segmenter det opererer, og selskapet har gjennom året 2020 hevet temaet miljø og bærekraft på agendaen.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -29 940 836 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	-29 940 836

Oslo, 17.03.2021
Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Jostein Hellumsand
Styremedlem

Peder Rye Lier
Styremedlem

Erik Lund
Styremedlem

Knut Bremer
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
040FE7E9D2D5421932CDDA8D2E1053FC



RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		13 838 852	13 532 058
Sum driftsinntekter		13 838 852	13 532 058
Lønnskostnad	4	-17 773 463	-17 294 646
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-32 306	-32 306
Annen driftskostnad	4	-8 671 947	-10 401 405
Sum driftskostnader		-26 477 715	-27 728 357
Driftsresultat		-12 638 863	-14 196 299
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7	2 290 303	18 016 682
Annen renteinntekt	7	144 177	110 429
Annen finansinntekt		124 657	217 054
Gevinst ved realisasjon av aksjer		200 000	0
Tap ved realisasjon av aksjer		-100 217	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-15 166 002	0
Nedskrevet fordring til datterselskap	7	-500 000	-4 500 000
Annen rentekostnad	12	-4 291 089	-2 941 545
Annen finanskostnad		-3 800	0
Resultat av finansposter		-17 301 972	10 902 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 940 836	-3 293 679
Skattekostnad på ordinært resultat	14	0	2 047
Årsresultat	11	-29 940 836	-3 291 632
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-29 940 836	-3 291 632
Sum overføringer		-29 940 836	-3 291 632

PILARES EIENDOM AS

SIDE 1



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

Document ID
0ACFE7E9D2D5421352CDDA8D2E1C53FC



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	54 868	87 174
Sum varige driftsmidler		54 868	87 174
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	128 399 787	123 640 789
Merverdi aksjer	5	76 439 710	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	3 750 000	2 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	60 185 000	46 965 000
Lån til tilknyttet selskap	7, 8	6 514 626	2 291 962
Sum finansielle anleggsmidler		275 289 123	251 437 461
Sum anleggsmidler		275 343 991	251 524 635
OMLØPSMIDLER			
FØRDRINGER			
Kundefordringer	8	815 088	1 475 856
Andre kortsiktige fordringer	8	3 680 850	3 257 324
Tilgode konsernbidrag	7, 8, 15	2 471 949	18 016 682
Sum fordringer		6 967 887	22 749 862
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 838 225	3 471 780
Sum omløpsmidler		9 806 111	26 221 642
Sum eiendeler		285 150 102	277 746 276

PILARES EIENDOM AS

SIDE 2



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

Document ID
04CFE7E9D2D5421352CDDA8D2E1053FC



BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	17 345 500
Overkurs	11	72 550 468	50 050 468
Annen innskutt egenkapital	11	136 748 733	136 567 087
Sum innskutt egenkapital	11	234 144 701	203 963 055
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	0	6 522 747
Udekket tap	11	-30 870 344	-7 452 256
Sum opptjent egenkapital	11	-30 870 344	-929 509
Sum egenkapital	11	203 274 357	203 033 547
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	59 083 982	41 192 916
Sum annen langsiktig gjeld	12	59 083 982	41 192 916
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig konsernbidrag	7	3 325 000	0
Gjeld til foretak i samme konsern	7	14 713 318	29 077 906
Leverandørgjeld		1 822 384	1 003 664
Skyldig offentlige avgifter		1 331 174	1 806 763
Annen kortsiktig gjeld		1 599 888	1 631 481
Sum kortsiktig gjeld		22 791 763	33 519 814
Sum gjeld		81 875 745	74 712 730
Sum egenkapital og gjeld		285 150 102	277 746 276

PILARES EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID
04CFE7E9D2C5421352CDDA8D2E1C53FC



BALANSE

PILARES EIENDOM AS
Oslo, 17.03.2021
Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Jostein Hellumsand
Styremedlem

Peder Rye Lier
Styremedlem

Erik Lund
Styremedlem

Knut Bremer
Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder

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
040FE7E9D2D5421352CDDA8D2E1053FC

**INDIREKTE KONTANTSTRØM**

PILARES EIENDOM AS

	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad	10	-29 940 836	-3 293 679
Periodens betalte skatt	14	0	-339 062
Ordinære avskrivninger	6	32 306	32 306
Endring i kundefordringer		660 768	-886 085
Endring i leverandørgjeld		818 720	219 612
Endring i andre tidsavgrensningsposter	7	-2 116 581	11 781 554
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-30 545 623	7 514 646
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	5	1 550 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	5	-34 695 000	-189 151 380
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	15 166 002	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-17 978 998	-189 151 380
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		17 891 066	8 828 076
Innbetalinger av egenkapital	10	30 000 000	168 580 405
Innbetalinger av konsernbidrag		0	5 442 429
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		47 891 066	182 850 910
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-633 555	1 214 177
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		3 471 780	2 257 603
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 838 225	3 471 780

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
040FE7E9D2D5421352CDDA8D2E1053FC

Pilares Eiendom AS**Noter til regnskapet 2020****Note 1 Regnskapsprinsipper**

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

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 rentendring.

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 rentendring.

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 2020

Note 2 Fusjoner i 2019

Det ble i 2019 foretatt 2 fusjoner i løpet av regnskapsåret.

Fusjon 1

For å forenkle selskapsstrukturen har Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (mørselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok aksjonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Fusjon 2

For å forenkle selskapsstrukturen har Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap). Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1, fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

7



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

Document ID
040FE7E9D2C5421352CDA8D2E1C53FC



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har pr. balansedagen 12 ansatte. I 2019 hadde selskapet 12 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	2 844 327	0
Annen godtgjørelse	1 888	0
Sum	2 846 214	0

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	14 697 267	14 149 820
Arbeidsgiveravgift	2 162 937	2 131 515
Pensjonskostnader	251 026	203 715
Andre ytelser	662 233	809 597
Sum	17 773 463	17 294 646

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	38 500	68 000
Andre tjenester	4 400	4 200
Sum	42 900	72 200

8



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

Document ID
04CFE7E9D2C5421352CDDA8D2E1C53FC



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Haugesgate 40 42 AS	Oslo	100	82 591	182 591	39 000
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	13 408 382	12 331 492	591 950
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	2 294 963	2 594 963	395 129
Linnestranda 39 AS	Oslo	100	1 517 619	1 617 619	90 841
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	4 581 209	5 581 209	1 410 291
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	7 900 000	9 956 461	3 456 385
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	3 815 382	4 089 611	198 172
Vinterveien 2 AS	Oslo	100	7 062 000	10 822 067	242 998
Engene Bolig AS	Oslo	100	11 200 000	9 581 522	472 732
Gamlørenda Bolig AS	Oslo	100	5 725 000	6 125 000	1 443 593
Pilares Garanti AS	Oslo	100	100 000	93 044	28
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	3 490 000	3 428 859	44 216
Epleveien 23 AS	Oslo	100	3 436 088	3 368 823	43 160
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	20 580 001	16 485 117	530 829
Haslum Bolig AS	Oslo	100	27 950 000	23 970 088	1 120 277
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	5 806 553	7 461 025	885 412
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	6 680 000	6 221 634	247 630
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	100	1 030 000	980 254	34 163
Skorhaugstubbene Utvikling AS	Oslo	100	1 560 000	1 504 560	49 872
Pilares Hylle 8 AS	Oslo	100	30 000	24 388	44
Pilares Hylle 9 AS	Oslo	100	30 000	24 388	44
Pilares Hylle 10 AS	Oslo	100	30 000	24 388	44
Bømera Invest 10 AS	Oslo	100	30 000	24 396	44
Bømera Invest 11 AS	Oslo	100	30 000	24 396	44
Bømera Invest 12 AS	Oslo	100	30 000	24 396	44
Sum			128 399 787		

Det er i 2020 nedskrevet verdier på investeringer i døtre på totalt NOK 15 166 002, hvorav ca. NOK 5 600 000 knytter seg til selskap med ferdigstilte prosjekter.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (50/20%)
Skoleveien Bolig AS	Oslo	50	6 050 000	9 767 864	361 269
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	50	5 050 000	13 227 205	2 223 816
Vækerøveien 18 22 AS	Oslo	50	10 000 000	15 075 257	320 884
Havegaten Bolig AS	Oslo	50	9 050 000	17 009 750	16 670
Vesteråsveien 16 18 AS	Oslo	50	16 265 000	25 727 060	717 630
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	18	13 770 000	65 715 782	567 913
Sum			60 185 000		

Merverdi aksjer

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 2, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien er på totalt NOK 76 493 710.





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsår	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	161 530	161 530
Akkumulerte avskrivninger 31.12	106 662	106 662
Balanseført verdi 31.12	54 868	54 868
Årets avskrivninger	32 306	32 306
Avskrivningsrate	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	3 750 000	2 100 000
Tilknyttet selskap	0	0	6 514 626	2 291 962
Tilgode konsernbidrag	0	0	2 471 949	18 016 682
Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld.				
	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	14 713 318	29 077 906
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Fordring på Claus Trondsensgate 15 AS er nedskrevet med MNOK 5 til MNOK 0.





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 14 760 564 gjelder NOK 3 360 580 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 3 360 580 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 9 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 671 133.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	99 382	250	

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	99 382	100%	100%
Totalt antall aksjer	99 382	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	Ikke aktuell	0
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	8 556
Jostein Hellumsand	Styremedlem	Indirekte	9 429
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	13 548
Erik Lund	Styremedlem	Indirekte	3 708
Knut Bremer	Styremedlem	Indirekte	3762
Thomas Børnich	Daglig leder	Ikke aktuell	0





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum EK
Pr. 01.01	17 345 500	50 050 468	136 567 087	929 509	203 033 547
Årets resultat				29 940 836	29 940 836
Kapitalforhøyelse juni	2 500 000	7 500 000	0	0	10 000 000
Kapitalforhøyelse oktober	5 000 000	15 000 000	0	0	20 000 000
Mottatt konsernbidrag			181 646		181 646
Egenkapital pr. 31.12	24 845 500	72 550 468	136 748 733	-30 870 344	203 274 357

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2020 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til desember 2021. 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.31.12.2020	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenstående ramme pr. 31.12.2020
Pareto Bank ASA	65 000 000	-59 083 982	-3 000 000	2 916 018
Sum annen langsiktig gjeld		-59 083 982		

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-59 083 982	-41 192 916
Sum	-59 083 982	-41 192 916
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskap	184 086 961	170 605 789
Sum	184 086 961	170 605 789

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 Skorhaugstubben Utvikling AS, Frøytunet Utvikling AS, Spikkestad Utvikling AS og i de 6 hylleselskapene er ikke pantsatt.

Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:

NOK 16 671 500 0 som sikkerhet for nedbetalingskreditt i Havegaten Eiendom AS.

12



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

Document ID
0ACFE7E9D2C5421352CDDA8D2E1C53FC



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOK 12 500 000 som sikkerhet for tomtelån i Vesteråsveien 16 - 18 AS.

NOK 2 000 000 som sikkerhet for tomtelån i Skorhaugstubben Utvikling AS.

NOK 16 000 000 som solidarisk selvskyldnerkausjon fra eierne i Næskildsgate Bolig AS.

Videre har 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.



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

Document ID
040FE7E9D2C5421352CDDA8D2E1C53FC



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-2 047
Skattekostnad ordinært resultat	0	-2 047
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-29 940 836	-3 293 679
Permanente forskjeller	15 066 219	16 251
Endring i midlertidige forskjeller	514 678	4 510 271
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 232 843
Skattepliktig inntekt	-14 359 938	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-503 867	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	503 867	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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-15 644	-966	14 678
Fordringer	-5 000 000	-4 500 000	500 000
Sum	-5 015 644	-4 500 966	514 678

Akkumulert fremførbart underskudd	-19 917 016	-5 557 078	14 359 938
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	24 932 660	10 058 044	-14 874 616

Utsatt skattefordel (22 %) **0** **0** **0**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht til God regnskapsskikk for små selskaper.





Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note 5, som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

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
040FE7E9D2D5421352CDDA8D2E1053FC