



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 892 977
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 35 AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torgeir Røstberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		44 409 473	43 566 916
Sum inntekter		44 409 473	43 566 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler	2	9 331 621	9 331 621
Annen driftskostnad	3	12 702 747	17 352 454
Sum kostnader		22 034 368	26 684 075
Driftsresultat		22 375 105	16 882 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 502 564	168 960
Annen renteinntekt		20 078	54 626
Sum finansinntekter		1 522 642	223 586
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		763 307
Annen rentekostnad			4 567
Sum finanskostnader			767 874
Netto finans		1 522 642	-544 288
Ordinært resultat før skattekostnad		23 897 747	16 338 553
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 146 613	3 367 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 751 134	12 970 921
Årsresultat	9	18 751 134	12 970 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 751 134	12 970 921
Totalresultat		18 751 134	12 970 921
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			39 898 593



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		7 302 647	
Avsatt til annen egenkapital		11 448 487	
Overført fra annen egenkapital			-26 927 672
Sum overføringer og disponeringer		18 751 134	12 970 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	1 181 080 886	1 190 412 507
Sum varige driftsmidler		1 181 080 886	1 190 412 507
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	79 461 023	4 155 653
Sum finansielle anleggsmidler		79 461 023	4 155 653
Sum anleggsmidler		1 260 541 909	1 194 568 160
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10		
Andre kortsiktige fordringer		130 524	119 249
Konsernfordringer	4		54 352 806
Sum fordringer		130 524	54 472 055
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 866 466	10 490 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 866 466	10 490 253
Sum omløpsmidler		10 996 990	64 962 308
SUM EIENDELER		1 271 538 899	1 259 530 469

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	131 000	131 000
Overkurs	9	1 135 685 642	1 135 685 642
Annen innskutt egenkapital	9	42 694 148	42 694 148
Sum innskutt egenkapital		1 178 510 790	1 178 510 790
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	32 979 546	21 531 059
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		32 979 546	21 531 059
Sum egenkapital		1 211 490 336	1 200 041 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	50 511 038	47 424 146
Sum avsetninger for forpliktelser		50 511 038	47 424 146
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		50 511 038	47 424 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 642	1 067 194
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		10 860	296
Kortsiktig konserngjeld	4	9 362 368	161 894
Annen kortsiktig gjeld	10	62 656	10 835 090
Sum kortsiktig gjeld		9 537 526	12 064 474
Sum gjeld		60 048 564	59 488 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 538 899	1 259 530 469



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 118463

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 892 977
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 35 AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torgeir Røstberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.02.2022

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: 921 892 977
PILESTREDET 35 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		44 409 473	43 566 916
Sum inntekter		44 409 473	43 566 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler	2	9 331 621	9 331 621
Annen driftskostnad	3	12 702 747	17 352 454
Sum kostnader		22 034 368	26 684 075
Driftsresultat		22 375 105	16 882 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 502 564	168 960
Annen renteinntekt		20 078	54 626
Sum finansinntekter		1 522 642	223 586
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		763 307
Annen rentekostnad			4 567
Sum finanskostnader			767 874
Netto finans		1 522 642	-544 288
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 146 613	3 367 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 751 134	12 970 921
Årsresultat	9	18 751 134	12 970 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 751 134	12 970 921
Totalresultat		18 751 134	12 970 921
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			39 898 593
Konsernbidrag		7 302 647	
Avsatt til annen egenkapital		11 448 487	
Overført fra annen egenkapital			-26 927 672



Sum overføringer og
disponeringer

18 751 134

12 970 921



Organisasjonsnr: 921 892 977
PILESTREDET 35 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2, 6	1 181 080 886	1 190 412 507
--------------	------	---------------	---------------

Sum varige driftsmidler		1 181 080 886	1 190 412 507
--------------------------------	--	----------------------	----------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	4	79 461 023	4 155 653
---------	---	------------	-----------

Sum finansielle		79 461 023	4 155 653
------------------------	--	-------------------	------------------

anleggsmidler		79 461 023	4 155 653
----------------------	--	-------------------	------------------

Sum anleggsmidler		1 260 541 909	1 194 568 160
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10		
-----------------	----	--	--

Andre kortsiktige			
fordringer		130 524	119 249

Konsernfordringer	4		54 352 806
-------------------	---	--	------------

Sum fordringer		130 524	54 472 055
-----------------------	--	----------------	-------------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.	7	10 866 466	10 490 253
----	---	------------	------------

Sum bankinnskudd,		10 866 466	10 490 253
--------------------------	--	-------------------	-------------------

kontanter og lignende		10 866 466	10 490 253
------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		10 996 990	64 962 308
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 271 538 899	1 259 530 469
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	131 000	131 000
--------------	------	---------	---------

Overkurs	9	1 135 685 642	1 135 685 642
----------	---	---------------	---------------

Annen innskutt egenkapital	9	42 694 148	42 694 148
----------------------------	---	------------	------------

Sum innskutt egenkapital		1 178 510 790	1 178 510 790
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	32 979 546	21 531 059
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		32 979 546	21 531 059
Sum egenkapital		1 211 490 336	1 200 041 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	50 511 038	47 424 146
Sum avsetninger for forpliktelse		50 511 038	47 424 146
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		50 511 038	47 424 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 642	1 067 194
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		10 860	296
Kortsiktig konserngjeld	4	9 362 368	161 894
Annen kortsiktig gjeld	10	62 656	10 835 090
Sum kortsiktig gjeld		9 537 526	12 064 474
Sum gjeld		60 048 564	59 488 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 538 899	1 259 530 469



Organisasjonsnr: 921 892 977
PILESTREDET 35 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Pilestredet 35 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet 35 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 18 751 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 regnskapsskikk 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 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: K666J-JZDTJ-PX05G-JML0W-BJQXP-Y5ICX



Revisors beretning 2021 for Pilestredet 35 AS



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

Oslo, 15. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K666J-JZDTJ-PX05G-JML0W-BJQXP-Y5ICX



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-15 09:11:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K666J-JZDTJ-PX05G-JML0W-BJQXP-Y5ICX

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>



Årsregnskap 2021 Pilestredet 35 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 892 977



Resultatregnskap Pilestredet 35 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Leieinntekter		44 409 473	43 566 916
Sum driftsinntekter		44 409 473	43 566 916
Avskrivning av driftsmidler	2	9 331 621	9 331 621
Annen driftskostnad	3	12 702 747	17 352 454
Sum driftskostnader		22 034 368	26 684 075
Driftsresultat		22 375 105	16 882 841
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 502 564	168 960
Annen renteinntekt		20 078	54 626
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-763 307
Annen rentekostnad		0	-4 567
Resultat av finansposter		1 522 642	-544 288
Ordinært resultat før skattekostnad		23 897 747	16 338 553
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-5 146 613	-3 367 632
Ordinært resultat		18 751 134	12 970 921
Årsresultat	9	18 751 134	12 970 921
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	39 898 593
Avsatt konsernbidrag		7 302 647	0
Avsatt til annen egenkapital		11 448 487	0
Overført fra annen egenkapital		0	-26 927 672
Sum overføringer		18 751 134	12 970 921



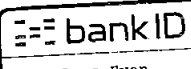
Balanse Pilestredet 35 AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	1 181 080 886	1 190 412 507
Sum varige driftsmidler		1 181 080 886	1 190 412 507
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	79 461 023	4 155 653
Sum finansielle anleggsmidler		79 461 023	4 155 653
Sum anleggsmidler		1 260 541 909	1 194 568 160
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		130 524	119 249
Konsernfordringer	4	0	54 352 806
Sum fordringer		130 524	54 472 055
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 866 466	10 490 253
Sum omløpsmidler		10 996 990	64 962 308
Sum eiendeler		1 271 538 899	1 259 530 469

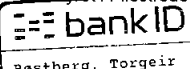


Balanse Pilestredet 35 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	131 000	131 000
Overkurs	9	1 135 685 642	1 135 685 642
Annen innskutt egenkapital	9	42 694 148	42 694 148
Sum innskutt egenkapital		1 178 510 790	1 178 510 790
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	32 979 546	21 531 059
Sum opptjent egenkapital		32 979 546	21 531 059
Sum egenkapital		1 211 490 336	1 200 041 849
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	50 511 038	47 424 146
Sum avsetning for forpliktelser		50 511 038	47 424 146
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 642	1 067 194
Skyldig offentlige avgifter		10 860	296
Konsemgjeld	4	9 362 368	161 894
Annen kortsiktig gjeld	10	62 656	10 835 090
Sum kortsiktig gjeld		9 537 526	12 064 474
Sum gjeld		60 048 564	59 488 620
Sum egenkapital og gjeld		1 271 538 899	1 259 530 469

09.02.2022
Styret i Pilestredet 35 AS
 SIGNERT
11.02.2022
Moe, Lars Even

Lars Even Moe
styreleder

09.02.2022
Styret i Pilestredet 35 AS
 SIGNERT
09.02.2022
Røstberg, Torgeir

Torgeir Røstberg
styremedlem

09.02.2022
Styret i Pilestredet 35 AS
 SIGNERT
09.02.2022
Alfredsen, Marius

Marius Alfredsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringsstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuell ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen. Utsatt skatt knyttet til forretningsbygg og tilhørende merverdier basert på oppkjøp og senere fusjon regnskapsføres til nåverdi, og reverseres i takt med periodisering (avskrivning) av underliggende objekt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til verekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

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

FUSJON OG KONTINUITET

Konserndannelse og fusjoner bokføres etter oppkjøpsmetoden med konsernkontinuitet iht. NRS 9. Etter konsernkontinuitet videreføres verdiene i selskapsregnskapet slik de ville ha vært dersom konsernregnskap hadde vært utarbeidet. Fjorårets regnskap er ikke omarbeidet, og viser selskapsregnskapet slik det var før fusjonen.

Note 1 Fortsatt drift

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

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	LEIETAKER TILPASNINGER	TOMT	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2021	902 301 104	2 160 270	300 000 000	1 204 461 374
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	902 301 104	2 160 270	300 000 000	1 204 461 374
Akkumulerte avskrivninger	22 557 528	822 960	0	23 380 488
Bokført verdi 31.12.2021	879 743 576	1 337 310	300 000 000	1 181 080 886
Årets avskrivninger	9 023 011	308 610	0	9 331 621
Forventet økonomisk levetid	100 år	7 år	Varig	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	



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

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon	42 136	49 511
Annen bistand	0	8 719
Sum	42 136	58 230

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	79 461 023	58 508 459
Sum	0	0	79 461 023	58 508 459

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	161 894	9 362 368	0
Sum	0	161 894	9 362 368	0

Andre fordringer til foretak i samme konsern består av lån og årets mottatte konsernbidrag fra Pilestredet 35 Holding AS. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 2% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når långivers likviditet tilsier at det er forsvarlig eller fordring konverteres til egenkapital. Inntektsførte renter på mellomværende utgjør NOK -1 502 564 i 2021.

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern i 2021 består av avgitt konsernbidrag til Pilestredet 35 Holding AS. Årets konsernbidrag tillegges gjelden når vedtatt i generalforsamling.

Note 5 Skatt

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

	2021	2020	ENDRING
Varige driftsmidler	862 724 464	861 748 740	-975 723
Sum	862 724 464	861 748 740	-975 723
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-13 559 655	-13 559 655
Avskåret rentefradrag	-3 261 865	-3 261 865	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-629 866 970	-629 362 920	504 050
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	229 595 629	215 564 300	-14 031 328
Utsatt skatt (22 %)	50 511 038	47 424 146	-3 086 892

Selskapet har anvendt 8,5% effektiv skattesats ved oppkjøp av Pilestredet 35 AS (slettet) i 2019. Utsatt skatt knyttet til midlertidige forskjeller på varige driftsmidler på oppkjøpstidspunkt er videreført med samme sats ved innfusjonering av selskapet. Fremtidige tilganger på driftsmidlene som gir opphav til utsatt skatt eller utsatt skattefordel vil beregnes med gjeldende skattesats og balanseføres.

Etter avleggelse av årsregnskap 2020 ble det sendt inn korrigeret skattemelding med endring av konsernbidrag. Akkumulert framførbart underskudd per 31.12.2020 er økt med NOK 1 384 223.



ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 897 747	16 338 553
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-975 723	-82 866 791
Mottatt konsernbidrag	0	52 968 583
Avgitt konsernbidrag	-9 362 368	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 559 655	0
Skattepliktig inntekt	1	-13 559 655
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 059 721	-11 653 088
Endring i utsatt skatt	3 086 892	15 020 720
Skattekostnad ordinært resultat	5 146 613	3 367 632
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 059 721	-11 957 617
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 059 721	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	11 957 617
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD HOS MORSELSKAP SOM ER SIKRET VED PANT O.L.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	617 000 000	617 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	617 000 000	617 000 000

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR ANDRES GJELD

Tomter, bygninger	1 181 080 886	1 190 412 507
Sum	1 181 080 886	1 190 412 507

Gjeld sikret ved pant i selskapets eiendom, gnr. 209, bnr. 38 og bnr. 289, tilhører morselskap Pilestredet 35 Holding AS, org.nr. 921 892 926. Pantdokument er utstedt av Nordea Bank Abp filial Norge og er på hhv. NOK 684 000 000 og NOK 755 000 000.

Note 7 Bundne midler

Herav bundne bankinnskudd	2021 0	2020 0
---------------------------	------------------	------------------

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 131 000 består av 1 000 aksjer à kr. 131.

Alle aksjer er eid av morselskapet Pilestredet 35 Holding AS. Konsernspiss er Union Core Plus Fund I Holding AS med forretningsadresse v/ Union Gruppen AS Bolette brygge, 0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Pilestredet 35 AS fås utlevert.



Note 9 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2021	131 000	1 135 685 642	42 389 619	21 531 059	1 199 737 320
Årets resultat	0	0		18 751 134	18 751 134
Avgitt konsernbidrag	0	0		-7 302 647	-7 302 647
Korrigert feil tidl. år	0	0	304 529	0	304 529
Egenkapital 31.12.2021	131 000	1 135 685 642	42 694 148	32 979 546	1 211 490 336

Etter avleggelse av årsregnskapet 2020 ble det sendt inn skattemelding for endring av mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt. Skatteeffekten av denne endringen er ført direkte mot egenkapitalen i 2021.

Note 10 Kundefordringer og kortsiktig gjeld

KUNDEFORDRINGER	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	0	0
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	0	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	2021	2020
Forskuddsbetalt husleie	0	10 825 289
Periodisert leieinntekt	0	0
Annen kortsiktig gjeld	62 656	9 801
Kortsiktig gjeld i balansen	62 656	10 835 090



Årsregnskap 2021 Pilestredet 35 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 892 977



Resultatregnskap Pilestredet 35 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Leieinntekter		44 409 473	43 566 916
Sum driftsinntekter		44 409 473	43 566 916
Avskrivning av driftsmidler	2	9 331 621	9 331 621
Annen driftskostnad	3	12 702 747	17 352 454
Sum driftskostnader		22 034 368	26 684 075
Driftsresultat		22 375 105	16 882 841
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 502 564	168 960
Annen renteinntekt		20 078	54 626
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-763 307
Annen rentekostnad		0	-4 567
Resultat av finansposter		1 522 642	-544 288
Ordinært resultat før skattekostnad		23 897 747	16 338 553
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-5 146 613	-3 367 632
Ordinært resultat		18 751 134	12 970 921
Årsresultat	9	18 751 134	12 970 921
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	39 898 593
Avsatt konsernbidrag		7 302 647	0
Avsatt til annen egenkapital		11 448 487	0
Overført fra annen egenkapital		0	-26 927 672
Sum overføringer		18 751 134	12 970 921



Balanse Pilestredet 35 AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	1 181 080 886	1 190 412 507
Sum varige driftsmidler		1 181 080 886	1 190 412 507
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	79 461 023	4 155 653
Sum finansielle anleggsmidler		79 461 023	4 155 653
Sum anleggsmidler		1 260 541 909	1 194 568 160
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		130 524	119 249
Konsemfordringer	4	0	54 352 806
Sum fordringer		130 524	54 472 055
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 866 466	10 490 253
Sum omløpsmidler		10 996 990	64 962 308
Sum eiendeler		1 271 538 899	1 259 530 469



Balanse Pilestredet 35 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	131 000	131 000
Overkurs	9	1 135 685 642	1 135 685 642
Annen innskutt egenkapital	9	42 694 148	42 694 148
Sum innskutt egenkapital		1 178 510 790	1 178 510 790
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	32 979 546	21 531 059
Sum opptjent egenkapital		32 979 546	21 531 059
Sum egenkapital		1 211 490 336	1 200 041 849
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	50 511 038	47 424 146
Sum avsetning for forpliktelser		50 511 038	47 424 146
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 642	1 067 194
Skyldig offentlige avgifter		10 860	296
Konsemgjeld	4	9 362 368	161 894
Annen kortsiktig gjeld	10	62 656	10 835 090
Sum kortsiktig gjeld		9 537 526	12 064 474
Sum gjeld		60 048 564	59 488 620
Sum egenkapital og gjeld		1 271 538 899	1 259 530 469

09.02.2022
Styret i Pilestredet 35 AS

Lars Even Moe
styreleder

Torgeir Røstberg
styremedlem

Marius Alfredsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringsstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuell ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen. Utsatt skatt knyttet til forretningsbygg og tilhørende merverdier basert på oppkjøp og senere fusjon regnskapsføres til nåverdi, og reverseres i takt med periodisering (avskrivning) av underliggende objekt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

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

FUSJON OG KONTINUITET

Konserndannelse og fusjoner bokføres etter oppkjøpsmetoden med konsernkontinuitet iht. NRS 9. Etter konsernkontinuitet videreføres verdiene i selskapsregnskapet slik de ville ha vært dersom konsernregnskap hadde vært utarbeidet. Fjorårets regnskap er ikke omarbeidet, og viser selskapsregnskapet slik det var før fusjonen.

Note 1 Fortsatt drift

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

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	LEIETAKER TILPASNINGER	TOMT	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2021	902 301 104	2 160 270	300 000 000	1 204 461 374
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	902 301 104	2 160 270	300 000 000	1 204 461 374
Akkumulerte avskrivninger	22 557 528	822 960	0	23 380 488
Bokført verdi 31.12.2021	879 743 576	1 337 310	300 000 000	1 181 080 886
Årets avskrivninger	9 023 011	308 610	0	9 331 621
Forventet økonomisk levetid	100 år	7 år	Varig	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	



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

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon	42 136	49 511
Annen bistand	0	8 719
Sum	42 136	58 230

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	79 461 023	58 508 459
Sum	0	0	79 461 023	58 508 459

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	161 894	9 362 368	0
Sum	0	161 894	9 362 368	0

Andre fordringer til foretak i samme konsern består av lån og årets mottatte konsernbidrag fra Pilestredet 35 Holding AS. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 2% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når långivers likviditet tilsier at det er forsvarlig eller fordring konverteres til egenkapital. Inntektsførte renter på mellomværende utgjør NOK -1 502 564 i 2021.

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern i 2021 består av avgitt konsernbidrag til Pilestredet 35 Holding AS. Årets konsernbidrag tillegges gjelden når vedtatt i generalforsamling.

Note 5 Skatt

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

	2021	2020	ENDRING
Varige driftsmidler	862 724 464	861 748 740	-975 723
Sum	862 724 464	861 748 740	-975 723
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-13 559 655	-13 559 655
Avskåret rentefradrag	-3 261 865	-3 261 865	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-629 866 970	-629 362 920	504 050
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	229 595 629	215 564 300	-14 031 328
Utsatt skatt (22 %)	50 511 038	47 424 146	-3 086 892

Selskapet har anvendt 8,5% effektiv skattesats ved oppkjøp av Pilestredet 35 AS (slettet) i 2019. Utsatt skatt knyttet til midlertidige forskjeller på varige driftsmidler på oppkjøpstidspunkt er videreført med samme sats ved innfusjonering av selskapet. Fremtidige tilganger på driftsmidlene som gir opphav til utsatt skatt eller utsatt skattefordel vil beregnes med gjeldende skattesats og balanseføres.

Etter avleggelse av årsregnskap 2020 ble det sendt inn korrigeret skattemelding med endring av konsernbidrag. Akkumulert framførbart underskudd per 31.12.2020 er økt med NOK 1 384 223.



ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 897 747	16 338 553
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-975 723	-82 866 791
Mottatt konsernbidrag	0	52 968 583
Avgitt konsernbidrag	-9 362 368	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 559 655	0
Skattepliktig inntekt	1	-13 559 655
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 059 721	-11 653 088
Endring i utsatt skatt	3 086 892	15 020 720
Skattekostnad ordinært resultat	5 146 613	3 367 632
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 059 721	-11 957 617
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 059 721	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	11 957 617
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD HOS MORSELSKAP SOM ER SIKRET VED PANT O.L.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	617 000 000	617 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	617 000 000	617 000 000

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR ANDRES GJELD

Tomter, bygninger	1 181 080 886	1 190 412 507
Sum	1 181 080 886	1 190 412 507

Gjeld sikret ved pant i selskapets eiendom, gnr. 209, bnr. 38 og bnr. 289, tilhører morselskap Pilestredet 35 Holding AS, org.nr. 921 892 926. Pantdokument er utstedt av Nordea Bank Abp filial Norge og er på hhv. NOK 684 000 000 og NOK 755 000 000.

Note 7 Bundne midler

Herav bundne bankinnskudd	2021 0	2020 0
---------------------------	------------------	------------------

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 131 000 består av 1 000 aksjer à kr. 131.

Alle aksjer er eid av morselskapet Pilestredet 35 Holding AS. Konsernspiss er Union Core Plus Fund I Holding AS med forretningsadresse v/ Union Gruppen AS Bolette brygge, 0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Pilestredet 35 AS fås utlevert.



Note 9 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2021	131 000	1 135 685 642	42 389 619	21 531 059	1 199 737 320
Årets resultat	0	0		18 751 134	18 751 134
Avgitt konsernbidrag	0	0		-7 302 647	-7 302 647
Korrigert feil tidl. år	0	0	304 529	0	304 529
Egenkapital 31.12.2021	131 000	1 135 685 642	42 694 148	32 979 546	1 211 490 336

Etter avleggelse av årsregnskapet 2020 ble det sendt inn skattemelding for endring av mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt. Skatteeffekten av denne endringen er ført direkte mot egenkapitalen i 2021.

Note 10 Kundefordringer og kortsiktig gjeld

KUNDEFORDRINGER	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	0	0
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	0	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	2021	2020
Forskuddsbetalt husleie	0	10 825 289
Periodisert leieinntekt	0	0
Annen kortsiktig gjeld	62 656	9 801
Kortsiktig gjeld i balansen	62 656	10 835 090