



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 623 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 103 AS
Forretningsadresse: Stensberggata 27
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Mathias Gaarde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 09.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 041 955	1 868 973
Sum inntekter		2 041 955	1 868 973
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	920 697	255 600
Sum kostnader		920 697	255 600
Driftsresultat		1 121 258	1 613 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 358	21 502
Sum finansinntekter		30 358	21 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 815	
Sum finanskostnader		16 815	
Netto finans		13 543	21 502
Ordinært resultat før skattekostnad		1 134 801	1 634 875
Skattekostnad på ordinært resultat	5	342 136	479 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		792 665	1 155 763
Årsresultat	9	792 665	1 155 763
Årsresultat etter minoritetsinteresser		792 665	1 155 763
Totalresultat		792 665	1 155 763
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		816 177	1 226 156
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 512	-70 393
Sum overføringer og disponeringer		792 665	1 155 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 605 026	1 689 422
Sum immaterielle eiendeler		1 605 026	1 689 422
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	37 700 914	37 343 244
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	37 700 914	37 343 244
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	2 181 802	2 102 033
Sum finansielle anleggsmidler		2 181 802	2 102 033
Sum anleggsmidler		41 487 741	41 134 699
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		41 487 741	41 134 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	28 182 952	28 182 952
Overkurs		145 540	145 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		28 328 492	28 328 492
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 680 661	10 704 173
Sum opptjent egenkapital		10 680 661	10 704 173
Sum egenkapital	9	39 009 153	39 032 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser	7	1 404 671	467 159
Sum avsetninger for forpliktelser		1 404 671	467 159
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		1 404 671	467 159
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	1 073 917	1 634 875
Sum kortsiktig gjeld		1 073 917	1 634 875
Sum gjeld		2 478 588	2 102 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 487 741	41 134 699



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pilestredet 103 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 103 AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Pilestredet 103 AS

Org.nr.:912 623 858


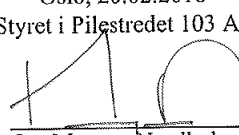
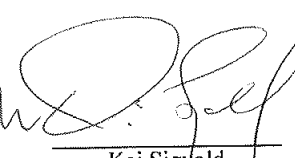


Resultatregnskap			
Pilestredet 103 AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 041 955	1 868 973
Sum driftsinntekter		<u>2 041 955</u>	<u>1 868 973</u>
Annen driftskostnad	3	920 697	255 600
Sum driftskostnader		<u>920 697</u>	<u>255 600</u>
Driftsresultat		<u>1 121 258</u>	<u>1 613 373</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 358	21 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 815	0
Resultat av finansposter		<u>13 543</u>	<u>21 502</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 134 801</u>	<u>1 634 875</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	342 136	479 112
Årsresultat	9	<u>792 665</u>	<u>1 155 763</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		816 177	1 226 156
Annen egenkapital		-23 512	-70 393
Sum overføringer		<u>792 665</u>	<u>1 155 763</u>



Balanse			
Pilestredet 103 AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	<u>1 605 026</u>	<u>1 689 422</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 605 026</u>	<u>1 689 422</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	<u>37 700 914</u>	<u>37 343 244</u>
Sum varige driftsmidler	4	<u>37 700 914</u>	<u>37 343 244</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	<u>2 181 802</u>	<u>2 102 033</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 181 802</u>	<u>2 102 033</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 487 741</u>	<u>41 134 699</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>41 487 741</u>	<u>41 134 699</u>



Balanse			
Pilestredet 103 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	28 182 952	28 182 952
Overkurs		145 540	145 540
Sum innskutt egenkapital		<u>28 328 492</u>	<u>28 328 492</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 680 661	10 704 173
Sum opptjent egenkapital		<u>10 680 661</u>	<u>10 704 173</u>
Sum egenkapital	9	<u>39 009 153</u>	<u>39 032 665</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	1 404 671	467 159
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 404 671</u>	<u>467 159</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	1 073 917	1 634 875
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 073 917</u>	<u>1 634 875</u>
Sum gjeld		<u>2 478 588</u>	<u>2 102 034</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>41 487 741</u>	<u>41 134 699</u>
Oslo, 28.02.2018			
Styret i Pilestredet 103 AS			
			
Lars Patrik Hall styreleder	Jan Magnus Nordholm styremedlem	Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder	
Pilestredet 103 AS, orgnr. 912 623 858			Side 4



Noter 2017

Pilestredet 103 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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 gjeld 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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern



Noter 2017

Pilestredet 103 AS

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Heimstaden AB.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

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

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

**Noter 2017**

Pilestredet 103 AS

Note 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		44 382 502	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		357 670	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	44 740 172	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		1 793 316	
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.17		5 245 942	
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	7 039 258	0
= Bokført verdi 31.12.17	0	37 700 914	0

Økonomisk levetid

100 år

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		44 382 502
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		357 670
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	44 740 172
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		1 793 316
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.17		5 245 942
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	7 039 258
= Bokført verdi 31.12.17	0	37 700 914

Økonomisk levetid

**Noter 2017**

Pilestredet 103 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	257 740	408 719
Endring i utsatt skattefordel	84 396	70 393
Skattekostnad ordinært resultat	342 136	479 112
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 134 801	1 634 875
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-60 884	0
Avgitt konsernbidrag	-1 073 917	-1 634 875
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	257 740	408 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-257 740	-408 719
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:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-6 978 373	-7 039 257	-60 884
Sum	-6 978 373	-7 039 257	-60 884
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-1 605 026	-1 689 422	-84 396

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pilestredet 103 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	28 182 952	1,00	28 182 952
Sum	28 182 952		28 182 952

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	28 182 952	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	28 182 952	100,0	100,0



Noter 2017

Pilestredet 103 AS

Note 7 Garantiforpliktelser

	2017	2016
Garantiforpliktelse Sameiet Pilestredet 103	1 404 671	467 159

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Pilestredet 103 som opprettes i 2016 og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordringer	2017	2016
Kortsiktig fordring	0	0
Langsiktig fordring	2 181 802	2 102 033
Sum gjeld	2 181 802	2 102 033

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	1 073 917	1 634 875
Kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	1 073 917	1 634 875

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 37 700 914,-.



Noter 2017

Pilestredet 103 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	28 182 952	145 540	10 704 173	39 032 665
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2017	28 182 952	145 540	10 704 173	39 032 665
Årets resultat			792 665	792 665
Konsernbidrag avgitt			-816 177	-816 177
Pr. 31.12.2017	28 182 952	145 540	10 680 661	39 009 153

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.