



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 183 381
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse AS
Smeltingegelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		423 960	674 200
Leieinntekt		34 020 954	30 870 776
Sum inntekter		34 444 914	31 544 976
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 495 173	17 491 380
Annen driftskostnad	2	3 536 167	6 100 153
Sum kostnader		21 031 341	23 591 533
Driftsresultat		13 413 573	7 953 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	154 874
Annen renteinntekt		17 360	6 613
Annen finansinntekt		3 314	0
Sum finansinntekter		20 674	161 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	16 661 695	13 470 974
Annen rentekostnad		9 048	43 746
Sum finanskostnader		16 670 743	13 514 720
Netto finans		-16 650 069	-13 353 233
Resultat før skattekostnad		-3 236 496	-5 399 790
Skattekostnad	4, 5	-712 029	-4 230 074
Årsresultat		-2 524 467	-1 169 716
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-2 524 467	0
Udekket tap		0	-1 169 716
Sum overføringer og disponeringer		-2 524 467	-1 169 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1, 6	2 859 918	3 574 897
Sum immaterielle eiendeler		2 859 918	3 574 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	396 405 521	405 836 285
Sum varige driftsmidler		396 405 521	405 836 285
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		399 265 439	409 411 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-54 719	873 629
Andre kortsiktige fordringer		618 749	1 408 974
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		564 029	2 282 603
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum omløpsmidler		1 198 225	2 298 296
SUM EIENDELER		400 463 664	411 709 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	342 808	342 808
Overkurs	7	108 907 872	139 094 762
Sum innskutt egenkapital		109 250 680	139 437 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	27 662 423
Sum opptjent egenkapital		0	-27 662 423
Sum egenkapital	7	109 250 680	111 775 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	51 931 237	52 643 267
Sum avsetninger for forpliktelser		51 931 237	52 643 267
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	236 048 857	239 953 293
Sum annen langsiktig gjeld		236 048 857	239 953 293
Sum langsiktig gjeld		287 980 094	292 596 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 607 830	5 758 034
Annen kortsiktig gjeld		1 625 060	1 579 736
Sum kortsiktig gjeld		3 232 890	7 337 770
Sum gjeld		291 212 984	299 934 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 463 664	411 709 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 697609

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 183 381
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse AS
Smeltedigelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025

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: 992 183 381
PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		423 960	674 200
Leieinntekt		34 020 954	30 870 776
Sum inntekter		34 444 914	31 544 976
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 495 173	17 491 380
Annen driftskostnad	2	3 536 167	6 100 153
Sum kostnader		21 031 341	23 591 533
Driftsresultat		13 413 573	7 953 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	154 874
Annen renteinntekt		17 360	6 613
Annen finansinntekt		3 314	0
Sum finansinntekter		20 674	161 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	16 661 695	13 470 974
Annen rentekostnad		9 048	43 746
Sum finanskostnader		16 670 743	13 514 720
Netto finans		-16 650 069	-13 353 233
Resultat før skattekostnad		-3 236 496	-5 399 790
Skattekostnad	4, 5	-712 029	-4 230 074
Årsresultat		-2 524 467	-1 169 716
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-2 524 467	0
Udekket tap		0	-1 169 716
Sum overføringer og disponeringer		-2 524 467	-1 169 716



Organisasjonsnr: 992 183 381
PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1, 6	2 859 918	3 574 897
Sum immaterielle eiendeler		2 859 918	3 574 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	396 405 521	405 836 285
Sum varige driftsmidler		396 405 521	405 836 285
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		399 265 439	409 411 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-54 719	873 629
Andre kortsiktige fordringer		618 749	1 408 974
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		564 029	2 282 603
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum omløpsmidler		1 198 225	2 298 296
SUM EIENDELER		400 463 664	411 709 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	342 808	342 808



Overkurs	7	108 907 872	139 094 762
Sum innskutt egenkapital		109 250 680	139 437 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	27 662 423
Sum opptjent egenkapital		0	-27 662 423
Sum egenkapital	7	109 250 680	111 775 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	51 931 237	52 643 267
Sum avsetninger for forpliktelseser		51 931 237	52 643 267
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	236 048 857	239 953 293
Sum annen langsiktig gjeld		236 048 857	239 953 293
Sum langsiktig gjeld		287 980 094	292 596 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 607 830	5 758 034
Annen kortsiktig gjeld		1 625 060	1 579 736
Sum kortsiktig gjeld		3 232 890	7 337 770
Sum gjeld		291 212 984	299 934 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 463 664	411 709 477



Organisasjonsnr: 992 183 381
PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Note



3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	236048857.00	239953293.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Mellomværende er renteberegnet med 7,13 %

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note



Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

399265439.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det er stilt sikkerhet i eiendommen ved opptak av lån i Sparebank 1 Østlandet av morselskapet PP7 Invest AS. Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS stiller førsteprioritets pant over eiendom med Gnr. 208, Bnr. 959 i Oslo Kommune pålydende kr 700.000.000,-

Mer om gjeld



Årsregnskap for
PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992183381
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		423 960	674 200
Leieinntekt		34 020 954	30 870 776
Sum driftsinntekter		34 444 914	31 544 976
Driftskostnader			
Varekostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-17 495 173	-17 491 380
Annen driftskostnad	2	-3 536 167	-6 100 153
Sum driftskostnader		-21 031 341	-23 591 533
Driftsresultat		13 413 573	7 953 444
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	154 874
Annen renteinntekt		17 360	6 613
Annen finansinntekt		3 314	0
Sum finansinntekter		20 674	161 487
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-16 661 695	-13 470 974
Annen rentekostnad		-9 048	-43 746
Sum finanskostnader		-16 670 743	-13 514 720
Netto finans		-16 650 069	-13 353 233
Resultat før skattekostnad		-3 236 496	-5 399 790
Skattekostnad	4, 5	712 029	4 230 074
Årsresultat		-2 524 467	-1 169 716
Overføringer			
Overkurs		-2 524 467	0
Udekket tap		0	-1 169 716
Sum overføringer		-2 524 467	-1 169 716



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1, 6	2 859 918	3 574 897
Sum immaterielle eiendeler		2 859 918	3 574 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	396 405 521	405 836 285
Sum varige driftsmidler		396 405 521	405 836 285
Sum anleggsmidler		399 265 439	409 411 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-54 719	873 629
Andre kortsiktige fordringer		618 749	1 408 974
Sum fordringer		564 029	2 282 603
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum omløpsmidler		1 198 225	2 298 296
SUM EIENDELER		400 463 664	411 709 477



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	342 808	342 808
Overkurs	7	108 907 872	139 094 762
Sum innskutt egenkapital		109 250 680	139 437 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-27 662 423
Sum opptjent egenkapital		0	-27 662 423
Sum egenkapital	7	109 250 680	111 775 147
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5	51 931 237	52 643 267
Sum avsetning for forpliktelser		51 931 237	52 643 267
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	236 048 857	239 953 293
Sum annen langsiktig gjeld		236 048 857	239 953 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 607 830	5 758 034
Annen kortsiktig gjeld		1 625 060	1 579 736
Sum kortsiktig gjeld		3 232 890	7 337 770
Sum gjeld		291 212 984	299 934 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 463 664	411 709 477

OSLO, 30.06.2025

Finn Erik Røed
styrets leder

Peter Dybvad-Roll
styremedlem

Frank Duvholt
styremedlem

Henrik Johannes Sæther
styremedlem



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	507 512 775	7 149 793	514 662 568
Tilgang i året	7 349 431	0	7 349 431
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	514 862 206	7 149 793	522 011 999
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-101 676 490	-3 574 897	-105 251 387
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-118 456 685	-4 289 876	-122 746 560
Balanseført verdi pr 31.12	396 405 521	2 859 918	399 265 439
Årets av- og nedskrivninger	16 780 194	714 979	17 495 173
Økonomisk levetid	0-50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Revisjon

	2024	2023
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	147 192	113 344
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	147 192	113 344

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	236 048 857	239 953 293

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Mellomværende er renteberegnet med 7,13 %

Note 4 - Spesifisering av skatt

	2024	2023
Skattekostnad		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-712 029	-4 230 074
Skattekostnad	-712 029	-4 230 074
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-3 236 496	-5 399 790
Permanente forskjeller	0	4 416
+/- Endring i midlertidige forskjeller	13 836 099	13 450 263
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-10 599 603	-8 054 889
Skattepliktig inntekt	0	0



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	314 089 727	300 301 390	13 788 337
Omløpsmidler	0	-67 530	67 530
Gevinst- og tapskonto	-98 839	-79 071	-19 768
Fremførbart underskudd	-74 703 313	-64 103 710	-10 599 603
Netto forskjeller	239 287 575	236 051 079	3 236 496
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	239 287 575	236 051 079	3 236 496
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	52 643 267	51 931 237	712 029

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	399 265 439
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det er stilt sikkerhet i eiendommen ved opptak av lån i Sparebank 1 Østlandet av morselskapet PP7 Invest AS.

Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS stiller førsteprioritets pant over eiendom med Gnr. 208, Bnr. 959 i Oslo Kommune pålydende kr 700.000.000,-

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	342 808	139 094 762	-27 662 423	111 775 147
Årsresultat	0	-2 471 794	0	-2 471 794
Andre endringer	0	-27 715 096	27 662 423	-52 673
Egenkapital 31.12.2024	342 808	108 907 872	0	109 250 680

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	171 404	2	342 808
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PILESTREDET PARK 7 AS	171 404	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



PILESTREDET PARK 7 EIENDMSDRIFT AS
992 183 381

Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernet til PP7 Invest AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap basert på unntaksreglene for små foretak.



Til generalforsamlingen i Pilestredet Park Eiendomsdrift 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet Park Eiendomsdrift 7 AS som viser et underskudd på kr 2.524.467. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.07.2025 09:17:10

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap for
PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992183381
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		423 960	674 200
Leieinntekt		34 020 954	30 870 776
Sum driftsinntekter		34 444 914	31 544 976
Driftskostnader			
Varekostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-17 495 173	-17 491 380
Annen driftskostnad	2	-3 536 167	-6 100 153
Sum driftskostnader		-21 031 341	-23 591 533
Driftsresultat		13 413 573	7 953 444
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	154 874
Annen renteinntekt		17 360	6 613
Annen finansinntekt		3 314	0
Sum finansinntekter		20 674	161 487
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-16 661 695	-13 470 974
Annen rentekostnad		-9 048	-43 746
Sum finanskostnader		-16 670 743	-13 514 720
Netto finans		-16 650 069	-13 353 233
Resultat før skattekostnad		-3 236 496	-5 399 790
Skattekostnad	4, 5	712 029	4 230 074
Årsresultat		-2 524 467	-1 169 716
Overføringer			
Overkurs		-2 524 467	0
Udekket tap		0	-1 169 716
Sum overføringer		-2 524 467	-1 169 716



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1, 6	2 859 918	3 574 897
Sum immaterielle eiendeler		2 859 918	3 574 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	396 405 521	405 836 285
Sum varige driftsmidler		396 405 521	405 836 285
Sum anleggsmidler		399 265 439	409 411 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-54 719	873 629
Andre kortsiktige fordringer		618 749	1 408 974
Sum fordringer		564 029	2 282 603
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 196	15 693
Sum omløpsmidler		1 198 225	2 298 296
SUM EIENDELER		400 463 664	411 709 477



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	342 808	342 808
Overkurs	7	108 907 872	139 094 762
Sum innskutt egenkapital		109 250 680	139 437 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-27 662 423
Sum opptjent egenkapital		0	-27 662 423
Sum egenkapital	7	109 250 680	111 775 147
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5	51 931 237	52 643 267
Sum avsetning for forpliktelser		51 931 237	52 643 267
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	236 048 857	239 953 293
Sum annen langsiktig gjeld		236 048 857	239 953 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 607 830	5 758 034
Annen kortsiktig gjeld		1 625 060	1 579 736
Sum kortsiktig gjeld		3 232 890	7 337 770
Sum gjeld		291 212 984	299 934 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 463 664	411 709 477

OSLO, 30.06.2025

Finn Erik Røed
styrets leder

Peter Dybvad-Roll
styremedlem

Frank Duvholt
styremedlem

Henrik Johannes Sæther
styremedlem



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	507 512 775	7 149 793	514 662 568
Tilgang i året	7 349 431	0	7 349 431
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	514 862 206	7 149 793	522 011 999
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-101 676 490	-3 574 897	-105 251 387
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-118 456 685	-4 289 876	-122 746 560
Balansført verdi pr 31.12	396 405 521	2 859 918	399 265 439
Årets av- og nedskrivninger	16 780 194	714 979	17 495 173
Økonomisk levetid	0-50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Revisjon

	2024	2023
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	147 192	113 344
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	147 192	113 344

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	236 048 857	239 953 293

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Mellomværende er renteberegnet med 7,13 %

Note 4 - Spesifisering av skatt

	2024	2023
Skattekostnad		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-712 029	-4 230 074
Skattekostnad	-712 029	-4 230 074
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-3 236 496	-5 399 790
Permanente forskjeller	0	4 416
+/- Endring i midlertidige forskjeller	13 836 099	13 450 263
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-10 599 603	-8 054 889
Skattepliktig inntekt	0	0



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	314 089 727	300 301 390	13 788 337
Omløpsmidler	0	-67 530	67 530
Gevinst- og tapskonto	-98 839	-79 071	-19 768
Fremførbart underskudd	-74 703 313	-64 103 710	-10 599 603
Netto forskjeller	239 287 575	236 051 079	3 236 496
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	239 287 575	236 051 079	3 236 496
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	52 643 267	51 931 237	712 029

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	399 265 439
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det er stilt sikkerhet i eiendommen ved opptak av lån i Sparebank 1 Østlandet av morselskapet PP7 Invest AS.

Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS stiller førsteprioritets pant over eiendom med Gnr. 208, Bnr. 959 i Oslo Kommune pålydende kr 700.000.000,-

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	342 808	139 094 762	-27 662 423	111 775 147
Årsresultat	0	-2 471 794	0	-2 471 794
Andre endringer	0	-27 715 096	27 662 423	-52 673
Egenkapital 31.12.2024	342 808	108 907 872	0	109 250 680

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	171 404	2	342 808

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PILESTREDET PARK 7 AS	171 404	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



PILESTREDET PARK 7 EIENDOMSDRIFT AS
992 183 381

Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernet til PP7 Invest AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap basert på unntaksreglene for små foretak.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Finn Erik Røed

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Trollborg Invest AS

df0fb840-1b60-4eb0-9428-64969ccfald6 - 2025-06-30 11:57:52 UTC +03:00

BankID - 59ff4169-9b5f-43eb-be26-f5110da61328 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Henrik Johannes Sæther

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Johs E. Sæther AS

41e39d29-d9e3-4ee2-8807-20783405c841 - 2025-07-01 13:38:15 UTC +03:00

BankID - fdd1198f-2696-4817-8c1f-5108961327a8 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Peter Dybvad-Roll

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hvam Invest AS

a5075732-5f07-4a03-8515-3b9555695752 - 2025-07-01 14:45:28 UTC +03:00

BankID - 2ca28adf-f602-4417-9734-cde799ba4fa0 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Frank Duvholt

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Duvholt

3f823d6e-9577-429c-b66b-191f1d114e3d - 2025-07-01 21:23:40 UTC +03:00

BankID - 5b5479a6-e669-4542-86ed-c0940f025c4b - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende