



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 438 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 33 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Marte Sjøberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	7	24 238 651	6 191 642
Andre driftsinntekter		412 729	238 648
Sum inntekter		24 651 379	6 430 290
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		465 480	2 677 471
Avskrivninger	1	15 099 600	15 099 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Vedlikeholdskostnader		1 814 255	951 332
Forvaltningskostnader	4	4 086 321	3 604 228
Sum kostnader		21 465 656	22 332 630
Driftsresultat		3 185 723	-15 902 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 086	234 574
Finansinntekter		325 355	151 773
Sum finansinntekter		327 441	386 347
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	7 969 672	11 968 829
Annen rentekostnad		151	4 831
Sum finanskostnader		7 969 823	11 973 660
Netto finans		-7 642 382	-11 587 314
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 456 659	-27 489 654
Skattekostnad	6	-981 588	-6 039 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 475 071	-21 449 964
Årsresultat	3	-3 475 071	-21 449 964
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 475 071	-21 449 964



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		-3 475 071	-21 449 964
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5, 5		
Overført fra annen egenkapital		-3 475 071	-21 449 964
Sum overføringer og disponeringer		-3 475 071	-21 449 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 462 012	798 450
Sum immaterielle eiendeler		1 462 012	798 450
Varige driftsmidler			
Bygning		495 299 940	502 005 916
Tomt		204 700 000	204 700 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	699 999 940	706 705 916
Sum anleggsmidler		701 461 952	707 504 366
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			386 122
Andre kortsiktige fordringer		2 424 145	291 979
Konsernfordringer	5, 5	30 127 033	22 734 164
Sum fordringer		32 551 178	23 412 265
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5		
Sum omløpsmidler		32 551 178	23 412 265
SUM EIENDELER		734 013 129	730 916 631
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs		239 108 084	239 108 084
Annen innskutt egenkapital		75 383 199	58 245 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		315 491 283	298 353 487
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-57 067 032	-53 591 961
Sum opptjent egenkapital		-57 067 032	-53 591 961
Sum egenkapital	3	258 424 251	244 761 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	465 000 000	480 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		465 000 000	480 000 000
Sum langsiktig gjeld		465 000 000	480 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 246	776 366
Betalbar skatt	6	4 515 711	
Skyldig offentlige avgifter			454 021
Kortsiktig konserngjeld	5		163 991
Annen kortsiktig gjeld		5 778 921	4 760 728
Sum kortsiktig gjeld		10 588 878	6 155 105
Sum gjeld		475 588 878	486 155 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 013 129	730 916 631



ÅRSREGNSKAP 2020

Pilestredet 33 AS

Org.nr: 914 438 667

This document has e-signatur Agreement. ID: a7cfa2c0Qj241662774



Resultatregnskap			
Pilestredet 33 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	7	24 238 651	6 191 642
Andre driftsinntekter		412 729	238 648
Sum driftsinntekter		24 651 379	6 430 290
Driftskostnader eiendom		465 480	2 677 471
Vedlikeholdskostnader		1 814 255	951 332
Forvaltningskostnader	4	4 086 321	3 604 228
Avskrivninger	1	15 099 600	15 099 600
Sum driftskostnader		21 465 656	22 332 630
Driftsresultat		3 185 723	-15 902 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		325 355	151 773
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 086	234 574
Finanskostnader		151	4 831
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	7 969 672	11 968 829
Resultat av finansposter		-7 642 382	-11 587 314
Resultat før skattekostnad		-4 456 659	-27 489 654
Skattekostnad	6	-981 588	-6 039 690
Årsresultat	3	-3 475 071	-21 449 964
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-3 475 071	-21 449 964
Sum overføringer		-3 475 071	-21 449 964

This document has esignatur Agreement. ID: a76cra2q0j241662774



Balanse			
Pilestredet 33 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	1 462 012	798 450
Sum immaterielle eiendeler		1 462 012	798 450
Varige driftsmidler			
Bygning		495 299 940	502 005 916
Tomt		204 700 000	204 700 000
Sum varige driftsmidler	1	699 999 940	706 705 916
Sum anleggsmidler		701 461 952	707 504 366
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	386 122
Fordring på selskap i samme konsern	5	30 127 033	22 734 164
Andre kortsiktige fordringer		2 424 145	291 979
Sum fordringer		32 551 178	23 412 265
Sum omløpsmidler		32 551 178	23 412 265
Sum eiendeler		734 013 129	730 916 631

This document has esignatur Agreement-ID: a7cfa2q0j241662774



Balanse			
Pilestredet 33 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs		239 108 084	239 108 084
Annen innskutt egenkapital		75 383 199	58 245 403
Sum innskutt egenkapital		<u>315 491 283</u>	<u>298 353 487</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-57 067 032	-53 591 961
Sum opptjent egenkapital		<u>-57 067 032</u>	<u>-53 591 961</u>
Sum egenkapital	3	<u>258 424 251</u>	<u>244 761 526</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	465 000 000	480 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>465 000 000</u>	<u>480 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 246	776 366
Betalbar skatt	6	4 515 711	0
Skyldig offentlige avgifter		0	454 021
Gjeld til selskap i samme konsern	5	0	163 991
Annen kortsiktig gjeld		5 778 921	4 760 728
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 588 878</u>	<u>6 155 105</u>
Sum gjeld		<u>475 588 878</u>	<u>486 155 105</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>734 013 129</u>	<u>730 916 631</u>
Oslo, 10.02.2021 Styret i Pilestredet 33 AS			
 <u>Mona Ingebrigtsen</u> styreleder			
Pilestredet 33 AS		Side 4	

This document has esignatur Agreement. ID: a7cfa2d0c0e241662774



Noter til årsregnskapet 2020

Pilestredet 33 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Pilestredet 33 AS er datterselskap av Oslo Areal AS. Morselskapet har forretningskontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet til Oslo Areal AS kan fås utlevert ved henvendelse til Oslo Areal AS; Postboks 533 Skøyen, 0214 Oslo.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med Oslo Areal AS og øvrige datterselskap av Oslo Areal AS. Selskapets bankbeholdning klassifiseres derfor som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

Inntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen.

Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt og skatt på avgitt konsernbidrag. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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 reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført.

**Noter til årsregnskapet 2020****Pilestredet 33 AS****Note 1 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	233 580 605	104 283 388	204 700 000	240 894 623	783 458 616
Tilgang	0	0	0	8 393 624	8 393 624
Anskaffelseskost pr 31.12	233 580 605	104 283 388	204 700 000	249 288 247	791 852 240
Akk. avskrivninger pr 31.12	28 415 300	63 437 000	0	0	91 852 300
Bokført verdi 31.12	205 165 305	40 846 388	204 700 000	249 288 247	699 999 940
Årets avskrivninger	4 671 600	10 428 000	0	0	15 099 600
Sum ned-/avskrivninger	4 671 600	10 428 000	0	0	15 099 600
Økonomisk levetid	50 år	20 år	ia	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	10 000	1 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Oslo Areal AS	100	100%
Totalt antall aksjer	100	100%

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 000 000	239 108 084	58 245 403	-53 591 961	244 761 526
Årets resultat	0	0		-3 475 071	-3 475 071
Konsernbidrag mottatt			17 137 796		17 137 796
Pr 31.12.2020	1 000 000	239 108 084	75 383 199	-57 067 032	258 424 251



Noter til årsregnskapet 2020

Pilestredet 33 AS

Note 4 Lønnskostnader

Pilestredet 33 AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2020	2019
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	19 634	16 776
Honorar til revisor for andre attestasjonstjenester	25 255	0
Sum honorarer*	44 889	16 776

*Inkludert som del av forvaltningskostnader.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld fra Oslo Areal AS	465 000 000	480 000 000
Sum langsiktig gjeld	465 000 000	480 000 000
Kortsiktige fordringer		
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (konsernbidrag)	21 971 533	22 734 164
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (bankbeholdning)	8 155 500	0
Sum kortsiktige fordringer	30 127 033	22 734 164
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld til Oslo Areal AS (bankbeholdning)	0	163 991
Sum kortsiktig gjeld	0	163 991

Det er inngått låneavtale med Oslo Areal AS 20.11.2014. Lånet forfaller i sin helhet 31.12.2022. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 600 000 000.

This document has esignatur Agreement-ID: a76cra2q0j241662774

**Noter til årsregnskapet 2020**

Pilestredet 33 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	-318 026	-5 001 516	
Endring i utsatt skattefordel	-663 562	-1 038 174	
Skattekostnad ordinært resultat	-981 588	-6 039 690	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-4 456 659	-27 489 654	
Permanente forskjeller	-5 108	36 518	
Endring i midlertidige forskjeller	5 419 211	4 718 972	
Mottatt konsernbidrag	21 971 533	22 734 164	
Avskåret rentefradrag	-2 403 021	0	
Skattepliktig inntekt	20 525 957	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-318 026	-5 001 516	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 833 737	5 001 516	
Sum betalbar skatt i balansen	4 515 711	0	
Årets skattekostnad	2020	2019	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-4 456 659	-27 489 654	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-980 465	-6 047 724	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 124	8 034	
Sum	-981 589	-6 039 690	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-6 645 508	-1 226 297	5 419 211
Sum	-6 645 508	-1 226 297	5 419 211
Avskåret rentefradrag	0	-2 403 021	-2 403 021
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 645 508	-3 629 318	3 016 190
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 462 012	-798 450	663 562

Note 7 Inntekter


Leieinntekter kommer i sin helhet fra utleie av næringsseiendom i Oslo.



Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ingebrigtsen, Mona

ID: 9578-5999-4-1080214
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 14:52:56  bankID
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: a7cfa2400j241662774

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.no.

Secured by  esignatur



Revisors beretning - 2020
Pilestredet 33 AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12.02.2021
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 11155-73X10-AHMSY-K73F5-TZ6PD-83B6H



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."

Geir Moen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-12 11:24:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: 11T55-73X10-AH1MSY-K73F5-TZ6PD-83B6H

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>