Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.03.2022

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, 25.08.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 254 377	13 838 852
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		**22 254 377**	**13 838 852**
Kostnader			
Lønnskostnad	4	23 146 317	17 773 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	27 176	32 306
Annen driftskostnad		6 111 514	8 671 947
Sum kostnader		**29 285 008**	**26 477 715**
Driftsresultat		**-7 030 630**	**-12 638 863**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 250 000	2 290 303
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7	381 997	144 177
Annen finansinntekt		6 125 538	124 657
Gevinst ved realisasjon av aksjer		31 120	200 000
Sum finansinntekter		**13 788 655**	**2 759 137**
Tap ved realisasjon av aksjer		3 149 830	100 217
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-618 209	15 166 002
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	7	3 744 100	500 000
Nedskrevet merverdi aksjer		16 091 618	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 619 931	
Annen rentekostnad	12	4 463 132	4 291 089
Annen finanskostnad			3 800
Sum finanskostnader		**28 450 402**	**20 061 109**
Netto finans		**-14 661 747**	**-17 301 972**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-21 692 378**	**-29 940 836**
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-7 694 571	
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-13 997 807**	**-29 940 836**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat	11	**-13 997 807**	**-29 940 836**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-13 997 807**	**-29 940 836**
Totalresultat		**-13 997 807**	**-29 940 836**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-13 997 807	-29 940 836
Sum overføringer og disponeringer		**-13 997 807**	**-29 940 836**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		7 694 571	
Sum immaterielle eiendeler		**7 694 571**	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	27 691	54 868
Sum varige driftsmidler		**27 691**	**54 868**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	137 383 881	128 399 787
Investering i annet foretak i samme konsern	5	27 731 474	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 075 797	3 750 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 475 200	60 185 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	6 437 325	6 514 626
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Andre langsiktige fordringer	7, 8		
Sum finansielle anleggsmidler		**234 103 677**	**275 289 123**
Sum anleggsmidler		**241 825 939**	**275 343 991**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 919 729	815 088
Andre kortsiktige fordringer	8	2 914 743	3 680 850
Konsernfordringer	7, 8, 15	7 667 980	2 471 949
Sum fordringer		**14 502 452**	**6 967 887**
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	5		

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 146 569	2 838 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 146 569**	**2 838 225**
Sum omløpsmidler		**18 649 022**	**9 806 111**
SUM EIENDELER		**260 474 961**	**285 150 102**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	24 845 500
Overkurs	11	72 550 468	72 550 468
Ikke registrert kapitalforhøyelse		41 200 000	
Annen innskutt egenkapital	11	104 550 095	136 748 733
Sum innskutt egenkapital	11	**243 146 063**	**234 144 701**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	11	44 868 151	30 870 344
Sum opptjent egenkapital	11	**-44 868 151**	**-30 870 344**
Sum egenkapital	11	**198 277 912**	**203 274 357**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	49 546 724	59 083 982
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld	12	**49 546 724**	**59 083 982**
Sum langsiktig gjeld		**49 546 724**	**59 083 982**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7		3 325 000
Gjeld til foretak i samme konsern	7	5 325 000	14 713 318
Leverandørgjeld		372 970	1 822 384
Skyldig offentlige avgifter		5 166 118	1 331 174
Annen kortsiktig gjeld		1 786 237	1 599 888
Sum kortsiktig gjeld		**12 650 325**	**22 791 763**
Sum gjeld		**62 197 049**	**81 875 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**260 474 961**	**285 150 102**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 649036

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.03.2022

Revisjon

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, 16.07.2022

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: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 254 377	13 838 852
Annen driftsinntekt	15		
Sum inntekter		**22 254 377**	**13 838 852**
Kostnader			
Lønnskostnad	4	23 146 317	17 773 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	27 176	32 306
Annen driftskostnad		6 111 514	8 671 947
Sum kostnader		**29 285 008**	**26 477 715**
Driftsresultat		**-7 030 630**	**-12 638 863**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 250 000	2 290 303
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7	381 997	144 177
Annen finansinntekt		6 125 538	124 657
Gevinst ved realisasjon av aksjer		31 120	200 000
Sum finansinntekter		**13 788 655**	**2 759 137**
Tap ved realisasjon av aksjer		3 149 830	100 217
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-618 209	15 166 002
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	7	3 744 100	500 000
Nedskrevet merverdi aksjer		16 091 618	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 619 931	
Annen rentekostnad	12	4 463 132	4 291 089
Annen finanskostnad			3 800
Sum finanskostnader		**28 450 402**	**20 061 109**
Netto finans		**-14 661 747**	**-17 301 972**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-21 692 378**	**-29 940 836**
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-7 694 571	

Ordinært resultat etter skattekostnad		**-13 997 807**	**-29 940 836**
Årsresultat	11	**-13 997 807**	**-29 940 836**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-13 997 807**	**-29 940 836**
Totalresultat		**-13 997 807**	**-29 940 836**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-13 997 807	-29 940 836
Sum overføringer og disponeringer		**-13 997 807**	**-29 940 836**

Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		7 694 571	
Sum immaterielle eiendeler		**7 694 571**	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	27 691	54 868
Sum varige driftsmidler		**27 691**	**54 868**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	137 383 881	128 399 787
Investering i annet foretak i samme konsern	5	27 731 474	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 075 797	3 750 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 475 200	60 185 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	6 437 325	6 514 626
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Andre langsiktige fordringer	7, 8		
Sum finansielle anleggsmidler		**234 103 677**	**275 289 123**
Sum anleggsmidler		**241 825 939**	**275 343 991**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 919 729	815 088
Andre kortsiktige fordringer	8	2 914 743	3 680 850
Konsernfordringer	7, 8, 15	7 667 980	2 471 949
Sum fordringer		**14 502 452**	**6 967 887**
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	4 146 569	2 838 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 146 569**	**2 838 225**
Sum omløpsmidler		**18 649 022**	**9 806 111**
SUM EIENDELER		**260 474 961**	**285 150 102**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	24 845 500
Overkurs	11	72 550 468	72 550 468
Ikke registrert kapitalforhøyelse		41 200 000	
Annen innskutt egenkapital	11	104 550 095	136 748 733
Sum innskutt egenkapital	**11**	**243 146 063**	**234 144 701**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	11	44 868 151	30 870 344
Sum opptjent egenkapital	**11**	**-44 868 151**	**-30 870 344**
Sum egenkapital	**11**	**198 277 912**	**203 274 357**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	49 546 724	59 083 982
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld	**12**	**49 546 724**	**59 083 982**
Sum langsiktig gjeld		**49 546 724**	**59 083 982**
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7		3 325 000
Gjeld til foretak i samme konsern	7	5 325 000	14 713 318
Leverandørgjeld		372 970	1 822 384
Skyldig offentlige avgifter		5 166 118	1 331 174
Annen kortsiktig gjeld		1 786 237	1 599 888
Sum kortsiktig gjeld		**12 650 325**	**22 791 763**
Sum gjeld		**62 197 049**	**81 875 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**260 474 961**	**285 150 102**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	13		

Pantstillelser	13

Organisasjonsnr: 911 770 717
PILARES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Årsregnskap 2021

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717

RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		22 254 377	13 838 852
Sum driftsinntekter		**22 254 377**	**13 838 852**
Lønnskostnad	4	-23 146 317	-17 773 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-27 176	-32 306
Annen driftskostnad		-6 111 514	-8 671 947
Sum driftskostnader		**-29 285 008**	**-26 477 715**
Driftsresultat		**-7 030 630**	**-12 638 863**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 250 000	2 290 303
Annen renteinntekt	7	381 997	144 177
Annen finansinntekt		6 125 538	124 657
Gevinst ved realisasjon av aksjer		31 120	200 000
Tap ved realisasjon av aksjer		-3 149 830	-100 217
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	618 209	-15 166 002
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	7	-3 744 100	-500 000
Nedskrevet merverdi aksjer		-16 091 618	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 619 931	0
Annen rentekostnad	12	-4 463 132	-4 291 089
Annen finanskostnad		0	-3 800
Resultat av finansposter		**-14 661 747**	**-17 301 972**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-21 692 378**	**-29 940 836**
Skattekostnad på ordinært resultat	14	7 694 571	0
Årsresultat	**11**	**-13 997 807**	**-29 940 836**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-13 997 807	-29 940 836
Sum overføringer		**-13 997 807**	**-29 940 836**

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel		7 694 571	0
Sum immaterielle eiendeler		**7 694 571**	**0**
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	27 691	54 868
Sum varige driftsmidler		**27 691**	**54 868**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	137 383 881	128 399 787
Merverdi aksjer	5	27 731 474	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 075 797	3 750 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 475 200	60 185 000
Lån til tilknyttet selskap	7, 8	6 437 325	6 514 626
Sum finansielle anleggsmidler		**234 103 677**	**275 289 123**
Sum anleggsmidler		**241 825 939**	**275 343 991**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	3 919 729	815 088
Andre kortsiktige fordringer	8	2 914 743	3 680 850
Tilgode konsernbidrag	7, 8, 15	417 980	2 471 949
Utbytte fra datter- og tilknyttet selskap		7 250 000	0
Sum fordringer		**14 502 452**	**6 967 887**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 146 569	2 838 225
Sum omløpsmidler		**18 649 022**	**9 806 111**
Sum eiendeler		**260 474 961**	**285 150 102**

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	24 845 500
Overkurs	11	72 550 468	72 550 468
Annen innskutt egenkapital	11	104 550 095	136 748 733
Ikke registrert kapitalforhøyelse		41 200 000	0
Sum innskutt egenkapital	**11**	**243 146 063**	**234 144 701**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-44 868 151	-30 870 344
Sum opptjent egenkapital	**11**	**-44 868 151**	**-30 870 344**
Sum egenkapital	**11**	**198 277 912**	**203 274 357**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	49 546 724	59 083 982
Sum annen langsiktig gjeld	**12**	**49 546 724**	**59 083 982**
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig konsernbidrag	7	0	3 325 000
Gjeld til foretak i samme konsern	7	5 325 000	14 713 318
Leverandørgjeld		372 970	1 822 384
Skyldig offentlige avgifter		5 166 118	1 331 174
Annen kortsiktig gjeld		1 786 237	1 599 888
Sum kortsiktig gjeld		**12 650 325**	**22 791 763**
Sum gjeld		**62 197 049**	**81 875 745**
Sum egenkapital og gjeld		**260 474 961**	**285 150 102**

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

Oslo, 03.03.2022

Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde Styreleder	Leif Oddvin Jensen Styremedlem	Jostein Hellumsand Styremedlem
Peder Rye Lier Styremedlem	Erik Lund Styremedlem	Knut Bremer Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder

INDIREKTE KONTANTSTRØM

PILARES EIENDOM AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat etter skatt	**10**	-13 997 807	-29 940 836
Ordinære avskrivninger	**6**	27 176	32 306
Endring i kundefordringer		-3 104 641	660 768
Endring i leverandørgjeld		-1 449 413	818 720
Endring i andre tidsavgrensningsposter	**7**	-33 647 036	-2 116 581
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-52 171 721**	**-30 545 623**
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	**5**	26 589 800	1 550 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	**5**	-33 250 000	-34 695 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	**5**	15 473 409	15 166 002
Andre endringer investering i døtre		13 004 115	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**21 817 324**	**-17 978 998**
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-9 537 258	17 891 066
Innbetalinger av egenkapital	**10**	41 200 000	30 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**31 662 742**	**47 891 066**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**1 308 345**	**-633 555**
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 838 225	3 471 780
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		**4 146 569**	**2 838 225**

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering
Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap
Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

Inntektsføring
Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.
Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatter
Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 2 Fusjoner i 2019

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

Fusjon 1
For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (morselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok akjsonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiensom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med fusjonen oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien nedskrives når aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall.

Fusjon 2
For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap). Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1 , fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtok Bomera AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

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

Selskapet har pr. balansedagen 16 ansatte. I 2020 hadde selskapet 12 ansatte.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 053 333	0
Sum	**2 053 333**	**0**

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	19 526 105	14 697 267
Arbeidsgiveravgift	2 808 979	2 162 937
Pensjonskostnader	287 262	251 026
Andre ytelser	523 971	662 233
Sum	**23 146 317**	**17 773 463**

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	55 000	38 500
Andre tjenester	0	4 400
Sum	**55 000**	**42 900**

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

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

Datterselskap	Forretnings kontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Haugesgate 40-42 AS	Oslo	100	82 591	147 337	-35 254
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	19 508 382	23 033 662	4 602 171
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	126 048	350 458	-75 590
Linnesstranda 39 AS	Oslo	100	192 619	236 595	-20 172
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	0	-250 878	-2 031 887
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	4 100 000	4 797 286	-5 159 175
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	3 000 000	3 790 555	-299 055
Engene Bolig AS	Oslo	100	13 800 000	11 709 608	-471 913
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	0	-281 339	-696 340
Pilares Garanti AS	Oslo	100	100 000	92 444	-600
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	4 590 000	4 416 415	-112 445
Epleveien 23 AS	Oslo	100	5 486 088	5 130 056	-288 767
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	27 830 001	23 060 707	-674 410
Haslum Bolig AS	Oslo	100	31 200 000	26 616 083	-604 005
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	9 748 153	5 408 135	-2 052 890
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	8 680 000	7 965 941	-254 288
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	3 210 000	2 936 251	-218 309
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	5 580 000	5 533 213	-41 175
Pilares Hylle 9 AS	Oslo	100	30 000	5 533 213	-600
Pilares Hylle 10 AS	Oslo	100	30 000	23 788	-600
Bomera Invest 10 AS	Oslo	100	30 000	23 796	-600
Bomera Invest 11 AS	Oslo	100	30 000	23 796	-600
Bomera Invest 12 AS	Oslo	100	30 000	23 796	-600
Sum			**137 383 881**		

Det er i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i døtre på totalt NOK 5 411 391 , hvorav ca. NOK 4 596 009 knytter seg til selskap med ferdigstilte prosjekter. Videre er det reversert nedskrivninger fra 2020 med NOK 8 579 600, hvorav NOK 4 638 000 knytter seg til salg av aksjer i Vinterveien Bolig AS og NOK 3 941 600 gjelder Strømsveien 81 Utvikling AS.

Tilknyttet selskap	Forretnings kontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (62,50/20%)
Skoleveien Bolig AS	Oslo	50,00	3 500 000	8 785 253	-491 305
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	1 487 500	2 363 218	2 022 508
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50,00	8 000 000	20 853 019	4 888 881
Havegaten Bolig AS	Oslo	50,00	32 500	4 815 000	6 420 125
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50,00	16 265 000	24 360 494	-683 283
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	15 470 000	73 752 658	-92 633
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	58,78	720 200	850 037	-135 326
Sum			**45 475 200**		

Det er i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i tilknyttede selskap på totalt NOK 2 550 000 på Skoleveien Bolig AS.

Merverdi aksjer
Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 2, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på

totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 er NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. NOK 16 091 618 knytter seg til realiserte transaksjoner i 2021, mens NOK 32 616 618 gjelder for tidligere år og er korrigert mot Annen Innskutt EK.

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	161 530	161 530
Akkumulerte avskrivninger 31.12	133 839	133 839
Balanseført verdi 31.12	**27 691**	**27 691**
Årets avskrivninger	**27 176**	**27 176**
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	17 075 797	3 750 000
Tilknyttet selskap	0	0	6 437 325	6 514 626
Avsatt utbytte fra Næskildsgate Bolig AS	0	0	3 750 000	0
Avsatt utbytte fra Havegaten Bolig AS			3 500 000	
Tilgode konsernbidrag	0	0	417 980	2 471 949

Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	5 325 000	14 713 318
Skyldig konsernbidrag	0	0	0	3 325 000

Fordring på Claus Trondsensgate 15 AS er nedskrevet med MNOK 5 520 000 til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.
Fordring på Skoleveien Bolig AS er nedskrevet med NOK 3 224 100 til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 38 015 574 gjelder NOK 2 669 564 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 2 669 564 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 2 475 648.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 24 845 500 består av 99 382 aksjer à NOK 250. Kapitalforhøyelse vedtatt 16. desember 2021 ble registrert i Foretaksregisteret 19.01.2022 . Det ble utstedt 41 200 nye aksjer ved kapitalforhøyelsen som er fordelt med henholdsvis NOK 10 300 000 på aksjekapital og NOK 30 900 000 på overkurs.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	99 382	250	24 845 500
Ordinære aksjer - ikke registrert kapitalforhøyelse	41 200	250	10 300 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	140 582	100%	100%
Totalt antall aksjer	**140 582**	**100%**	**100%**

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Totalt antall aksjer
Gunnar Rinde	Styreleder	Indirekte	978
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	20 290
Jostein Hellumsand	Styremedlem	Indirekte	11 262
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	29 001
Erik Lund	Styremedlem	Indirekte	4 894
Knut Bremer	Styremedlem	Ikke aktuell	0
Thomas Børnich	Daglig leder	Indirekte	5 317

Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapital	Overkurs	Ikke registrert overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum EK
Pr. 01.01	24 845 500	0	72 550 468	0	136 748 733	-30 870 344	203 274 357
Årets resultat	0	0	0	0	0	-13 997 807	-13 997 807
Kapitalforhøyelse	0	10 300 000	0	30 900 000	0	0	41 200 000
Korreksjon tidligere år	0	0	0	0	-32 616 618	0	-32 616 618
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	417 980	0	417 980
Egenkapital 31.12	**24 845 500**	**10 300 000**	**72 550 468**	**30 900 000**	**104 550 095**	**-44 868 151**	**198 277 912**

Aksjekapitalen på MNOK 24 845 500 består av 99 382 aksjer à NOK 250. Kapitalforhøyelse vedtatt 16. desember 2021 ble registrert i Foretaksregisteret 19.01.2022 . Det ble utstedt 41 200 nye aksjer ved kapitalforhøyelsen som er fordelt med henholdsvis NOK 10 300 000 på aksjekapital og NOK 30 900 000 på overkurs.

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2021 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.02.2023. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-49 546 724	-3 000 000	12 453 276
Sum annen langsiktig gjeld		**-49 546 724**		

Pilares Eiendom AS — Noter til regnskapet 2021

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-49 546 724	-59 083 982
Sum	**-49 546 724**	**-59 083 982**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	145 130 928	184 086 961
Sum	**145 130 928**	**184 086 961**

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Strømsveien 81 Utvikling AS, Sæter Terrasse AS og i de 5 hylleselskapene er ikke pantasatt.

Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:

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

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

NOK 17 500 000 som sikkerhet for byggelån i Klems Gate 29 AS

Videre har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppføringslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 694 571	0
Skattekostnad ordinært resultat	**-7 694 571**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-21 692 378	-29 940 836
Permanente forskjeller	11 649 716	15 066 219
Endring i midlertidige forskjeller	-1 762 826	514 678
Skattepliktig inntekt	**-11 805 487**	**-14 359 938**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-503 867
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	503 867
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-28 718	-15 644	13 074
Fordringer	-3 224 100	-5 000 000	-1 775 900
Sum	**-3 252 818**	**-5 015 644**	**-1 762 826**
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 722 504	-19 917 016	11 805 487
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	24 932 660	24 932 660
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-34 975 322**	**0**	**34 975 322**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-7 694 571**	**0**	**7 694 571**

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

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

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Til aksjonærene i Pilares Eiendom AS

Oslo, 05.07.2022

Innkalling til ordinær generalforsamling i Pilares Eiendom AS

Det innkalles herved til ordinære generalforsamling i Pilares Eiendom AS 03.03.2022. Møtet avholdes umiddelbart etter styremøtet på samme dato.

AGENDA

SAK 1 Godkjennelse av innkallingen og dagsorden

SAK 2 Valg av møteleder og en person til å undertegne protokollen

SAK 3 Godkjennelse av årsregnskap for 2021

SAK 4 Godkjennelse av godtgjørelse til styret

SAK 5 Godkjennelse av godtgjørelse til revisor

SAK 6 Valg av styre

Med vennlig hilsen
Pilares Holding AS

16

Admincontrol

List of Signatures

Pilares Eiendom AS_Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Bremer, Knut	BANKID MOBILE	2022-03-09 08:48 GMT+01
Hellumsand, Jostein	BANKID	2022-03-08 09:29 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID MOBILE	2022-03-07 16:37 GMT+01
Lier, Peder Rye	BANKID MOBILE	2022-03-07 15:53 GMT+01
Rinde, Gunnar	BANKID MOBILE	2022-03-07 15:25 GMT+01
Lund, Erik	BANKID MOBILE	2022-03-14 11:04 GMT+01
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2022-03-09 14:13 GMT+01

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

External reference: /396/37/C0A1D44F-0830222CEC73EEB8F

Årsregnskap 2021

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E737C0A1D44F0260222CEC78EEB8F

Årsberetning 2021 for Pilares Eiendom AS

Virksomhetens art
Pilares Eiendom AS er et boligutviklingsselskap med nedslagsfelt i Stor-Oslo regionen, og søker primært mellomstore, og store prosjekter med potensial fra 20 boligenheter og oppover. Selskapet tar gjerne prosjekter helt fra uregulert tomt til ferdig bolig, og er genuint opptatt av å skape unike og gode boligprosjekter med markedstilpassede kvaliteter.

I 2021 har Pilares totalt solgt 41 boligenheter til en samlet verdi av NOK 245,3 mill. Videre har Pilares overlevert 2 prosjekt med totalt 40 boliger. Det har blitt igangsatt 2 nye byggeprosjekt i 2021. Ved årsskiftet hadde Pilares totalt 52 boliger i produksjon med en samlet verdi på NOK 330,3 mill.

Det var ved årsskiftet totalt 19 prosjekter i porteføljen til Pilares, hvorav 2 prosjekter hadde boliger i produksjon med en samlet omsetning på ca. NOK 330,3 mill.

Pilares har ved utgangen av 2021 16 ansatte medarbeidere. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune.

Pilares vil i 2022 fortsette sin ekspansive satsning gjennom kjøp av nye eiendommer og eiendomsselskaper for å kunne utvikle morgendagens boligprosjekter.

Pilares hadde ved årsskifte 23 heleide datterselskap i tillegg til 7 deleide selskap med eierandel fra 20 % til 62,50 % ref. note 5 i årsregnskapet.

Fremtidsutsikter
Selskapet har gjennom 2021 utviklet prosjektporteføljen på en positiv måte, noe som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2022. I tillegg har selskapet nå en komplett, solid og kompetent organisasjon som styret har sterk tro på at vil forvalte prosjektporteføljen på en god måte.

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

Redegjørelse for årsregnskapet
Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsregnskapet for 2021 viser et underskudd på NOK 13 997 807.
Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var NOK 76 % sammenliknet med 71,3 % pr 31.12.2020

Med bakgrunn i at selskapet har gjort endringer i både strategi og organisering i året som har gått, en pågående pandemi som har vanskeliggjort forsyningssikkerhet, -fremdrift og gitt økte innkjøpskostnader i enkelte prosjekt, er resultatet som forventet og styret anser at selskapet har de rette forutsetninger for å oppnå gode resultater de neste årene.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44F0250222CEC78EEB8F

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering
Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Selskapet hadde ved årets utløp 16 ansatte, 4 kvinner og 12 menn. Selskapets styre består av 6 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

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

Miljø og bærekraft
Styret er ikke kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bli en aktiv aktør innen miljø og bærekraft innenfor de segmenter det opererer, og selskapet har gjennom året 2021 hevet temaet miljø og bærekraft på agendaen og har blant annet blitt miljøfyrtårnsertifisert og tilknyttet seg Grønn Byggallianses 10 anbefalte strakstiltak for boligutviklere.

Forsikring for styrets medlemmer
Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar ved utvikling av byggeprosjekter/som byggherre i Norden.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44FC650222CEC78EEB8F

Årsresultat og disponeringer
I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -13 997 807 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	-13 997 807

Oslo, 03.03.2022
Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde Styreleder	Leif Oddvin Jensen Styremedlem	Jostein Hellumsand Styremedlem
Peder Rye Lier Styremedlem	Erik Lund Styremedlem	Knut Bremer Styremedlem

Thomas Børnich
Daglig leder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
[illegible]

RESULTATREGNSKAP

PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		22 254 377	13 838 852
Sum driftsinntekter		**22 254 377**	**13 838 852**
Lønnskostnad	4	-23 146 317	-17 773 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-27 176	-32 306
Annen driftskostnad		-6 111 514	-8 671 947
Sum driftskostnader		**-29 285 008**	**-26 477 715**
Driftsresultat		**-7 030 630**	**-12 638 863**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 250 000	2 290 303
Annen renteinntekt	7	381 997	144 177
Annen finansinntekt		6 125 538	124 657
Gevinst ved realisasjon av aksjer		31 120	200 000
Tap ved realisasjon av aksjer		-3 149 830	-100 217
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	618 209	-15 166 002
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	7	-3 744 100	-500 000
Nedskrevet merverdi aksjer		-16 091 618	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 619 931	0
Annen rentekostnad	12	-4 463 132	-4 291 089
Annen finanskostnad		0	-3 800
Resultat av finansposter		**-14 661 747**	**-17 301 972**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-21 692 378**	**-29 940 836**
Skattekostnad på ordinært resultat	14	7 694 571	0
Årsresultat	**11**	**-13 997 807**	**-29 940 836**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-13 997 807	-29 940 836
Sum overføringer		**-13 997 807**	**-29 940 836**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel		7 694 571	0
Sum immaterielle eiendeler		**7 694 571**	**0**
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	27 691	54 868
Sum varige driftsmidler		**27 691**	**54 868**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	137 383 881	128 399 787
Merverdi aksjer	5	27 731 474	76 439 710
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 075 797	3 750 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 475 200	60 185 000
Lån til tilknyttet selskap	7, 8	6 437 325	6 514 626
Sum finansielle anleggsmidler		**234 103 677**	**275 289 123**
Sum anleggsmidler		**241 825 939**	**275 343 991**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	3 919 729	815 088
Andre kortsiktige fordringer	8	2 914 743	3 680 850
Tilgode konsernbidrag	7, 8, 15	417 980	2 471 949
Utbytte fra datter- og tilknyttet selskap		7 250 000	0
Sum fordringer		**14 502 452**	**6 967 887**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 146 569	2 838 225
Sum omløpsmidler		**18 649 022**	**9 806 111**
Sum eiendeler		**260 474 961**	**285 150 102**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E737C0A1D44F0260222CEC78EEB8F

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	24 845 500	24 845 500
Overkurs	11	72 550 468	72 550 468
Annen innskutt egenkapital	11	104 550 095	136 748 733
Ikke registrert kapitalforhøyelse		41 200 000	0
Sum innskutt egenkapital	**11**	**243 146 063**	**234 144 701**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-44 868 151	-30 870 344
Sum opptjent egenkapital	**11**	**-44 868 151**	**-30 870 344**
Sum egenkapital	**11**	**198 277 912**	**203 274 357**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	49 546 724	59 083 982
Sum annen langsiktig gjeld	**12**	**49 546 724**	**59 083 982**
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig konsernbidrag	7	0	3 325 000
Gjeld til foretak i samme konsern	7	5 325 000	14 713 318
Leverandørgjeld		372 970	1 822 384
Skyldig offentlige avgifter		5 166 118	1 331 174
Annen kortsiktig gjeld		1 786 237	1 599 888
Sum kortsiktig gjeld		**12 650 325**	**22 791 763**
Sum gjeld		**62 197 049**	**81 875 745**
Sum egenkapital og gjeld		**260 474 961**	**285 150 102**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

BALANSE

PILARES EIENDOM AS

Oslo, 03.03.2022

Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde Styreleder	Leif Oddvin Jensen Styremedlem	Jostein Hellumsand Styremedlem
Peder Rye Lier Styremedlem	Erik Lund Styremedlem	Knut Bremer Styremedlem
	Thomas Børnich Daglig leder	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44FC2502222CEC78EEB8F

INDIREKTE KONTANTSTRØM

PILARES EIENDOM AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat etter skatt	10	-13 997 807	-29 940 836
Ordinære avskrivninger	6	27 176	32 306
Endring i kundefordringer		-3 104 641	660 768
Endring i leverandørgjeld		-1 449 413	818 720
Endring i andre tidsavgrensningsposter	7	-33 647 036	-2 116 581
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-52 171 721**	**-30 545 623**
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	5	26 589 800	1 550 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	5	-33 250 000	-34 695 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	15 473 409	15 166 002
Andre endringer investering i døtre		13 004 115	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**21 817 324**	**-17 978 998**
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-9 537 258	17 891 066
Innbetalinger av egenkapital	10	41 200 000	30 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**31 662 742**	**47 891 066**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**1 308 345**	**-633 555**
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		2 838 225	3 471 780
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		**4 146 569**	**2 838 225**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E737C0A1D44F0260222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering
Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap
Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

Inntektsføring
Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.
Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatter
Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44FC650222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 2 Fusjoner i 2019

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

Fusjon 1
For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (morselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok akjsonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiensom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med fusjonen oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien nedskrives når aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall.

Fusjon 2
For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap). Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1 , fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtok Bomera AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
[illegible]

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

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

Selskapet har pr. balansedagen 16 ansatte. I 2020 hadde selskapet 12 ansatte.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 053 333	0
Sum	**2 053 333**	**0**

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	19 526 105	14 697 267
Arbeidsgiveravgift	2 808 979	2 162 937
Pensjonskostnader	287 262	251 026
Andre ytelser	523 971	662 233
Sum	**23 146 317**	**17 773 463**

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	55 000	38 500
Andre tjenester	0	4 400
Sum	**55 000**	**42 900**

8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44FC850222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

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

Datterselskap	Forretnings kontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Haugesgate 40 42 AS	Oslo	100	82 591	147 337	35 254
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	19 508 382	23 033 662	4 602 171
Nedre Storgate 61 AS	Oslo	100	126 048	350 458	75 590
Linnesstranda 39 AS	Oslo	100	192 619	236 595	20 172
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	0	250 878	2 031 887
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	4 100 000	4 797 286	5 159 175
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	3 000 000	3 790 555	299 055
Engene Bolig AS	Oslo	100	13 800 000	11 709 608	471 913
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	0	281 339	696 340
Pilares Garanti AS	Oslo	100	100 000	92 444	600
Blefjell Hytteselskap AS	Oslo	100	4 590 000	4 416 415	112 445
Epleveien 23 AS	Oslo	100	5 486 088	5 130 056	288 767
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	27 830 001	23 060 707	674 410
Haslum Bolig AS	Oslo	100	31 200 000	26 616 083	604 005
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	9 748 153	5 408 135	2 052 890
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	8 680 000	7 965 941	254 288
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	3 210 000	2 936 251	218 309
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	5 580 000	5 533 213	41 175
Pilares Hylle 9 AS	Oslo	100	30 000	5 533 213	600
Pilares Hylle 10 AS	Oslo	100	30 000	23 788	600
Bomera Invest 10 AS	Oslo	100	30 000	23 796	600
Bomera Invest 11 AS	Oslo	100	30 000	23 796	600
Bomera Invest 12 AS	Oslo	100	30 000	23 796	600
Sum			**137 383 881**		

Det er i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i døtre på totalt NOK 5 411 391 , hvorav ca. NOK 4 596 009 knytter seg til selskap med ferdigstilte prosjekter. Videre er det reversert nedskrivninger fra 2020 med NOK 8 579 600, hvorav NOK 4 638 000 knytter seg til salg av aksjer i Vinterveien Bolig AS og NOK 3 941 600 gjelder Strømsveien 81 Utvikling AS.

Tilknyttet selskap	Forretnings kontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12(100 %)	Årets resultat (62,50/20%)
Skoleveien Bolig AS	Oslo	50,00	3 500 000	8 785 253	491 305
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	1 487 500	2 363 218	2 022 508
Vækerøveien 18 22 AS	Oslo	50,00	8 000 000	20 853 019	4 888 881
Havegaten Bolig AS	Oslo	50,00	32 500	4 815 000	6 420 125
Vesteråsveien 16 18 AS	Oslo	50,00	16 265 000	24 360 494	683 283
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	15 470 000	73 752 658	92 633
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	58,78	720 200	850 037	135 326
Sum			**45 475 200**		

Det er i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i tilknyttede selskap på totalt NOK 2 550 000 på Skoleveien Bolig AS.

Merverdi aksjer
Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 2, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 er NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. NOK 16 091 618 knytter seg til realiserte transaksjoner i 2021, mens NOK 32 616 618 gjelder for tidligere år og er korrigert mot Annen innskutt EK.

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	161 530	161 530
Akkumulerte avskrivninger 31.12	133 839	133 839
Balanseført verdi 31.12	**27 691**	**27 691**
Årets avskrivninger	**27 176**	**27 176**
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	17 075 797	3 750 000
Tilknyttet selskap	0	0	6 437 325	6 514 626
Avsatt utbytte fra Næskildsgate Bolig AS	0	0	3 750 000	0
Avsatt utbytte fra Havegaten Bolig AS			3 500 000	
Tilgode konsernbidrag	0	0	417 980	2 471 949

Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	5 325 000	14 713 318
Skyldig konsernbidrag	0	0	0	3 325 000

Fordring på Claus Trondsensgate 15 AS er nedskrevet med MNOK 5 520 000 til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.
Fordring på Skoleveien Bolig AS er nedskrevet med NOK 3 224 100 til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 38 015 574 gjelder NOK 2 669 564 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 2 669 564 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 2 475 648.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 24 845 500 består av 99 382 aksjer à NOK 250. Kapitalforhøyelse vedtatt 16. desember 2021 ble registrert i Foretaksregisteret 19.01.2022 . Det ble utstedt 41 200 nye aksjer ved kapitalforhøyelsen som er fordelt med henholdsvis NOK 10 300 000 på aksjekapital og NOK 30 900 000 på overkurs.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	99 382	250	24 845 500
Ordinære aksjer ikke registrert kapitalforhøyelse	41 200	250	10 300 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	140 582	100%	100%
Totalt antall aksjer	**140 582**	**100%**	**100%**

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Totalt antall aksjer
Gunnar Rinde	Styreleder	Indirekte	978
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	20 290
Jostein Hellumsand	Styremedlem	Indirekte	11 262
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	29 001
Erik Lund	Styremedlem	Indirekte	4 894
Knut Bremer	Styremedlem	Ikke aktuell	0
Thomas Børnich	Daglig leder	Indirekte	5 317

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS **Noter til regnskapet 2021**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapital	Overkurs	Ikke registrert overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum EK
Pr. 01.01	24 845 500	0	72 550 468	0	136 748 733	-30 870 344	203 274 357
Årets resultat	0	0	0	0	0	-13 997 807	-13 997 807
Kapitalforhøyelse	0	10 300 000	0	30 900 000	0	0	41 200 000
Korreksjon tidligere år	0	0	0	0	-32 616 618	0	-32 616 618
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	417 980	0	417 980
Egenkapital 31.12	**24 845 500**	**10 300 000**	**72 550 468**	**30 900 000**	**104 550 095**	**-44 868 151**	**198 277 912**

Aksjekapitalen på MNOK 24 845 500 består av 99 382 aksjer à NOK 250. Kapitalforhøyelse vedtatt 16. desember 2021 ble registrert i Foretaksregisteret 19.01.2022 . Det ble utstedt 41 200 nye aksjer ved kapitalforhøyelsen som er fordelt med henholdsvis NOK 10 300 000 på aksjekapital og NOK 30 900 000 på overkurs.

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2021 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.02.2023. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-49 546 724	-3 000 000	12 453 276
Sum annen langsiktig gjeld		**-49 546 724**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
7396737C0A1D44F0250222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS — Noter til regnskapet 2021

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-49 546 724	-59 083 982
Sum	**-49 546 724**	**-59 083 982**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	145 130 928	184 086 961
Sum	**145 130 928**	**184 086 961**

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Strømsveien 81 Utvikling AS, Sæter Terrasse AS og i de 5 hylleselskapene er ikke pantsatt.

Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:

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

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

NOK 17 500 000 som sikkerhet for byggelån i Klems Gate 29 AS

Videre har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppføringslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44F0250222CEC78EEB8F

Pilares Eiendom AS — Noter til regnskapet 2021

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 694 571	0
Skattekostnad ordinært resultat	**-7 694 571**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-21 692 378	-29 940 836
Permanente forskjeller	11 649 716	15 066 219
Endring i midlertidige forskjeller	-1 762 826	514 678
Skattepliktig inntekt	**-11 805 487**	**-14 359 938**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-503 867
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	503 867
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-28 718	-15 644	13 074
Fordringer	-3 224 100	-5 000 000	-1 775 900
Sum	**-3 252 818**	**-5 015 644**	**-1 762 826**
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 722 504	-19 917 016	11 805 487
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	24 932 660	24 932 660
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-34 975 322**	**0**	**34 975 322**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-7 694 571**	**0**	**7 694 571**

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 15 Nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
[illegible]

Pilares Eiendom AS **Noter til regnskapet 2021**

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
739E73CDA1D44FC2502222CEC78EEB8F

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilares Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilares Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Penneo Dokumentnøkkel: D056Q-YWASG-NELT7-6Z55A-B1SCP-Z8N2Q

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D056Q-YWASG-NELT7-6Z55A-B1SCP-Z8N2Q

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Anders Nordahl
Partner
Serienummer: 9578-5998-4-995843
IP: 188.95.xxx.xxx
2022-03-18 08:16:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D056Q-YWASG-NELT7-6Z55A-B1SCP-Z8N2Q

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 orginalen?
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**