



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 838 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 7 AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunn-Kristin Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2021

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, 11.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		0	211 000
Annen driftskostnad	2	969 000	752 000
Sum kostnader		969 000	963 000
Driftsresultat		-969 000	-963 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 000	884 000
Annen renteinntekt		0	11 000
Sum finansinntekter		29 000	895 000
Annen finanskostnad		1 270 000	1 273 000
Sum finanskostnader		1 270 000	1 273 000
Netto finans		-1 241 000	-378 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 210 000	-1 341 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 210 000	-1 341 000
Årsresultat		-2 210 000	-1 341 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-2 210 000	-1 341 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 210 000	-1 341 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	212 406 000	212 406 000
Fordring datterselskap		142 000	1 859 000
Sum finansielle anleggsmidler		212 548 000	214 265 000
Sum anleggsmidler		212 548 000	214 265 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		22 000	41 000
Sum fordringer		22 000	41 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	345 000	169 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 000	169 000
Sum omløpsmidler		367 000	210 000
SUM EIENDELER		212 915 000	214 475 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	190 000	190 000
Overkurs	8	189 810 000	189 810 000
Sum innskutt egenkapital		190 000 000	190 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 153 000	-943 000
Sum opptjent egenkapital		-3 153 000	-943 000
Sum egenkapital		186 847 000	189 057 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		705 000	0
Annen kortsiktig gjeld		363 000	418 000
Sum kortsiktig gjeld		1 068 000	418 000
Sum gjeld		26 068 000	25 418 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 915 000	214 475 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		24 937 000	17 473 000
Annen driftsinntekt		777 000	284 000
Sum inntekter		25 714 000	17 757 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	211 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 871 000	10 898 000
Annen driftskostnad	2	6 762 000	5 165 000
Sum kostnader		19 633 000	16 274 000
Driftsresultat		6 081 000	1 483 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 000	40 000
Sum finansinntekter		25 000	40 000
Annen finanskostnad		10 301 000	10 699 000
Sum finanskostnader		10 301 000	10 699 000
Netto finans		-10 276 000	-10 659 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 195 000	-9 176 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	362 000	-734 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 557 000	-8 442 000
Årsresultat		-4 557 000	-8 442 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-4 557 000	-8 442 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 557 000	-8 442 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	459 094 000	470 198 000
Sum varige driftsmidler		459 094 000	470 198 000
Sum anleggsmidler		459 094 000	470 198 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		311 000	196 000
Andre fordringer		1 394 000	1 098 000
Sum fordringer		1 705 000	1 294 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 734 000	5 040 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 734 000	5 040 000
Sum omløpsmidler		4 439 000	6 334 000
SUM EIENDELER		463 533 000	476 532 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	190 000	190 000
Overkurs	8	189 810 000	189 810 000
Sum innskutt egenkapital		190 000 000	190 000 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	8	-12 993 000	-7 816 000
Sum opptjent egenkapital		-12 993 000	-7 816 000
Sum egenkapital		177 007 000	182 184 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 371 000	7 390 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 371 000	7 390 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	254 183 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	279 183 000
Sum langsiktig gjeld		33 371 000	286 573 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	249 053 000	0
Leverandørgjeld		543 000	4 013 000
Skyldige offentlige avgifter		0	255 000
Annen kortsiktig gjeld		3 559 000	3 507 000
Sum kortsiktig gjeld		253 155 000	7 775 000
Sum gjeld		286 526 000	294 348 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		463 533 000	476 532 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 215068

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 838 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 7 AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunn-Kristin Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 04.05.2021



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		0	211 000
Annen driftskostnad	2	969 000	752 000
Sum kostnader		969 000	963 000
Driftsresultat		-969 000	-963 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 000	884 000
Annen renteinntekt		0	11 000
Sum finansinntekter		29 000	895 000
Annen finanskostnad		1 270 000	1 273 000
Sum finanskostnader		1 270 000	1 273 000
Netto finans		-1 241 000	-378 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 210 000	-1 341 000
Årsresultat		-2 210 000	-1 341 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-2 210 000	-1 341 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 210 000	-1 341 000



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	212 406 000	212 406 000
Fordring datterselskap		142 000	1 859 000
Sum finansielle anleggsmidler		212 548 000	214 265 000

Sum anleggsmidler

212 548 000 214 265 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		22 000	41 000
Sum fordringer		22 000	41 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	345 000	169 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 000	169 000

Sum omløpsmidler

367 000 210 000

SUM EIENDELER

212 915 000 214 475 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	190 000	190 000
Overkurs	8	189 810 000	189 810 000
Sum innskutt egenkapital		190 000 000	190 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-3 153 000	-943 000
Sum opptjent egenkapital		-3 153 000	-943 000

Sum egenkapital

186 847 000 189 057 000

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		705 000	0
Annen kortsiktig gjeld		363 000	418 000
Sum kortsiktig gjeld		1 068 000	418 000
Sum gjeld		26 068 000	25 418 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 915 000	214 475 000



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		24 937 000	17 473 000
Annen driftsinntekt		777 000	284 000
Sum inntekter		25 714 000	17 757 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	211 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 871 000	10 898 000
Annen driftskostnad	2	6 762 000	5 165 000
Sum kostnader		19 633 000	16 274 000
Driftsresultat		6 081 000	1 483 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 000	40 000
Sum finansinntekter		25 000	40 000
Annen finanskostnad		10 301 000	10 699 000
Sum finanskostnader		10 301 000	10 699 000
Netto finans		-10 276 000	-10 659 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	362 000	-734 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 557 000	-8 442 000
Årsresultat		-4 557 000	-8 442 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-4 557 000	-8 442 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 557 000	-8 442 000



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	459 094 000	470 198 000
Sum varige driftsmidler		459 094 000	470 198 000
Sum anleggsmidler		459 094 000	470 198 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		311 000	196 000
Andre fordringer		1 394 000	1 098 000
Sum fordringer		1 705 000	1 294 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 734 000	5 040 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 734 000	5 040 000
Sum omløpsmidler		4 439 000	6 334 000
SUM EIENDELER		463 533 000	476 532 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	190 000	190 000
Overkurs	8	189 810 000	189 810 000
Sum innskutt egenkapital		190 000 000	190 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-12 993 000	-7 816 000
Sum opptjent egenkapital		-12 993 000	-7 816 000
Sum egenkapital		177 007 000	182 184 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 371 000	7 390 000



Sum avsetninger for forpliktelser		8 371 000	7 390 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	254 183 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	279 183 000
Sum langsiktig gjeld		33 371 000	286 573 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	249 053 000	0
Leverandørgjeld		543 000	4 013 000
Skyldige offentlige avgifter		0	255 000
Annen kortsiktig gjeld		3 559 000	3 507 000
Sum kortsiktig gjeld		253 155 000	7 775 000
Sum gjeld		286 526 000	294 348 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		463 533 000	476 532 000



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1900.00	100.00	190000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Krogslrud Invest AS	475.00	25.00%	Ordinære aksjer
Lars H. Høie	372.00	20.00%	Ordinære aksjer
Bramare AS	190.00	10.00%	Ordinære aksjer
Warbo AS	190.00	10.00%	Ordinære aksjer
Firma Carl M. Olsen AS	100.00	5.00%	Ordinære aksjer
Auris AS	100.00	5.00%	Ordinære aksjer
Andre	473.00	25.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1900.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Pilestredet Park 7	100.00%	100.00%	139894.00	5102.00
Eiendomsdrift AS				



Organisasjonsnr: 919 838 450
PILESTREDET PARK 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	172000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	58000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	230000.00	

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Pilestredet Park 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet Park 7 AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Pilestredet Park 7 AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Pilestredet Park 7 AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Pilestredet Park 7 AS



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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>

(2)



Uavhengig revisors beretning - Pilestredet Park 7 AS



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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name
Lund, Stig Arild

Method
BANKID_MOBILE

Date
2021-02-25 16:01

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



PILESTREDET PARK 7 AS - KONSERNREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Leieinntekter		24 936 680	17 473 432
Annen driftsinntekt		<u>777 310</u>	<u>283 582</u>
Sum driftsinntekt		<u>25 713 990</u>	<u>17 757 014</u>
Lønnskostnad	2	0	-211 085
Avskrivning på varige driftsmidler	4	-12 870 550	-10 897 743
Annen driftskostnad	2	<u>-6 761 564</u>	<u>-5 165 049</u>
Sum driftskostnad		<u>-19 632 114</u>	<u>-16 273 877</u>
Driftsresultat		<u>6 081 876</u>	<u>1 483 137</u>
Annen finansinntekt		24 622	39 752
Annen finanskostnad		<u>-10 301 226</u>	<u>-10 698 999</u>
Resultat av finansposter		<u>-10 276 604</u>	<u>-10 659 247</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 194 728</u>	<u>-9 176 110</u>
Skattekostn/inntekt på ordinært resultat	5	<u>-361 904</u>	<u>733 802</u>
Årsresultat		<u>-4 556 632</u>	<u>-8 442 308</u>
Opplysninger om:			
Overført til/fra udekket tap	8	-4 556 632	-8 442 308

Penneo Dokumentnøkkel: 0CZJN-148K8-3SPRU-EE0CO-3EOAF-3SHEC



PILESTREDET PARK 7 AS - KONSERNREGNSKAP

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>459 093 615</u>	<u>470 198 247</u>
Sum anleggsmidler		<u>459 093 615</u>	<u>470 198 247</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		310 535	196 206
Andre fordringer		<u>1 393 997</u>	<u>1 098 379</u>
Sum fordringer		<u>1 704 532</u>	<u>1 294 585</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	<u>2 734 508</u>	<u>5 039 186</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 439 040</u>	<u>6 333 771</u>
Sum eiendeler		<u><u>463 532 655</u></u>	<u><u>476 532 018</u></u>

Permeo Dokumentnøkkel: 0CZJY-V4BK8-3SPPU-EE0CO-3EOAP-35HEC



PILESTREDET PARK 7 AS - KONSERNREGNSKAP

BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	190 000	190 000
Overkurs	8	<u>189 810 000</u>	<u>189 810 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>190 000 000</u>	<u>190 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	<u>-12 992 585</u>	<u>-7 816 389</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-12 992 585</u>	<u>-7 816 389</u>
Sum egenkapital		<u>177 007 415</u>	<u>182 183 611</u>
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	<u>8 371 165</u>	<u>7 389 696</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>8 371 165</u>	<u>7 389 696</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	254 182 500
Annen langsiktig gjeld	6	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 000 000</u>	<u>279 182 500</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	249 052 500	0
Leverandørgjeld		542 941	4 013 416
Skyldige offentlige avgifter		0	255 249
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 558 634</u>	<u>3 507 547</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>253 154 075</u>	<u>7 776 212</u>
Sum gjeld		<u>286 525 240</u>	<u>294 348 408</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>463 532 655</u>	<u>476 532 018</u>

Oslo, 23. februar 2021

Jan-Erik Warbo
Styrets leder

Magne Y. Orgland
Styremedlem

Nils Krogsrud
Styremedlem

Bjørn L.G. Braathen
Styremedlem

Lars Høie
Styremedlem

Mads Agerup
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: DCZJY-148KB-3SPRU-EE0CO-3EOAP-3SHEC



PILESTREDET PARK 7 AS - MORSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Andre driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum driftsinntekt		<u>0</u>	<u>0</u>
Lønn og annen godtgjørelse		0	-211 085
Annen driftskostnad	2	<u>-968 564</u>	<u>-752 039</u>
Sum driftskostnad		<u>-968 564</u>	<u>-963 124</u>
Driftsresultat		<u>-968 564</u>	<u>-963 124</u>
Annen renteinntekt		134	10 981
Renteinntekt/kostnad fra datterselskap		28 178	884 330
Annen finanskostnad		<u>-1 269 774</u>	<u>-1 273 094</u>
Resultat av finansposter		<u>-1 241 462</u>	<u>-377 783</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 210 026</u>	<u>-1 340 907</u>
Skattekostn/inntekt på ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u><u>-2 210 026</u></u>	<u><u>-1 340 907</u></u>
Opplysninger om:			
Overført til/fra udekket tap	8	-2 210 026	-1 340 907

Perneo Dokumentnr: 0CZ1V-148K8-35PRU-EE0CO-3EOAP-3SHEC



PILESTREDET PARK 7 AS - MORSELSKAP

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle eiendeler			
Aksjer i datterselskap	9	212 405 902	212 405 902
Fordring datterselskap		<u>141 933</u>	<u>1 858 722</u>
Sum finansielle eiendeler		<u>212 547 835</u>	<u>214 264 624</u>
Sum anleggsmidler		<u>212 547 835</u>	<u>214 264 624</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		<u>22 500</u>	<u>41 250</u>
Sum fordringer		<u>22 500</u>	<u>41 250</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	<u>344 551</u>	<u>168 709</u>
Sum omløpsmidler		<u>367 051</u>	<u>209 959</u>
Sum eiendeler		<u>212 914 886</u>	<u>214 474 583</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0CZJ1-V48K8-3SP9U-EE0CO-3EOAP-3SHFC



PILESTREDET PARK 7 AS - MORSELSKAP

BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	190 000	190 000
Overkursfond	8	<u>189 810 000</u>	<u>189 810 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>190 000 000</u>	<u>190 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	<u>-3 152 729</u>	<u>-942 703</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 152 729</u>	<u>-942 703</u>
Sum egenkapital		<u>186 847 272</u>	<u>189 057 297</u>
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	6	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		705 114	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>362 500</u>	<u>417 286</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 067 614</u>	<u>417 286</u>
Sum gjeld		<u>26 067 614</u>	<u>25 417 286</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>212 914 886</u>	<u>214 474 583</u>

Oslo, 23. februar 2021

Jan-Erik Warbo
Styrets leder

Magne Y. Orgland
Styremedlem

Nils Krogsrud
Styremedlem

Bjørn L.G. Braathen
Styremedlem

Lars Høie
Styremedlem

Mads Agerup
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: OCZJV-148KB-35PRU-EECO-3EOAP-35HEC



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."

Lars Henrik Høie

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1257266

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-02-23 14:42:18Z



Bjørn Ludvig Gustav Braathen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-275476

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-02-23 16:24:34Z



Nils Sønnichsen Krogsrud

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1632335

IP: 46.228.xxx.xxx

2021-02-23 20:50:00Z



Mads Agerup

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-02-24 09:21:49Z



Magne Yngvar Orgland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-2228058

IP: 85.5.xxx.xxx

2021-02-24 09:31:17Z



Jan Erik Warbo

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1710052

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-02-24 12:09:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0CZJV-148KB-35PRU-EE0CO-3EOAP-3SHEC

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>



PILESTREDET PARK 7 AS

NOTER 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper og lignende

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har frivillig utarbeidet konsernregnskap og det er benyttet samme regnskapsprinsipper i hele konsernet. Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultat og den samlede økonomiske stilling for Pilestredet Park 7 AS med datterselskaper. I tillegg til morselskapet inngår følgende selskaper i konsolideringen på tidspunktet for regnskapsavslutningen:

- Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS
- Domus Medicus AS

Begge datterselskapene eies 100% og har forretningskontor i Oslo.

Konsolideringsprinsipper

I konsernregnskapet elimineres aksjer i datterselskap etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av aksjer i datterselskaper elimineres kostprisen på aksjene mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Betalt merverdi ut over bokført egenkapital er tillagt eiendommenes bokførte verdi i konsernregnskapet i samsvar med de verdibetraktninger som ble lagt til grunn ved kjøpet og avskrives i samme takt som bygget i øvrig. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konsernregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Fordringer.

Andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til ventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt.

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



PILESTREDET PARK 7 AS

NOTER 2020

Note 2 Ytelser til ledende personer

Konsern og morselskap

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2020.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020

Honorar til revisor.

(Beløpene er inklusiv mva)

	<i>Konsernet</i>		<i>Morselskap</i>	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon	172 115	77 100	100 000	18 750
Andre attestasjonstjenester	16 250	-	-	-
Honorar for andre tjenester	41 875	18 750	-	6 250
Sum honorar til revisor	<u>230 240</u>	<u>95 850</u>	<u>100 000</u>	<u>25 000</u>

Note 3, Bankinnskudd

Det er ingen bundne midler hverken for konsern eller morselskap pr 31.12.2020.

Note 4, Varige driftsmidler

	Bygning	Tekniske Inst.	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	395 495 972	23 247 708	67 423 617	486 167 297
Tilgang i året	813 840	952 077	0	1 765 917
Anskaffelseskost 31.12	<u>396 309 812</u>	<u>24 199 785</u>	<u>67 423 617</u>	<u>487 933 214</u>
Akkumulerte avskr 01.01	-15 387 857	-581 193	0	-15 969 050
Årets avskrivning	-10 545 779	-2 324 771	0	-12 870 550
Akkumulerte avskr 31.12	<u>-25 933 635</u>	<u>-2 905 964</u>	<u>0</u>	<u>-28 839 599</u>
Bokført verdi 31.12.	<u>370 376 176</u>	<u>21 293 821</u>	<u>67 423 617</u>	<u>459 093 615</u>
Avskrivning	50 år	10 år	Ikke avskr	

Penneo Dokumentnøkkel: 0CZJY-V4BK8-3SPRU-EE0CO-3EOAP-3SH6C



PILESTREDET PARK 7 AS

NOTER 2020

Note 5, Skatt

Konsern

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Midlertidige forskjeller			
Anleggsmidler	16 935 736	16 979 313	-43 577
Gevinst og tapskonto	-193 045	-241 306	48 261
Underskudd til fremføring	-71 965 482	-79 112 609	7 147 127
Grunnlag utsatt skatt	-55 222 791	-62 374 602	7 151 811
Utsatt skatt før konsernmessig merverdi	-12 149 014	-13 722 412	1 573 398
Utsatt skatt på merverdi eiendom	20 520 179	21 112 108	-591 928
Utsatt skatt	8 371 165	7 389 696	981 469
Feil i utsatt skatt tidligere år ført mot egenkapital (se note 8)			-619 564
Årets endring utsatt skatt			361 904
Årets skattekostnad	2020	2019	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsatt skatt	-361 904	733 802	
Årets skattekostnad(-) / inntekt(+)	-361 904	733 802	

Morselskap

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Midlertidige forskjeller			
Underskudd til fremføring	3 550 933	1 340 907	2 210 026
Grunnlag utsatt skatt	3 550 933	1 340 907	4 891 840
Utsatt skatt	781 205	295 000	486 206

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapskikk.

Regnskapsmessig resultat før skatt	-2 210 026
Tilordnes underskudd til fremføring	2 210 026
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt	0
Årets skattekostnad/inntekt	0

Peimco Dokumentnr/ikkef: 0CZJ1-V48K6-3SPU-EECO-3EO4P-35HEC



PILESTREDET PARK 7 AS

NOTER 2020

Note 6, Annen langsiktig gjeld

Konsern og morselskap

I forbindelse med kjøp av aksjene i datterselskapet Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS har en del aksjonærer samlet gitt et ån stort NOK 25 mill. Lånet løper uten avdrag og forfaller i sin helhet den 30.09.2023. Det beregnes 5 % rente og rente betales den 30.09 hvert år. Som sikkerhet for lånet er aksjer i datterselskap, kr.212.405.902 stilt som pant i tillegg til 2. prioritets pant i eiendommen i datterselskapet Domus medicus AS.

Note 7, Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsern

	År	Avdrag
Avdragsprofil på pantelån:	2021	249 052 500
Gjeld sikret ved pant		249 052 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler: Tomter, bygninger og annen fast eiendom		459 093 615

Danske Bank har pant på kr 300.000.000 i eiendommen g.nr. 208 b. nr. 949.

Det ble den 21. desember 2020 inngått avtale om salg av aksjene i selskapet til PP7 Invest AS. På bakgrunn av det overnevnte har dagens styre ikke startet forhandlinger knyttet til refinansiering av eksisterende låneengasjement.

Note 8, Egenkapital / Aksjekapital

Konsern

Årets endring i egenkapitalen	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	SUM
Pr. 01.01.20	190 000	189 810 000	-7 816 389	182 183 611
Korrigerings av feil fra tidligere år			-619 564	-619 564
Årets resultat			-4 556 632	-4 556 632
EK pr. 31.12.20	190 000	189 810 000	-12 992 585	177 007 415

Årets korreksjon gjelder reduksjon av fremførbart underskudd og dermed reduksjon av utsatt skattefordel. Dette skyldes avskåret rentefradrag i 2018 som er vurdert å ikke kunne benyttes i fremtiden.

Penneo Dokumentnøkkel: 0CZJN-148KB-3SPRU-EE0CO-3EO4P-3SHEC



PILESTREDET PARK 7 AS

NOTER 2020

Morselskap

Årets endring i egenkapitalen	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	SUM
Pr. 01.01.20	190 000	189 810 000	-942 703	189 057 297
Årets resultat			-2 210 026	-2 210 026
EK pr. 31.12.20	190 000	189 810 000	-3 152 729	186 847 272

Aksjekapital pr. 31.12.20 består av 1.900 aksjer pålydende kr. 100, og er registrert i regnskapet med pålydende kr. 190.000.

Aksjonærene er som følger:

Krogsrud Invest AS	475	25 %
Lars H. Høie	372	20 %
Bramare AS	190	10 %
Warbo AS	190	10 %
Firma Carl M. Olsen AS	100	5 %
Auris AS	100	5 %
Andre	473	25 %
SUM	1900	100 %

Note 9, Datterselskaper

Datterselskap	Egenkapital	Resultat 2020	Bokført verdi	Eierandel
Pilestredet Park 7 Eiendomsdrift AS	139 893 926	5 101 938	212 405 902	100 %

Datterselskapet har forretningskontor i Oslo

Note 10, Vesentlige hendelser i regnskapsåret

Det pågående utbruddet av Covid-19, samt de strenge nasjonale tiltakene har gjennom 2020 ikke hatt vesentlig påvirkning på hverken konsernets eller selskapets drift.

Kun et par mindre leieutsettelse og leiefritak har blitt innvilget. Gitt dagens situasjon har selskapet ingen indikasjoner på at tiltakene i tiden fremover vil ha vesentlig påvirkning på hverken konsernets eller selskapets finansielle stilling.