



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 155 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 12 AS
Forretningsadresse: Olav Kyrres gate 22
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 743 804	1 693 179
Sum inntekter		1 743 804	1 693 179
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 180 273	1 125 923
Annen driftskostnad	10	2 344 318	1 786 339
Sum kostnader		3 524 591	2 912 262
Driftsresultat		-1 780 787	-1 219 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 064
Sum finansinntekter			1 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 484 899	1 938 731
Annen rentekostnad		3 510 792	2 617 506
Sum finanskostnader		4 995 691	4 556 237
Netto finans		-4 995 691	-4 555 173
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 776 478	-5 774 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 489 301	-1 270 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 287 177	-4 503 921
Årsresultat		-5 287 177	-4 503 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 287 177	-4 503 921
Totalresultat		-5 287 177	-4 503 921
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 287 177	-4 503 921
Sum overføringer og disponeringer		-5 287 177	-4 503 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	276 501 730	185 099 311
Sum varige driftsmidler		276 501 730	185 099 311
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	1 481 968	1 852 460
Sum finansielle anleggsmidler		1 481 968	1 852 460
Sum anleggsmidler		277 983 698	186 951 771
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		51 420	
Andre kortsiktige fordringer	2	4 273 649	1 083 356
Konsernfordringer	8	100 521 813	
Sum fordringer		104 846 882	1 083 356
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		286 146	2 338 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 146	2 338 212
Sum omløpsmidler		105 133 028	3 421 568
SUM EIENDELER		383 116 726	190 373 339

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		161 862 510	13 210 611
Sum innskutt egenkapital		161 892 510	13 240 611
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 287 177	
Sum opptjent egenkapital		-5 287 177	
Sum egenkapital	4	156 605 332	13 240 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 959 098	3 726 069
Sum avsetninger for forpliktelser		15 959 098	3 726 069
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	192 893 168	120 000 000
Langsiktig konserngjeld			48 747 517
Sum annen langsiktig gjeld		192 893 168	168 747 517
Sum langsiktig gjeld		208 852 267	172 473 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	17 350 524	4 116 303
Annen kortsiktig gjeld	9	308 603	542 838
Sum kortsiktig gjeld		17 659 127	4 659 141
Sum gjeld		226 511 394	177 132 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 116 726	190 373 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 231210

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 155 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 12 AS
Forretningsadresse: Olav Kyrres gate 22
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

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, 16.05.2022



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 743 804	1 693 179
Sum inntekter		1 743 804	1 693 179
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 180 273	1 125 923
Annen driftskostnad	10	2 344 318	1 786 339
Sum kostnader		3 524 591	2 912 262
Driftsresultat		-1 780 787	-1 219 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 064
Sum finansinntekter			1 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 484 899	1 938 731
Annen rentekostnad		3 510 792	2 617 506
Sum finanskostnader		4 995 691	4 556 237
Netto finans		-4 995 691	-4 555 173
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 489 301	-1 270 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 287 177	-4 503 921
Årsresultat		-5 287 177	-4 503 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 287 177	-4 503 921
Totalresultat		-5 287 177	-4 503 921
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 287 177	-4 503 921
Sum overføringer og disponeringer		-5 287 177	-4 503 921



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1, 7

276 501 730

185 099 311

Sum varige driftsmidler

276 501 730

185 099 311

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer

2

1 481 968

1 852 460

Sum finansielle

anleggsmidler

1 481 968

1 852 460

Sum anleggsmidler

277 983 698

186 951 771

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

51 420

Andre kortsiktige

fordringer

2

4 273 649

1 083 356

Konsernfordringer

8

100 521 813

Sum fordringer

104 846 882

1 083 356

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

286 146

2 338 212

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

286 146

2 338 212

Sum omløpsmidler

105 133 028

3 421 568

SUM EIENDELER

383 116 726

190 373 339

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

3

30 000

30 000

Annen innskutt egenkapital

161 862 510

13 210 611

Sum innskutt egenkapital

161 892 510

13 240 611

Opptjent egenkapital



Udekket tap		5 287 177	
Sum opptjent egenkapital		-5 287 177	
Sum egenkapital	4	156 605 332	13 240 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 959 098	3 726 069
Sum avsetninger for forpliktelseser		15 959 098	3 726 069
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	192 893 168	120 000 000
Langsiktig konserngjeld			48 747 517
Sum annen langsiktig gjeld		192 893 168	168 747 517
Sum langsiktig gjeld		208 852 267	172 473 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	17 350 524	4 116 303
Annen kortsiktig gjeld	9	308 603	542 838
Sum kortsiktig gjeld		17 659 127	4 659 141
Sum gjeld		226 511 394	177 132 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 116 726	190 373 339



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 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



RESULTATREGNSKAP

PILESTREDET 12 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter		1 743 804	1 693 179
Sum leieinntekter		1 743 804	1 693 179
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 180 273	1 125 923
Annen driftskostnad	10	2 344 318	1 786 339
Sum driftskostnader		3 524 591	2 912 262
Driftsresultat		-1 780 787	-1 219 083
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	1 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 484 899	1 938 731
Annen rentekostnad		3 510 792	2 617 506
Resultat av finansposter		-4 995 691	-4 555 173
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 776 478	-5 774 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 489 301	-1 270 335
Ordinært resultat		-5 287 177	-4 503 921
Årsresultat		-5 287 177	-4 503 921
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		5 287 177	4 503 921
Sum overføringer		-5 287 177	-4 503 921



BALANSE

PILESTREDET 12 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	276 501 730	185 099 311
Sum varige driftsmidler		276 501 730	185 099 311
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern		38 147 584	0
Andre langsiktige fordringer	2	1 481 968	1 852 460
Sum finansielle anleggsmidler		39 629 552	1 852 460
Sum anleggsmidler		316 131 282	186 951 771
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		51 420	0
Andre kortsiktige fordringer	2	4 273 649	1 083 356
Konsernfordringer	8	62 374 229	0
Sum fordringer		66 699 298	1 083 356
Bankinnskudd, kontanter o.l.		286 146	2 338 212
Sum omløpsmidler		66 985 444	3 421 568
Sum eiendeler		383 116 726	190 373 339

**BALANSE**

PILESTREDET 12 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		161 862 510	13 210 611
Sum innskutt egenkapital		161 892 510	13 240 611
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-5 287 177	0
Sum opptjent egenkapital		-5 287 177	0
Sum egenkapital	4	156 605 332	13 240 611
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	15 959 098	3 726 069
Sum avsetning for forpliktelser		15 959 098	3 726 069
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	192 893 168	120 000 000
Langsiktig konserngjeld		0	48 747 517
Sum annen langsiktig gjeld		192 893 168	168 747 517
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	17 350 524	4 116 303
Annen kortsiktig gjeld	9	308 603	542 838
Sum kortsiktig gjeld		17 659 127	4 659 141
Sum gjeld		226 511 394	177 132 728
Sum egenkapital og gjeld		383 116 726	190 373 339

Oslo, 25. januar 2022
Styret i Pilestredet 12 AS


Anders Opsahl
styreleder



Pilestredet 12 AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på oppjetningstidspunktet.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Skatt

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

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Oppussing fasade	Tekniske innst.	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost	67 648 302	5 435 045	44 944 000	8 056 987	61 890 000	187 974 334
Tilgang				92 582 692		92 582 692
Avgang						0
Tilbakegående avgift 2019		-230 000		-381 125		
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-1 365 018		-898 880			-2 263 898
Årets avskrivninger	-676 483	-54 350	-449 440			-1 180 273
Bokført verdi 31.12	65 606 801	5 150 695	43 595 680	100 258 554	61 890 000	276 501 730
Økonomisk levetid	100 år	100 år	100 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	1 %	1 %	1 %			

Anlegg under utførelse avskrives når det er ferdigstilt.
Tomt er ikke gjenstand for avskrivning.

Note 2 Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader	1 481 968
Sum langsiktige fordringer	1 481 968
Forskuddsbetalte kostnader	49 340
Merverdiavgift til gode	4 224 309
Sum kortiktige fordringer	4 273 649

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 30 000	300 kr	100,00

Aksjonærer	Eierandel
Anders Opsahl Holding AS	100 %
Totalt antall aksjer	100%

Anders Opsahl Holding AS er eid med 95,41% av styreleder Anders Opsahl.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Olaf Helsets Vei 2, 0694 Oslo.

Organisasjonsnummer: 912 063 208



Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	13 210 610	13 240 610
Årets resultat		-5 287 177	-5 287 177
Mottatt konsernbidrag		148 651 899	148 651 899
Egenkapital 31.12	30 000	156 575 332	156 605 332

Note 5 Skatt

Resultat før skattekostnad	-6 776 478
Permanente forskjeller	6 924
Endring midl. forskjeller	-55 604 675
Årets skattegrunnlag	-62 374 229
Mottatt konsernbidrag	62 374 229
Alminnelig inntekt	0

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	-1 489 302
Årets skattekostnad	-1 489 302

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2020	2021	Endring
Varige driftsmidler	16 936 680	-55 604 674	72 541 354
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-	0
Sum	16 936 680	72 541 354	-55 604 674
Utsatt skatt	3 726 070	15 959 098	-12 233 028

Utsatt skatt 31.12.20	3 726 069
Utsatt skatt 31.12.21	15 959 098
Sum endring	12 233 029
Utsatt skatt på konsernbidrag	-13 722 330
Sum endring utsatt skatt uten konsernbidrag	-1 489 301

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner	192 893 168
Sum	192 893 168

Gjeld til kredittinstitusjoner har forfall senere enn 5 år etter balansedato.

Note 7 Pant

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i fast eiendom. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 276.501.730.

Note 8 Konserninterne mellomværende

Korsiktig konsernfordringer består i sinhelhet av kortsiktig fordring på morselskapet Anders Opshl Holding AS. Mellomværende blir renteberegnet med 3% p.a.

I leverandørgjelden inngår kr. 2.893.125 i konsernintern leverandørgjeld.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Påløpte rentekostnader	89 508
Påløpt kostnad	219 095
Sum	308 603

Note 10 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 20.700,- for revisjon og kr. 22.000,- for andre konsulent tjenester. Beløpene er eks. mva. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Organisasjonsnummer: 912 063 208



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Pilestredet 12 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 12 AS som viser et underskudd på kr 5 287 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Lysaker, 25. januar 2022
NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor