



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 120 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79 AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		4 000	35 000
Leieinntekter fast eiendom			279 000
Sum inntekter		4 000	314 000
Kostnader			
Varekostnad			46 000
Avskrivning	2	1 197 000	1 184 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 000 000	2 000 000
Annen driftskostnad	2, 3	1 572 000	833 000
Sum kostnader		5 769 000	4 063 000
Driftsresultat		-5 766 000	-3 749 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 000	
Annen finansinntekt			1 000
Sum finansinntekter		2 000	1 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-59 000	-50 000
Sum finanskostnader		-59 000	-50 000
Netto finans		-58 000	-49 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 823 000	-3 798 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 281 000	836 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 542 000	-2 963 000
Årsresultat		-4 542 000	-2 963 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	-3 732 000	-2 048 000
Udekket tap	6	1 404 000	-2 328 000
Overføringer annen egenkapital	6	-810 000	-915 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 542 000	-2 963 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 354 000	1 126 000
Sum immaterielle eiendeler		1 354 000	1 126 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	9 716 000	13 511 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	343 000	746 000
Sum varige driftsmidler		10 060 000	14 256 000
Sum anleggsmidler		11 414 000	15 382 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		328 000	156 000
Konsernfordringer		4 785 000	2 625 000
Sum fordringer		5 113 000	2 781 000
Sum omløpsmidler		5 113 000	2 781 000
SUM EIENDELER		16 527 000	18 164 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	6	14 730 000	14 730 000
Sum innskutt egenkapital		15 030 000	15 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 542 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	6	-3 138 000	-2 328 000
Sum opptjent egenkapital		-3 138 000	-2 328 000
Sum egenkapital		11 892 000	12 702 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	1 835 000	4 064 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 835 000	4 064 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 835 000	4 064 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 000	26 000
Kortsiktig konserngjeld	7	2 706 000	1 324 000
Annen kortsiktig gjeld		5 000	49 000
Sum kortsiktig gjeld		2 801 000	1 399 000
Sum gjeld		4 635 000	5 462 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 527 000	18 164 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668990

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 120 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79 AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		4 000	35 000
Leieinntekter fast eiendom			279 000
Sum inntekter		4 000	314 000
Kostnader			
Varekostnad			46 000
Avskrivning	2	1 197 000	1 184 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 000 000	2 000 000
Annen driftskostnad	2, 3	1 572 000	833 000
Sum kostnader		5 769 000	4 063 000
Driftsresultat		-5 766 000	-3 749 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 000	
Annen finansinntekt			1 000
Sum finansinntekter		2 000	1 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-59 000	-50 000
Sum finanskostnader		-59 000	-50 000
Netto finans		-58 000	-49 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 281 000	836 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 542 000	-2 963 000
Årsresultat		-4 542 000	-2 963 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	-3 732 000	-2 048 000
Udekket tap	6	1 404 000	-2 328 000
Overføringer annen egenkapital	6	-810 000	-915 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 542 000	-2 963 000



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 354 000	1 126 000
Sum immaterielle eiendeler		1 354 000	1 126 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	9 716 000	13 511 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	343 000	746 000
Sum varige driftsmidler		10 060 000	14 256 000
Sum anleggsmidler		11 414 000	15 382 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		328 000	156 000
Konsernfordringer		4 785 000	2 625 000
Sum fordringer		5 113 000	2 781 000
Sum omløpsmidler		5 113 000	2 781 000
SUM EIENDELER		16 527 000	18 164 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	6	14 730 000	14 730 000
Sum innskutt egenkapital		15 030 000	15 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 542 000	
Annen egenkapital	6	-3 138 000	-2 328 000
Sum opptjent egenkapital		-3 138 000	-2 328 000
Sum egenkapital		11 892 000	12 702 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	2	1 835 000	4 064 000
Sum avsetninger for forpliktelse		1 835 000	4 064 000



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	1 835 000	4 064 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	89 000	26 000
Kortsiktig konserngjeld	7 2 706 000	1 324 000
Annen kortsiktig gjeld	5 000	49 000
Sum kortsiktig gjeld	2 801 000	1 399 000
Sum gjeld	4 635 000	5 462 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 527 000	18 164 000



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	10.00	300.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelin Ramm Eiendom AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

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

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12000.00	10000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12000.00	10000.00

Ansatte Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Administrasjonskostnader Selskapet blir belastet



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomteknader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Lånekostnader fra langsiktig finansiering knyttet til eiendommen aktiveres inntil eiendommen er klagt for endelig bruk eller salg.

Skatter

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 488	18 956
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 488	18 956
Akk.avskrivning 31.12.	-2 752	-1 145	-3 896
Akk.nedskr. 31.12.	-3 000	-2 000	-5 000
Balanseført pr. 31.12.	9 717	343	10 060
Årets avskrivninger	795	402	1 197
Årets nedskrivninger	3 000	0	3 000
Økonomisk levetid	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

I løpet av 2020 ble 59 leiligheter overlevert og inntektsført. Pilestredet 77-79 AS sitter igjen med eierskapet til næringslokalet som er klassifisert som driftsmiddel. Det er avsatt MNOK 1,8 til gjenstående arbeider og reklamasjoner.

Det ble i 2023 foretatt en nedskrivning på 3 000 mot 2 000 i 2022 basert på ekstern verdivurdering som indikerte at virkelig verdi var lavere enn bokført verdi før nedskrivning.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor: **2023**

Revisjon 12

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar.



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023
Endring utsatt skatt	-228
Skatteeffekt av konsernbidrag	-1 053
Årets totale skattekostnad	<u>-1 281</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 823
Endring i midlertidige forskjeller	1 038
Alminnelig inntekt	-4 785
Mottatt konsernbidrag	4 785
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	-4 321
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 835
Sum	<u>-6 155</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 785
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-10 940</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 407
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	1 053
Utsatt skatt i balansen	<u>-1 354</u>

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	10	300

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS.
Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	30 000	100 %	100 %



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-2 328	12 702
Årsresultat	0	0	-4 542	-4 542
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 732	3 732
Egenkapital 31.12.	300	14 730	-3 138	11 892

Note 7 - Fordringer og gjeld

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtale og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 2,7.

Det foreligger ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Det foreligger ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pilestredet 77-79 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: DSJGZ-SSIXY-FJ5HO-1DYH5-108EG-OFZA7



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Pilestredet 77-79 AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mai 2024
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DSJGZ-SSIXY-FJ5HO-1DYH5-108EG-OFZAT



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."

Bjørnslett, Sylvi Annie

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3038615

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-06 14:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: D3JGZ-SSXY-FJ5HO-1DYH5-108EG-OFZA7

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/validator>



Pilestredet 77-79 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64UG5-DT7Z2-YU1WQ-ODUWI



Pilestredet 77-79 AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		0	279
Andre driftsinntekter		4	35
Sum driftsinntekter		<u>4</u>	<u>314</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		0	46
Avskrivning	2	1 197	1 184
Nedskrivning	2	3 000	2 000
Annen driftskostnad	2, 3	1 573	834
Sum driftskostnader		<u>5 770</u>	<u>4 064</u>
Driftsresultat		-5 766	-3 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2	0
Annen finansinntekt		0	1
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-59	-50
Netto finansposter		<u>-57</u>	<u>-49</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 823	-3 799
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 281	836
ÅRSRESULTAT		-4 542	-2 963

Pennso Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64UG5-DT7Z2-YU1WQ-ODUUI



Pilestredet 77-79 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 354	1 126
Sum immaterielle eiendeler		1 354	1 126
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	9 717	13 511
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	343	746
Sum varige driftsmidler		10 060	14 257
Sum anleggsmidler		11 414	15 383
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer selskap samme konsern		4 785	2 625
Andre fordringer		328	156
Sum fordringer		5 113	2 781
Sum omløpsmidler		5 113	2 781
SUM EIENDELER		16 527	18 164

Pemso Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64UG5-DT7Z2-YU1WQ-ODUWI



Pilestredet 77-79 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	300	300
Overkurs	6	14 730	14 730
Sum innskutt egenkapital		<u>15 030</u>	<u>15 030</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-3 138	-2 328
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 138</u>	<u>-2 328</u>
Sum egenkapital		11 892	12 702
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	1 835	4 064
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 835</u>	<u>4 064</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	7	2 706	1 324
Leverandørgjeld		89	26
Annen kortsiktig gjeld		5	48
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 800</u>	<u>1 398</u>
Sum gjeld		4 635	5 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 527	18 164

Oslo, 6. mai 2024

Mona Amalie Aarebrot
Tangen
Styremedlem

Jahn Christopher Utne
Styremedlem

Ida Aall Gram
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64UG5-DT7Z2-YU1WQ-ODUVI



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomteknader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Lånekostnader fra langsiktig finansiering knyttet til eiendommen aktiveres inntil eiendommen er klagt for endelig bruk eller salg.

Skatter

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 488	18 956
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 488	18 956
Akk.avskrivning 31.12.	-2 752	-1 145	-3 896
Akk.nedskr. 31.12.	-3 000	-2 000	-5 000
Balanseført pr. 31.12.	9 717	343	10 060
Årets avskrivninger	795	402	1 197
Årets nedskrivninger	3 000	0	3 000
Økonomisk levetid	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

I løpet av 2020 ble 59 leiligheter overlevert og inntektsført. Pilestredet 77-79 AS sitter igjen med eierskapet til næringslokalet som er klassifisert som driftsmiddel. Det er avsatt MNOK 1,8 til gjenstående arbeider og reklamasjoner.

Det ble i 2023 foretatt en nedskrivning på 3 000 mot 2 000 i 2022 basert på ekstern verdivurdering som indikerte at virkelig verdi var lavere enn bokført verdi før nedskrivning.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor:	2023
Revisjon	12

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar.



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023
Endring utsatt skatt	-228
Skatteeffekt av konsernbidrag	-1 053
Årets totale skattekostnad	<u>-1 281</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 823
Endring i midlertidige forskjeller	1 038
Alminnelig inntekt	-4 785
Mottatt konsernbidrag	4 785
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-4 321
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 835
Sum	<u>-6 155</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 785
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-10 940</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 407
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	1 053
Utsatt skatt i balansen	<u>-1 354</u>

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	10	300

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS.
Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	30 000	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64UG5-DT7Z2-YU1WQ-ODUWI



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-2 328	12 702
Årsresultat	0	0	-4 542	-4 542
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 732	3 732
Egenkapital 31.12.	300	14 730	-3 138	11 892

Note 7 - Fordringer og gjeld

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtale og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 2,7.

Det foreligger ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Det foreligger ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.



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."

Utne, Jahn Christopher

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 13:32:35 UTC



Tangen, Mona Amalie Aarebrot

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1335655

IP: 84.212.xxx.xxx

2024-05-06 18:25:58 UTC



Gram, Ida Elisabeth Aall

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-732201

IP: 88.88.xxx.xxx

2024-05-06 19:08:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FSJ76-TYQC2-64U65-DT7Z2-YU1WQ-ODUW1

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/validator>