



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Gunnar G Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		4 000	553 952 000
Leieinntekter fast eiendom		646 000	254 000
Sum inntekter		650 000	554 206 000
Kostnader			
Varekostnad			426 765 000
Avskrivning	2	1 121 000	395 000
Annen driftskostnad	2, 3	2 674 000	4 282 000
Sum kostnader		3 795 000	431 441 000
Driftsresultat		-3 145 000	122 765 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 000	90 000
Annen finansinntekt			176 000
Sum finansinntekter		3 000	266 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-17 000	
Annen finanskostnad			0
Sum finanskostnader		-17 000	0
Netto finans		-14 000	266 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 159 000	123 031 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	695 000	-27 067 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 464 000	95 964 000
Årsresultat		-2 464 000	95 964 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		178 990 000
Overføringer annen egenkapital	5	-2 464 000	-83 026 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 464 000	95 964 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	867 000	767 000
Sum immaterielle eiendeler		867 000	767 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	14 306 000	15 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	2 906 000	3 232 000
Sum varige driftsmidler		17 212 000	18 332 000
Sum anleggsmidler		18 079 000	19 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		772 000	71 000
Andre fordringer		3 000	2 000
Sum fordringer		3 478 000	208 151 000
Sum omløpsmidler		3 478 000	208 151 000
SUM EIENDELER		21 557 000	227 250 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	5	14 730 000	14 730 000
Sum innskutt egenkapital		15 030 000	15 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 414 000	-1 058 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-1 414 000	-1 058 000
Sum egenkapital		13 616 000	13 972 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	5 000 000	4 400 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 000 000	4 400 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 000 000	4 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 000	86 000
Betalbar skatt	4		471 000
Skyldige offentlige avgifter		39 000	
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld	7	2 941 000	208 878 000
Sum gjeld		7 941 000	213 278 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 557 000	227 250 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 310489

Enheten

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

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: Gunnar G Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		4 000	553 952 000
Leieinntekter fast eiendom		646 000	254 000
Sum inntekter		650 000	554 206 000
Kostnader			
Varekostnad			426 765 000
Avskrivning	2	1 121 000	395 000
Annen driftskostnad	2, 3	2 674 000	4 282 000
Sum kostnader		3 795 000	431 441 000
Driftsresultat		-3 145 000	122 765 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 000	90 000
Annen finansinntekt			176 000
Sum finansinntekter		3 000	266 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-17 000	
Annen finanskostnad			0
Sum finanskostnader		-17 000	0
Netto finans		-14 000	266 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 159 000	123 031 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	695 000	-27 067 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 464 000	95 964 000
Årsresultat		-2 464 000	95 964 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		178 990 000
Overføringer annen egenkapital	5	-2 464 000	-83 026 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 464 000	95 964 000



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	867 000	767 000
Sum immaterielle eiendeler		867 000	767 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	14 306 000	15 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	2 906 000	3 232 000
Sum varige driftsmidler		17 212 000	18 332 000
Sum anleggsmidler		18 079 000	19 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		772 000	71 000
Andre fordringer		3 000	2 000
Sum fordringer		3 478 000	208 151 000
Sum omløpsmidler		3 478 000	208 151 000
SUM EIENDELER		21 557 000	227 250 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	5	14 730 000	14 730 000
Sum innskutt egenkapital		15 030 000	15 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 414 000	-1 058 000
Sum opptjent egenkapital		-1 414 000	-1 058 000
Sum egenkapital		13 616 000	13 972 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	5 000 000	4 400 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 000 000	4 400 000



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 000 000	4 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 000	86 000
Betalbar skatt	4		471 000
Skyldige offentlige avgifter		39 000	
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld	7	2 941 000	208 878 000
Sum gjeld		7 941 000	213 278 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 557 000	227 250 000



Organisasjonsnr: 914 120 292
PILESTREDET 77-79 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	10.00	300000.00

<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>
	36250000.00	26250000.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36250000.00	26250000.00

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



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

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 klaggjort 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



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Note 2 - Driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 259	18 727
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 259	18 727
Akk.avskrivning 31.12.	-1 162	-353	-1 515
Balanseført pr. 31.12.	14 306	2 906	17 212
Årets avskrivninger	795	326	1 121
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 5,0 til gjenstående arbeider og reklamasjoner og det er kostnadsført MNOK 1,8 knyttet til gjenstående arbeider og reklamasjoner i 2021.

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor: **2021**

Revisjon **36**

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 i 2021.

Note 4 - Skatt



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021
Endring utsatt skatt	-100
Skatteeffekt av konsernbidrag	-595
Årets totale skattekostnad	-695

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 159
Endring i midlertidige forskjeller	456
Alminnelig inntekt	-2 703
Mottatt konsernbidrag	2 703
Årets skattegrunnlag	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021
Driftsmidler inkl goodwill	1 057
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-5 000
Sum	-3 943
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 703
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-6 646
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 462
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	595
Utsatt skatt i balansen	-867

Note 5 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-1 058	13 972
Årsresultat	0	0	-2 464	-2 464
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 108	2 108
Egenkapital 31.12.	300	14 730	-1 414	13 616

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	10	300



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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	Eier- andel	Stemme- andel
Aspelin Ramm Eiendom AS	30 000	100 %	100 %

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 innestående MNOK 40,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 2,8.

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 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pilestredet 77-79 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet 77-79 AS' årsregnskap som 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 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 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 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 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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 23CIVY-AZIQ8-XQ0NH-8ZZJP-7EYIM-YX2Y1



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Pilestredet 77-79 AS

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

Oslo, 5. mai 2022
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 23CNY-AZIQ8-XQ0NH-8ZZJP-7EYVM-YX2Y1



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-05-06 13:23:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 23CNY-AZIQ8-XQ0NH-8ZZJP-7EYMM-YX2Y1

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 77-79 AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: CT2GE-6CF0-BG0JF-BWEKP-JMUME-5G1PG



Pilestredet 77-79 AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		646	254
Andre driftsinntekter		4	553 952
Sum driftsinntekter		650	554 206
Driftskostnader			
Varekostnad		0	426 765
Avskrivning	2	1 121	395
Annen driftskostnad	2, 3	2 674	4 282
Sum driftskostnader		3 795	431 441
Driftsresultat		-3 145	122 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3	90
Annen finansinntekt		0	176
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-17	0
Annen finanskostnad		0	0
Netto finansposter		-14	266
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 159	123 031
Skattekostnad på ordinært resultat	4	695	-27 067
ÅRSRESULTAT		-2 464	95 964



Pilestredet 77-79 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	<u>867</u>	<u>767</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>867</u>	<u>767</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	14 306	15 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	<u>2 906</u>	<u>3 232</u>
Sum varige driftsmidler		<u>17 212</u>	<u>18 332</u>
Sum anleggsmidler		18 079	19 100
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		772	71
Andre fordringer selskap samme konsern		2 703	208 078
Andre fordringer		<u>3</u>	<u>2</u>
Sum fordringer		<u>3 478</u>	<u>208 151</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 478</u>	<u>208 151</u>
SUM EIENDELER		21 557	227 250



Pilestredet 77-79 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	300	300
Overkurs	5	14 730	14 730
Sum innskutt egenkapital		<u>15 030</u>	<u>15 030</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-1 414	-1 058
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 414</u>	<u>-1 058</u>
Sum egenkapital		13 616	13 972
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	5 000	4 400
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 000</u>	<u>4 400</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	7	2 788	208 321
Leverandørgjeld		113	86
Betalbar skatt, ikke utlignet	4	0	471
Skyldige offentlige avgifter		39	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 941</u>	<u>208 878</u>
Sum gjeld		7 941	213 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 557	227 250

Oslo, 2. mai 2022

Mona Amalie Aarebrot
Tangen
styremedlem

Jahn Christopher Utne
styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: CT2GE-6CF0-6G0JF-BWEKP-JMUME-SG1PG



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

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 tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Lånekostnader fra langsiktig finansiering knyttet til eiendommen aktiveres inntil eiendommen er klargjort 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 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 468	3 259	18 727
Anskaffelseskost 31.12.	15 468	3 259	18 727
Akk. avskrivning 31.12.	-1 162	-353	-1 515
Balanseført pr. 31.12.	14 306	2 906	17 212

Årets avskrivninger	795	326	1 121
---------------------	-----	-----	-------

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 5,0 til gjenstående arbeider og reklamasjoner og det er kostnadsført MNOK 1,8 knyttet til gjenstående arbeider og reklamasjoner i 2021.

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor er:	2021
Revisjon	36

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Ansatte

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

Administrasjonskostnader

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

Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021
Endring utsatt skatt	-100
Skatteeffekt av konsernbidrag	-595
Årets totale skattekostnad	<u>-695</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 159
Endring i midlertidige forskjeller	456
Alminnelig inntekt	-2 703
Mottatt konsernbidrag	2 703
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021
Driftsmidler inkl goodwill	1 057
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-5 000
Sum	<u>-3 943</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 703
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-6 646</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -1 462
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	595
Utsatt skatt i balansen	<u>-867</u>

Note 5 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	300	14 730	-1 058	13 972
Årsresultat	0	0	-2 464	-2 464
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 108	2 108
Egenkapital 31.12.	<u>300</u>	<u>14 730</u>	<u>-1 414</u>	<u>13 616</u>

Penneo Dokumentnøkkel: CT2GE-6CF0-BWEKP-JMUME-SG1PG



Pilestredet 77-79 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - 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 %

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 innestående MNOK 40,2 på konsernkontoordningen. Selskapets trekk på konsernkontoen per 31.12 var MNOK 2,8.

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."

Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 09:59:25 UTC



Mona Aarebrot Tangen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 10:13:52 UTC



Gunnar Gehrken Bøyum

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:09:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CTZGE-6CTCO-BG0JF-BWEKP-JMUWE-5G1PG

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>