



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 26.05.2021

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, 17.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 693 179	1 270 578
Sum inntekter		1 693 179	1 270 578
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 125 923	1 137 975
Annen driftskostnad		1 786 339	1 309 309
Sum kostnader		2 912 262	2 447 284
Driftsresultat		-1 219 083	-1 176 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 064	214
Sum finansinntekter		1 064	214
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 938 731	2 411 616
Annen rentekostnad		2 617 506	2 401 087
Sum finanskostnader		4 556 237	4 812 703
Netto finans		-4 555 173	-4 812 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 774 256	-5 989 196
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 270 335	-1 317 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 503 921	-4 671 572
Årsresultat		-4 503 921	-4 671 572
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 503 921	-4 671 572
Totalresultat		-4 503 921	-4 671 572
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 503 921	-4 671 572
Sum overføringer og disponeringer		-4 503 921	-4 671 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8, 10	185 099 311	178 444 870
Sum varige driftsmidler		185 099 311	178 444 870
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	1 852 460	
Sum finansielle anleggsmidler		1 852 460	
Sum anleggsmidler		186 951 771	178 444 870
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 083 356	125 912
Sum fordringer		1 083 356	125 912
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 338 212	115 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 338 212	115 038
Sum omløpsmidler		3 421 568	240 950
SUM EIENDELER		190 373 339	178 685 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		13 210 611	3 752 895
Sum innskutt egenkapital		13 240 611	3 782 895
Sum egenkapital	5	13 240 611	3 782 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 726 069	1 058 507
Sum avsetninger for forpliktelser		3 726 069	1 058 507
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	120 000 000	100 829 354
Langsiktig konserngjeld	9	48 747 517	72 268 320
Sum annen langsiktig gjeld		168 747 517	173 097 674
Sum langsiktig gjeld		172 473 587	174 156 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 116 303	746 744
Annen kortsiktig gjeld	7	542 838	
Sum kortsiktig gjeld		4 659 141	746 744
Sum gjeld		177 132 728	174 902 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 373 339	178 685 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 842200

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 155 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PILESTREDET 12 AS
Forretningsadresse: c/o Anders Opsahl Eiendomsdrift AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 26.05.2021

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, 21.10.2021



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 693 179	1 270 578
Sum inntekter		1 693 179	1 270 578
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 125 923	1 137 975
Annen driftskostnad		1 786 339	1 309 309
Sum kostnader		2 912 262	2 447 284
Driftsresultat		-1 219 083	-1 176 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 064	214
Sum finansinntekter		1 064	214
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 938 731	2 411 616
Annen rentekostnad		2 617 506	2 401 087
Sum finanskostnader		4 556 237	4 812 703
Netto finans		-4 555 173	-4 812 490
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 270 335	-1 317 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 503 921	-4 671 572
Årsresultat		-4 503 921	-4 671 572
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 503 921	-4 671 572
Totalresultat		-4 503 921	-4 671 572
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 503 921	-4 671 572
Sum overføringer og disponeringer		-4 503 921	-4 671 572



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

3, 8, 10

185 099 311

178 444 870

Sum varige driftsmidler

185 099 311

178 444 870

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige
fordringer

6

1 852 460

Sum finansielle
anleggsmidler

1 852 460

Sum anleggsmidler

186 951 771

178 444 870

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

6

1 083 356

125 912

Sum fordringer

1 083 356

125 912

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

2 338 212

115 038

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 338 212

115 038

Sum omløpsmidler

3 421 568

240 950

SUM EIENDELER

190 373 339

178 685 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1

30 000

30 000

Annen innskutt egenkapital

13 210 611

3 752 895

Sum innskutt egenkapital

13 240 611

3 782 895

Sum egenkapital

5

13 240 611

3 782 895

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 726 069	1 058 507
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 726 069	1 058 507
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	120 000 000	100 829 354
Langsiktig konserngjeld	9	48 747 517	72 268 320
Sum annen langsiktig gjeld		168 747 517	173 097 674
Sum langsiktig gjeld		172 473 587	174 156 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 116 303	746 744
Annen kortsiktig gjeld	7	542 838	
Sum kortsiktig gjeld		4 659 141	746 744
Sum gjeld		177 132 728	174 902 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 373 339	178 685 820



Organisasjonsnr: 922 155 623
PILESTREDET 12 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



RESULTATREGNSKAP

PILESTREDET 12 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	03.01.19-31.12.19
Leieinntekter		1 693 179	1 270 578
Sum leieinntekter		1 693 179	1 270 578
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 125 923	1 137 975
Annen driftskostnad		1 786 339	1 309 309
Sum driftskostnader		2 912 262	2 447 284
Driftsresultat		-1 219 083	-1 176 706
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 064	214
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 938 731	2 411 616
Annen rentekostnad		2 617 506	2 401 087
Resultat av finansposter		-4 555 173	-4 812 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 774 256	-5 989 196
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 270 335	-1 317 624
Ordinært resultat		-4 503 921	-4 671 572
Årsresultat		-4 503 921	-4 671 572
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		4 503 921	4 671 572
Sum overføringer		-4 503 921	-4 671 572



BALANSE

PILESTREDET 12 AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8, 10	185 099 311	178 444 870
Sum varige driftsmidler		185 099 311	178 444 870
Andre langsiktige fordringer	6	1 852 460	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 852 460	0
Sum anleggsmidler		186 951 771	178 444 870
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 083 356	125 912
Sum fordringer		1 083 356	125 912
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 338 212	115 038
Sum omløpsmidler		3 421 568	240 950
Sum eiendeler		190 373 339	178 685 820

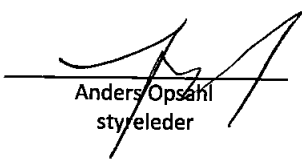


BALANSE

PILESTREDET 12 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		13 210 611	3 752 895
Sum innskutt egenkapital		13 240 611	3 782 895
Sum egenkapital	5	13 240 611	3 782 895
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	3 726 069	1 058 507
Sum avsetning for forpliktelser		3 726 069	1 058 507
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	120 000 000	100 829 354
Langsiktig konserngjeld	9	48 747 517	72 268 320
Sum annen langsiktig gjeld		168 747 517	173 097 674
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 116 303	746 744
Annen kortsiktig gjeld	7	542 838	0
Sum kortsiktig gjeld		4 659 141	746 744
Sum gjeld		177 132 728	174 902 925
Sum egenkapital og gjeld		190 373 339	178 685 820

Oslo, 26.05.2021
Styret i Pilestredet 12 AS


Anders Opsahl
styreleder



Pilestredet 12 AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

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. Nedskrivningen 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 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 30 000	300	kr 100,00
Aksjonærer		Eierandel
Anders Opsahl Holding AS		100 %
<u>Totalt antall aksjer</u>		<u>100%</u>

Anders Opsahl Holding AS er eid med 94,42% av styreleder Anders Opsahl.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 Oslo.

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 6.700,- for revisjon og kr. 12.475,- for andre konsulenttjenester. Beløpene er eks. mva. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg	Oppussing fasade	Tekniske innst.	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost	67 648 302	1 437 500	44 944 000	2 382 035	61 890 000	178 301 837
Tilgang		3 997 545		5 674 952		9 672 497
Avgang						0
Tilbakegående avgift 2019		-230 000		-381 125		
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-688 535		-449 440			-1 137 975
Årets avskrivninger	-676 483	0	-449 440			-1 125 923
<u>Bokført verdi 31.12</u>	<u>66 283 284</u>	<u>5 205 045</u>	<u>44 045 120</u>	<u>7 675 862</u>	<u>61 890 000</u>	<u>185 099 311</u>
Økonomisk levetid	100 år	Avskrives ikke	100 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	1 %		1 %			

Oppussing fasade og anlegg under utførelse avskrives ikke før ferdigstillelse. Tomt er ikke gjenstand for avskrivning.

Organisasjonsnummer: 912 083 208



Note 4 Skatt

Resultat før skattekostnad	-5 774 256
Permanente forskjeller	0
Endring midl. forskjeller	-12 125 278
Årets skattegrunnlag	-17 899 534
Mottatt konsernbidrag	17 899 534
Alminnelig inntekt	0

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	-1 270 336
Årets skattekostnad	-1 270 336

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	16 936 680	4 811 402	-12 125 278
Sum	16 936 680	4 811 402	-12 125 278
Utsatt skatt	3 726 070	1 058 508	-2 667 561

Utsatt skatt 31.12.19	1 058 508
Utsatt skatt 31.12.20	3 726 070
Sum endring	2 667 562
Utsatt skatt på konsernbidrag	-3 937 898
Sum endring utsatt skatt uten konsernbidrag	-1 270 336

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	3 752 895	3 782 895
Årets resultat		-4 503 921	-4 503 921
Mottatt konsernbidrag		13 961 637	13 961 637
Egenkapital 31.12	30 000	13 210 611	13 240 611

Note 6 Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader	1 852 460
Sum langsiktige fordringer	1 852 460
Forskuddsbetalte kostnader	31 779
Merverdiavgift til gode	1 051 577
Sum kortsiktige fordringer	1 083 356

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

Påløpte rentekostnader	469 782
Påløpt kostnad	73 056
Sum	542 838

**Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner**

Gjeld til kredittinstitusjoner	120 000 000
<u>Sum</u>	<u>120 000 000</u>

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

Note 9 Lån fra selskap i samme konsern

Posten består i sin helhet gjeld til morselskapet Anders Opsahl Holding AS.

Note 10 Investering i tilknyttet selskap

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i fast eiendom. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 185.099.311



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 Pilestredet 12 AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 4 503 921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 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.

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 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 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.



NITSCHKE

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no.

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 bokføringskikk i Norge.

Lysaker, 26. mai 2021
Nitschke AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor