



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 194 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5		
Annen driftsinntekt	5		62 099 716
Sum inntekter			62 099 716
Kostnader			
Varekostnad	5	989 560	63 114 656
Lønnskostnad	11		
Annen driftskostnad	3	408 604	78 216
Sum kostnader		1 398 164	63 192 872
Driftsresultat		-1 398 164	-1 093 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 794
Sum finansinntekter			1 794
Annen rentekostnad	10	1 233 747	43 781
Sum finanskostnader		1 233 747	43 781
Netto finans		-1 233 747	-41 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 631 911	-1 135 143
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-579 021	-249 731
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 052 890	-885 412
Årsresultat		-2 052 890	-885 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 052 890	-885 412
Totalresultat		-2 052 890	-885 412
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	-2 052 890	-885 412
Avsatt til annen egenkapital	7		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		-2 052 890	-885 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	168 474 649	141 516 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		200 262	2 178 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 262	2 178 004
Sum omløpsmidler		84 437 587	72 936 323
SUM EIENDELER		84 437 587	72 936 323
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	4 850 000	4 850 000
Overkurs	7	4 841 930	4 841 930
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		9 691 930	9 691 930
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7		
Udekket tap	7	4 283 796	2 230 905
Sum opptjent egenkapital		-4 283 796	-2 230 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		5 408 135	7 461 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 510 357	2 089 378
Sum avsetninger for forpliktelser		1 510 357	2 089 378
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Sum langsiktig gjeld		1 510 357	2 089 378
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	60 000 000	61 654 058
Leverandørgjeld		1 217 923	1 731 862
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	11	15 800 000	
Annen kortsiktig gjeld		501 172	
Sum kortsiktig gjeld		77 519 095	63 385 920
Sum gjeld		79 029 452	65 475 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 437 587	72 936 323
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 649268

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 194 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 16.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 194 904
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5		
Annen driftsinntekt	5		62 099 716
Sum inntekter			62 099 716
Kostnader			
Varekostnad	5	989 560	63 114 656
Lønnskostnad	11		
Annen driftskostnad	3	408 604	78 216
Sum kostnader		1 398 164	63 192 872
Driftsresultat		-1 398 164	-1 093 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 794
Sum finansinntekter			1 794
Annen rentekostnad	10	1 233 747	43 781
Sum finanskostnader		1 233 747	43 781
Netto finans		-1 233 747	-41 987
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-579 021	-249 731
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 052 890	-885 412
Årsresultat		-2 052 890	-885 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 052 890	-885 412
Totalresultat		-2 052 890	-885 412
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	-2 052 890	-885 412
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		-2 052 890	-885 412



Organisasjonsnr: 917 194 904
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	168 474 649	141 516 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		200 262	2 178 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 262	2 178 004
Sum omløpsmidler		84 437 587	72 936 323
SUM EIENDELER		84 437 587	72 936 323
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	4 850 000	4 850 000
Overkurs	7	4 841 930	4 841 930
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		9 691 930	9 691 930
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7		
Udekket tap	7	4 283 796	2 230 905
Sum opptjent egenkapital		-4 283 796	-2 230 905
Sum egenkapital		5 408 135	7 461 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 510 357	2 089 378
Sum avsetninger for forpliktelser		1 510 357	2 089 378



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Sum langsiktig gjeld		1 510 357	2 089 378
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	60 000 000	61 654 058
Leverandørgjeld		1 217 923	1 731 862
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	11	15 800 000	
Annen kortsiktig gjeld		501 172	
Sum kortsiktig gjeld		77 519 095	63 385 920
Sum gjeld		79 029 452	65 475 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 437 587	72 936 323
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Organisasjonsnr: 917 194 904
STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING 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



Årsregnskap 2021

Strømsveien 81 Utvikling AS

Org.nr. 917 194 904



RESULTATREGNSKAP

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	5	0	62 099 716
Sum driftsinntekter		0	62 099 716
Varekostnad	5	-989 560	-63 114 656
Annen driftskostnad	3	-408 604	-78 216
Sum driftskostnader		-1 398 164	-63 192 872
Driftsresultat		-1 398 164	-1 093 156
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	1 794
Annen rentekostnad	10	-1 233 747	-43 781
Resultat av finansposter		-1 233 747	-41 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 631 911	-1 135 143
Skattekostnad på ordinært resultat	8	579 021	249 731
Ordinært resultat		-2 052 890	-885 412
Årsresultat		-2 052 890	-885 412
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	7	-2 052 890	-885 412
Sum overføringer		-2 052 890	-885 412



BALANSE

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4, 9	84 237 324	70 758 319
Sum anlegg under utførelse		84 237 324	70 758 319
Bankinnskudd, kontanter o.l.		200 262	2 178 004
Sum omløpsmidler		84 437 587	72 936 323
Sum eiendeler		84 437 587	72 936 323



BALANSE

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	4 850 000	4 850 000
Overkurs	7	4 841 930	4 841 930
Sum innskutt egenkapital		9 691 930	9 691 930
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-4 283 796	-2 230 905
Sum opptjent egenkapital		-4 283 796	-2 230 905
Sum egenkapital		5 408 135	7 461 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	8	1 510 357	2 089 378
Sum avsetning for forpliktelser		1 510 357	2 089 378
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	60 000 000	61 654 058
Leverandørgjeld		1 217 923	1 731 862
Konserngjeld	11	15 800 000	0
Annen kortsiktig gjeld		501 172	0
Sum kortsiktig gjeld		77 519 095	63 385 920
Sum gjeld		79 029 452	65 475 298
Sum egenkapital og gjeld		84 437 587	72 936 323

Oslo, 03.03.2022

Styret i Strømsveien 81 Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullfølelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 4 Anlegg under utførelse, tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Anlegg under utførelse	Løpende avregning	Totalt
Anskaffelseskost	8 658 603	62 099 716	70 758 319
Tilgang	75 578 721	0	75 578 721
Avgang	0	-62 099 716	-62 099 716
Anskaffelseskost 31.12	84 237 324	0	84 237 324
	0		0
Balansført verdi 31.12	84 237 324	0	84 237 324
Årets avskrivninger	0	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et fremtidig eiendomsprosjekt og er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet kostnadsført i den forbindelse beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5 for regnskapsåret 2020.

Fra regnskapsåret 2021 har man endret prinsipp om løpende avregning og ført alle kostnader tilknyttet oppføringen av eiendomsprosjektet i balansen.

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	62 099 716
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	0	-63 114 656
Netto resultatført på igangværende prosjekter	0	-1 014 940
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	0	62 099 716

Løpende avregningsmetode ble benyttet for regnskapsåret 2020, men er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 850 000 består av 9 700 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	100%
Sum	9 700	100%



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 850 000	4 841 930	0	-2 230 905	7 461 025
Årets resultat	0	0	0	-2 052 890	-2 052 890
Pr. 31.12	4 850 000	4 841 930	0	-4 283 796	5 408 135

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-579 021	-249 731
Skattekostnad ordinært resultat	-579 021	-249 731
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 631 911	-1 135 143
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	179 065	-179 065
Skattepliktig inntekt	-2 452 846	-1 314 208
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	12 231 550	12 231 550
Varebeholdning	12 052 484	0	-12 052 485
Sum	12 052 484	12 231 550	179 065
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 187 225	-2 734 379	2 452 846
Grunnlag for utsatt skatt	6 865 260	9 497 171	2 631 911
Utsatt skatt (22 %)	1 510 357	2 089 378	579 020



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilklårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 10 Pantstillelser og garantier

	2021	2020
0		
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (Byggelån)	60 000 000	61 654 058
Sum	60 000 000	61 654 058
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Grunnarealer	0	0
Varelager	84 237 324	70 758 319
Sum	84 237 324	70 758 319

Note 11 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter

Pilares Eiendom AS har gitt selskapet et lån på NOK 15 800 000. Lånet renteberegnes ikke.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Strømsveien 81 Utvikling AS_Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2022-03-18 08:15 GMT+01



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

External reference: /B/C94A/5b1/4/128AAA000E/E13DBEE



Årsregnskap 2021

Strømsveien 81 Utvikling AS

Org.nr. 917 194 904



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

Document ID
rB:C0V4:001:01:128AA000E7E130BEE



RESULTATREGNSKAP

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	5	0	62 099 716
Sum driftsinntekter		0	62 099 716
Varekostnad	5	-989 560	-63 114 656
Annen driftskostnad	3	-408 604	-78 216
Sum driftskostnader		-1 398 164	-63 192 872
Driftsresultat		-1 398 164	-1 093 156
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	1 794
Annen rentekostnad	10	-1 233 747	-43 781
Resultat av finansposter		-1 233 747	-41 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 631 911	-1 135 143
Skattekostnad på ordinært resultat	8	579 021	249 731
Ordinært resultat		-2 052 890	-885 412
Årsresultat		-2 052 890	-885 412
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	7	-2 052 890	-885 412
Sum overføringer		-2 052 890	-885 412

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 8



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

Document ID
rB:CN4A:9b1141128AA039E7E13DBEE



BALANSE

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4, 9	84 237 324	70 758 319
Sum anlegg under utførelse		84 237 324	70 758 319
Bankinnskudd, kontanter o.l.		200 262	2 178 004
Sum omløpsmidler		84 437 587	72 936 323
Sum eiendeler		84 437 587	72 936 323

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 1



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

Document ID
rB:0044:0014:128AA000E7E130BEE



BALANSE

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	4 850 000	4 850 000
Overkurs	7	4 841 930	4 841 930
Sum innskutt egenkapital		9 691 930	9 691 930
ØPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-4 283 796	-2 230 905
Sum opptjent egenkapital		-4 283 796	-2 230 905
Sum egenkapital		5 408 135	7 461 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	8	1 510 357	2 089 378
Sum avsetning for forpliktelser		1 510 357	2 089 378
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	60 000 000	61 654 058
Leverandørgjeld		1 217 923	1 731 862
Konserngjeld	11	15 800 000	0
Annen kortsiktig gjeld		501 172	0
Sum kortsiktig gjeld		77 519 095	63 385 920
Sum gjeld		79 029 452	65 475 298
Sum egenkapital og gjeld		84 437 587	72 936 323

Oslo, 03.03.2022
Styret i Strømsveien 81 Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 2



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

Document ID
rB:CN4A:9b1141128AA039E7E13DBEE



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullføringsgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pillars Eiendom AS som eier 100% av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 3



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

Document ID
rB7C94475b174f1224AAB03E7E13DBEE



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 4 Anlegg under utførelse, tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Anlegg under utførelse	Løpende avregning	Totalt
Anskaffelseskost	8 658 603	62 099 716	70 758 319
Tilgang	75 578 721	0	75 578 721
Avgang	0	62 099 716	62 099 716
Anskaffelseskost 31.12	84 237 324	0	84 237 324
	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	84 237 324	0	84 237 324
Årets avskrivninger	0	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et fremtidig eiendomsprosjekt og er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet kostnadsført i den forbindelse beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5 for regnskapsåret 2020.

Fra regnskapsåret 2021 har man endret prinsipp om løpende avregning og ført alle kostnader tilknyttet oppføringen av eiendomsprosjektet i balansen.

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	62 099 716
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	0	63 114 656
Netto resultatført på igangværende prosjekter	0	1 014 940
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	0	62 099 716

Løpende avregningsmetode ble benyttet for regnskapsåret 2020, men er avsluttet fra og med regnskapsåret 2021 og er således en prinsippendring fra foregående år.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 850 000 består av 9 700 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	100%
Sum	9 700	100%

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 4



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

Document ID
rB7C9A475b164f1284AAB03E7E13DBEE



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 850 000	4 841 930	0	2 230 905	7 461 025
Årets resultat	0	0	0	2 052 890	2 052 890
Pr. 31.12	4 850 000	4 841 930	0	-4 283 796	5 408 135

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	579 021	249 731
Skattekostnad ordinært resultat	-579 021	-249 731
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 631 911	1 135 143
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	179 065	179 065
Skattepliktig inntekt	-2 452 846	-1 314 208
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	12 231 550	12 231 550
Varebeholdning	12 052 484	0	12 052 485
Sum	12 052 484	12 231 550	179 065
Akkumulert fremførbart underskudd	5 187 225	2 734 379	2 452 846
Grunnlag for utsatt skatt	6 865 260	9 497 171	2 631 911
Utsatt skatt (22 %)	1 510 357	2 089 378	579 020

STRØMSVEIEN 81 UTVIKLING AS

SIDE 5



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

Document ID
rB:0944:0014:122AA003E7E13DBEE



Strømsveien 81 Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 10 Pantstillelser og garantier

	2021	2020
0		
Pantstiltet gjeld, pantstillelser og garantier		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (Byggelån)	60 000 000	61 654 058
Sum	60 000 000	61 654 058
Regnskapsfårt verdi av pantstilkrede eiendeler		
Grunnarealer	0	0
Varelager	84 237 324	70 758 319
Sum	84 237 324	70 758 319

Note 11 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter

Pilares Eiendom AS har gitt selskapet et lån på NOK 15 800 000. Lånet renteberegnes ikke.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



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

Document ID
rB:CN4A:56164128AA03E7E13DBEE



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Strømsveien 81 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strømsveien 81 Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 (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.

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 regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YOF5X-GEJK-P5C2D-WBNM0-73YNS-2IQN



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-23 10:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y0FSX-GEJK-P5C2D-WBNM0-73YNS-2IQN

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>