



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 770 717  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PILARES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.08.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                    |
| Salgsinntekt   | 2    | 18 662 840         | 22 254 377         |
| Annen driftsinntekt  | 16   |                    |                    |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>18 662 840</b>  | <b>22 254 377</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                    |
| Lønnskostnad   | 3    | 24 773 825         | 23 146 317         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler        | 6    | 21 483             | 27 176             |
| Annen driftskostnad  |      | 3 732 313          | 6 111 514          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>28 527 620</b>  | <b>29 285 008</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-9 864 781</b>  | <b>-7 030 630</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 2 316 278          | 7 250 000          |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern       | 7    |                    |                    |
| Annen renteinntekt   | 7    | 490 864            | 381 997            |
| Annen finansinntekt  |      | 170 206            | 6 125 538          |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer                            |      | 152 803            | 31 120             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>3 130 151</b>   | <b>13 788 655</b>  |
| Tap ved realisasjon av aksjer                                |      | 2 609 870          | 3 149 830          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | 4 243 299          | -618 209           |
| Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap     | 7    | 3 554 832          | 3 744 100          |
| Nedskrevet merverdi aksjer                                   |      |                    | 16 091 618         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      |                    | 1 619 931          |
| Annen rentekostnad   | 9    | 4 942 575          | 4 463 132          |
| Annen finanskostnad  |      | 1 250 798          |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>16 601 374</b>  | <b>28 450 402</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-13 471 222</b> | <b>-14 661 747</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-23 336 003</b> | <b>-21 692 378</b> |
| Skattekostnad på resultat                                    | 15   | -4 133 638         | -7 694 571         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Årsresultat                              |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser   |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| Totalresultat                            |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |      |                    |                    |
| Overført fra Annen Innkutt Egenkapital   |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| Udekket tap                              | 13   |                    |                    |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note         | 2022               | 2021               |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |              |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |              |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |              |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 15           | 11 828 209         | 7 694 571          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |              | <b>11 828 209</b>  | <b>7 694 571</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |              |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          | 6            | 6 208              | 27 691             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |              | <b>6 208</b>       | <b>27 691</b>      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |              |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 8            | 134 155 645        | 137 383 881        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 8            |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 7, 10        | 10 100 000         | 17 075 797         |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 8            | 44 321 458         | 45 475 200         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7, 10        | 5 643 650          | 6 437 325          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 8            |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                                | 7, 10        |                    |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |              | <b>194 220 753</b> | <b>206 372 203</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |              | <b>206 055 171</b> | <b>214 094 465</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |              |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |              |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |              |                    |                    |
| Kundefordringer   | 10           | 5 135 188          | 3 919 729          |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 10           | 2 755 285          | 2 914 743          |
| Konsernfordringer   | 7, 10,<br>16 | 937 260            | 7 667 980          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |              | <b>8 827 734</b>   | <b>14 502 452</b>  |
| <b>Investeringer</b>  |              |                    |                    |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern                 | 8            |                    |                    |
| Markedsbaserte aksjer                                       | 8            |                    |                    |
| Markedsbaserte obligasjoner                                 | 8            |                    |                    |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter  | 8    |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 11   | 1 430 664          | 4 146 569          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 430 664</b>   | <b>4 146 569</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>10 258 397</b>  | <b>18 649 022</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                   |        |                    |                    |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                      | 12, 13 | 37 645 500         | 24 845 500         |
| Overkurs                          | 13     | 110 950 468        | 72 550 468         |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse |        |                    | 41 200 000         |
| Annen innskutt egenkapital        | 13     | 13 685 365         | 31 950 470         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | 13     | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                    |                    |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               | 5  |                    |                    |
| Udekket tap                     | 13 |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | 13 |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>          | 13 | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Konvertible lån                   | 9 |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 9 |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9 | 45 524 502        | 49 546 724        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 9 |                   |                   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | 9 | <b>45 524 502</b> | <b>49 546 724</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>45 524 502</b> | <b>49 546 724</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Sertifikatlån                     | 7           |                    |                    |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 7           |                    | 5 325 000          |
| Leverandørgjeld                   |             | 359 428            | 372 970            |
| Skyldig offentlige avgifter       |             | 3 090 177          | 5 166 118          |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 5 058 128          | 1 786 237          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>8 507 733</b>   | <b>12 650 325</b>  |
| <br>                              |             |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>54 032 235</b>  | <b>62 197 049</b>  |
| <br>                              |             |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |
| <br>                              |             |                    |                    |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |             |                    |                    |
| Garantistillelser                 | 14          |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 14          |                    |                    |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 710169

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 770 717  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PILARES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 09.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 23.08.2023

---

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: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                    |
| Salgsinntekt   | 2    | 18 662 840         | 22 254 377         |
| Annen driftsinntekt  | 16   |                    |                    |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>18 662 840</b>  | <b>22 254 377</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                    |
| Lønnskostnad   | 3    | 24 773 825         | 23 146 317         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler        | 6    | 21 483             | 27 176             |
| Annen driftskostnad  |      | 3 732 313          | 6 111 514          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>28 527 620</b>  | <b>29 285 008</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-9 864 781</b>  | <b>-7 030 630</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 2 316 278          | 7 250 000          |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern       | 7    |                    |                    |
| Annen renteinntekt   | 7    | 490 864            | 381 997            |
| Annen finansinntekt  |      | 170 206            | 6 125 538          |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer                            |      | 152 803            | 31 120             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>3 130 151</b>   | <b>13 788 655</b>  |
| Tap ved realisasjon av aksjer                                |      | 2 609 870          | 3 149 830          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | 4 243 299          | -618 209           |
| Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap     | 7    | 3 554 832          | 3 744 100          |
| Nedskrevet merverdi aksjer                                   |      |                    | 16 091 618         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      |                    | 1 619 931          |
| Annen rentekostnad   | 9    | 4 942 575          | 4 463 132          |
| Annen finanskostnad  |      | 1 250 798          |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>16 601 374</b>  | <b>28 450 402</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-13 471 222</b> | <b>-14 661 747</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      |                    |                    |
| Skattekostnad på resultat                                    | 15   | -4 133 638         | -7 694 571         |



|   |    |             |             |
|---|----|-------------|-------------|
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |    | -19 202 365 | -13 997 807 |
| <b>Årsresultat</b>                                |    | -19 202 365 | -13 997 807 |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |    | -19 202 365 | -13 997 807 |
| <b>Totalresultat</b>                              |    | -19 202 365 | -13 997 807 |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |    |             |             |
| Overført fra Annen                                |    |             |             |
| Innkutt Egenkapital                               |    | -19 202 365 | -13 997 807 |
| Udekket tap                                       | 13 |             |             |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |    | -19 202 365 | -13 997 807 |



Organisasjonsnr: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note      | 2022               | 2021               |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |           |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |           |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |           |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 15        | 11 828 209         | 7 694 571          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                 |           | <b>11 828 209</b>  | <b>7 694 571</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |           |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            |           |                    |                    |
|   | 6         | 6 208              | 27 691             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |           | <b>6 208</b>       | <b>27 691</b>      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |           |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                       | 8         | 134 155 645        | 137 383 881        |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern                    | 8         |                    |                    |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 7, 10     | 10 100 000         | 17 075 797         |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 8         | 44 321 458         | 45 475 200         |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 7, 10     | 5 643 650          | 6 437 325          |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler                              | 8         |                    |                    |
| Andre langsiktige<br>fordringer                                   | 7, 10     |                    |                    |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |           | <b>194 220 753</b> | <b>206 372 203</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |           | <b>206 055 171</b> | <b>214 094 465</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |           |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |           |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |           |                    |                    |
| Kundefordringer   | 10        | 5 135 188          | 3 919 729          |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   | 10        | 2 755 285          | 2 914 743          |
| Konsernfordringer   | 7, 10, 16 | 937 260            | 7 667 980          |
| <b>Sum fordringer</b>   |           | <b>8 827 734</b>   | <b>14 502 452</b>  |
| <b>Investeringer</b>  |           |                    |                    |
| Aksjer og andeler i<br>foretak i samme konsern                    | 8         |                    |                    |
| Markedsbaserte aksjer   | 8         |                    |                    |
| Markedsbaserte obligasjoner                                       | 8         |                    |                    |
| Andre markedsbaserte<br>finansielle instrumenter                  | 8         |                    |                    |



|  |           |                    |                    |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |           |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 11        | 1 430 664          | 4 146 569          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |           | <b>1 430 664</b>   | <b>4 146 569</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |           | <b>10 258 397</b>  | <b>18 649 022</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |           |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |           |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 12, 13    | 37 645 500         | 24 845 500         |
| Overkurs                                       | 13        | 110 950 468        | 72 550 468         |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse              |           |                    | 41 200 000         |
| Annen innskutt egenkapital                     | 13        | 13 685 365         | 31 950 470         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |           |                    |                    |
| Annen egenkapital                              | 5         |                    |                    |
| Udekket tap                                    | 13        |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                | <b>13</b> |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |           |                    |                    |
| Konvertible lån                                | 9         |                    |                    |
| Obligasjonslån                                 | 9         |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 9         | 45 524 502         | 49 546 724         |
| Øvrig langsiktig gjeld                         | 9         |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              | <b>9</b>  | <b>45 524 502</b>  | <b>49 546 724</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |           | <b>45 524 502</b>  | <b>49 546 724</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |           |                    |                    |
| Sertifikatlån                                  | 7         |                    |                    |
| Gjeld til foretak i samme konsern              | 7         |                    | 5 325 000          |
| Leverandørgjeld                                |           | 359 428            | 372 970            |
| Skyldig offentlige avgifter                    |           | 3 090 177          | 5 166 118          |
| Annen kortsiktig gjeld                         |           | 5 058 128          | 1 786 237          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                    |           | <b>8 507 733</b>   | <b>12 650 325</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                               |           | <b>54 032 235</b>  | <b>62 197 049</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>                  |           |                    |                    |
| Garantistillelser                              | 14        |                    |                    |



Pantstillelser

14



Organisasjonsnr: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
15.25

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



---

## **Årsregnskap 2022**

**Pilares Eiendom AS**

**Org.nr. 911 770 717**

---



## Årsberetning 2022 for Pilares Eiendom AS

Pilares Eiendom AS er et boligutviklingselskap med nedslagsfelt i Stor-Oslo regionen, og søker primært mellomstore, og store prosjekter med potensial fra 20 boligenheter og oppover. Selskapet tar gjerne prosjekter helt fra uregulert tomt til ferdig bolig, og er genuint opptatt av å skape unike og gode boligprosjekter med markedstilpassede kvaliteter.

I 2022 har Pilares totalt solgt 25 boligenheter til en samlet verdi av NOK 150,8 mill. Videre har Pilares ferdigstilt 2 prosjekter med totalt 49 boliger, hvorav 40 boliger er overlevert kjøpere og 9 boliger var usolgt ved årsskiftet. Det har ikke blitt igangsatt nye byggeprosjekt i 2022. Ved årsskiftet hadde Pilares ingen boliger i produksjon.

Det var ved årsskiftet totalt 16 prosjekter i porteføljen til Pilares, hvorav selskapet har eierandel i 14 prosjekter og kun management for 2 prosjekter.

Pilares har ved utgangen av 2022 15 ansatte medarbeidere. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune.

Pilares vil i 2023 fortsette sin ekspansive satsning gjennom kjøp av nye eiendommer og eiendomsselskaper for å kunne utvikle morgendagens boligprosjekter.

Pilares hadde ved årsskifte 20 heleide datterselskaper i tillegg til 6 deleide selskaper med eierandel fra 20 % til 62,50 % ref. note vedr. «Aksjer og andeler» i årsregnskapet.

### Fremtidsutsikter

Selskapet har spisset investerings- og utviklingsstrategien ytterligere i 2022 og gjort justeringer i porteføljen deretter, for å sikre fortsatt gode forutsetninger for videre vekst, samtidig som selskapet har styrket seg organisatorisk og strukturkapitalmessig. Et krevende boligmarked i 2022, spesielt i andre halvdel har medført forskyvninger tidsmessig i enkelte prosjekt, men som igjen danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum i 2023. Selskapet har en sterk egenkapital og en robust og kompetent organisasjon med en portefølje som muliggjør en betydelig vekst, både i 2023 og i de kommende år.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsregnskapet for 2022 viser et underskudd på NOK 19 202 365 etter skatt.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var NOK 75 % sammenliknet med 76 % pr 31.12.2021

Med bakgrunn i at selskapet har gjort endringer i både strategi og porteføljen i året som har gått, samt at 2022 har vært et krevende år for boligutviklere, er resultatet som forventet og styret anser at selskapet har de rette forutsetninger for å oppnå gode resultater de neste årene.

### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses å være begrenset til rentjusteringer. I dagens rentemarked ansees risikoen for å være lav.



## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Selskapet hadde ved årets utløp 15 ansatte, 5 kvinner og 10 menn. Selskapets styre består av 5 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn i saker tilknyttet lønn, rekruttering og avansement. Pilares Eiendom AS har en klar policy om at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet. Selskapet har videre en klar policy om at ingen typer trakassering, inkludert seksuell trakassering, skal godtas på arbeidsplassen.

Selskapet fikk en «Great place to work» sertifisering i 2022.

## Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bli en aktiv aktør innen miljø og bærekraft innenfor de segmenter det opererer. Selskapet ble miljøfyrtårnsertifisert i 2021.

## Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar ved utvikling av byggeprosjekter/som byggherre i Norden.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Åpenhetsloven

Pilares Eiendom AS er omfattet av «Åpenhetsloven» og redegjørelse i den forbindelse vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider innen 30. juni 2023.

## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr 19 202 365 som foreslås disponert slik:

| Disponering          | Beløp       |
|----------------------|-------------|
| Overført fra Annen   | -19 202 365 |
| Innskutt Egenkapital |             |

Oslo, 09.03.2023  
Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Jostein Hellumsand  
Styremedlem

Peder Rye Lier  
Styremedlem

Erik Lund  
Styremedlem

Thomas Børnich  
Daglig leder



## RESULTATREGNSKAP

### PILARES EIENDOM AS

| DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                          | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt   | 2    | 18 662 840         | 22 254 377         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>18 662 840</b>  | <b>22 254 377</b>  |
| Lønnskostnad   | 3    | -24 773 825        | -23 146 317        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler        | 6    | -21 483            | -27 176            |
| Annen driftskostnad  |      | -3 732 313         | -6 111 514         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>-28 527 620</b> | <b>-29 285 008</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-9 864 781</b>  | <b>-7 030 630</b>  |
| <b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>                   |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 2 316 278          | 7 250 000          |
| Annen renteinntekt   | 7    | 490 864            | 381 997            |
| Annen finansinntekt  |      | 170 206            | 6 125 538          |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer                            |      | 152 803            | 31 120             |
| Tap ved realisasjon av aksjer                                |      | -2 609 870         | -3 149 830         |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | -4 243 299         | 618 209            |
| Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap     | 7    | -3 554 832         | -3 744 100         |
| Nedskrevet merverdi aksjer                                   |      | 0                  | -16 091 618        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 0                  | -1 619 931         |
| Annen rentekostnad   | 9    | -4 942 575         | -4 463 132         |
| Annen finanskostnad  |      | -1 250 798         | 0                  |
| <b>Resultat av finansposter</b>                              |      | <b>-13 471 222</b> | <b>-14 661 747</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-23 336 003</b> | <b>-21 692 378</b> |
| Skattekostnad på resultat                                    | 15   | 4 133 638          | 7 694 571          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>  |      |                    |                    |
| Overført fra Annen Innkutt Egenkapital                       |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |



### BALANSE

#### PILARES EIENDOM AS

| EIENDELER                                 | Note      | 2022               | 2021               |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |           |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                       | 15        | 11 828 209         | 7 694 571          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |           | <b>11 828 209</b>  | <b>7 694 571</b>   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>                |           |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr        | 6         | 6 208              | 27 691             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |           | <b>6 208</b>       | <b>27 691</b>      |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>          |           |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap             | 8         | 134 155 645        | 137 383 881        |
| Lån til foretak i samme konsern           | 7, 10     | 10 100 000         | 17 075 797         |
| Investeringer i tilknyttet selskap        | 8         | 44 321 458         | 45 475 200         |
| Lån til tilknyttet selskap                | 7, 10     | 5 643 650          | 6 437 325          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |           | <b>194 220 753</b> | <b>206 372 203</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |           | <b>206 055 171</b> | <b>214 094 465</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |           |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                         |           |                    |                    |
| Kundefordringer                           | 10        | 5 135 188          | 3 919 729          |
| Andre kortsiktige fordringer              | 10        | 2 755 285          | 2 914 743          |
| Tilgode konsernbidrag                     | 7, 10, 16 | 937 260            | 417 980            |
| Utbytte fra datter- og tilknyttet selskap |           | 0                  | 7 250 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                     |           | <b>8 827 734</b>   | <b>14 502 452</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>       |           |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              | 11        | 1 430 664          | 4 146 569          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |           | <b>10 258 397</b>  | <b>18 649 022</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                      |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |



## BALANSE

### PILARES EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD               | Note      | 2022               | 2021               |
|------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>        |           |                    |                    |
| Aksjekapital                       | 12, 13    | 37 645 500         | 24 845 500         |
| Overkurs                           | 13        | 110 950 468        | 72 550 468         |
| Annen innskutt egenkapital         | 13        | 13 685 365         | 31 950 470         |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse  |           | 0                  | 41 200 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>    | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>        |           |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>             | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>GJELD</b>                       |           |                    |                    |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b> |           |                    |                    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>      |           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner     | 9         | 45 524 502         | 49 546 724         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>  | <b>9</b>  | <b>45 524 502</b>  | <b>49 546 724</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |           |                    |                    |
| Gjeld til foretak i samme konsern  | 7         | 0                  | 5 325 000          |
| Leverandørgjeld                    |           | 359 428            | 372 970            |
| Skyldig offentlige avgifter        |           | 3 090 177          | 5 166 118          |
| Annen kortsiktig gjeld             |           | 5 058 128          | 1 786 237          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |           | <b>8 507 733</b>   | <b>12 650 325</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                   |           | <b>54 032 235</b>  | <b>62 197 049</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>    |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |

Oslo, 09.03.2023  
Styret i Pilares Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Rinde  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jostein Hellumsand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Peder Rye Lier  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Børnich  
Daglig leder



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### PILARES EIENDOM AS

|  | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>       |      |                    |                    |
| Resultat etter skatt                                       | 13   | -19 202 365        | -13 997 807        |
| Ordinære avskrivninger                                     | 6    | 21 483             | 27 176             |
| Endring i kundefordringer                                  |      | -1 215 459         | -3 104 641         |
| Endring i leverandørgjeld                                  |      | -13 542            | -1 449 413         |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                      | 7    | 7 334 222          | -33 647 036        |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>    |      | <b>-13 075 662</b> | <b>-52 171 721</b> |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>         |      |                    |                    |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore   | 8    | 19 850 000         | 26 589 800         |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret   | 8    | -23 755 008        | -33 250 000        |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                      | 8    | -160 512           | 15 473 409         |
| Andre endringer investering i døtre                        |      | 8 447 498          | 13 004 115         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>      |      | <b>4 381 978</b>   | <b>21 817 324</b>  |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>        |      |                    |                    |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld            |      | -4 022 222         | -9 537 258         |
| Innbetalinger av egenkapital                               | 13   | 10 000 000         | 41 200 000         |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>     |      | <b>5 977 778</b>   | <b>31 662 742</b>  |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>    |      | <b>-2 715 906</b>  | <b>1 308 345</b>   |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel     |      | 4 146 569          | 2 838 225          |
| <b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b> |      | <b>1 430 664</b>   | <b>4 146 569</b>   |



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

#### Inntektsføring

Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.



### Pilares Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 2 Salgsinntekter

|                              | 2022              | 2021              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pr. Virksomhetsområde</b> |                   |                   |
| Forretningsførsel            | 3 504 010         | 2 334 399         |
| Prosjektledelse              | 15 158 830        | 18 237 278        |
| Andre tjenester              | 0                 | 1 682 700         |
| <b>Sum</b>                   | <b>18 662 840</b> | <b>22 254 377</b> |

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsførertjenester i forbindelse med boligutbygging i Stor - Oslo regionen.

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har pr. balansedagen 16 ansatte. I 2021 hadde selskapet 16 ansatte.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| <b>Ytelser til ledende personer</b> | <b>Daglig leder</b> | <b>Styret</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| Lønn                                | 2 145 733           | 0             |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 145 733</b>    | <b>0</b>      |

| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger             | 20 522 666        | 19 526 105        |
| Arbeidsgiveravgift    | 2 964 934         | 2 808 979         |
| Pensjonskostnader     | 359 040           | 287 262           |
| Andre ytelser         | 927 186           | 523 971           |
| <b>Sum</b>            | <b>24 773 825</b> | <b>23 146 317</b> |

| <b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon                           | 55 300        | 55 000        |
| Andre tjenester                              | 29 348        | 0             |
| <b>Sum</b>                                   | <b>84 648</b> | <b>55 000</b> |



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Fusjoner i 2019

Det ble i 2019 foretatt 2 fusjoner i løpet av regnskapsåret.

#### Fusjon 1

For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (morselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok akjsonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med fusjonen oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien nedskrives når aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall.

#### Fusjon 2

For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap). Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1 , fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtok Bomera AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

### Note 5 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Pilares Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

|                                 | Driftsløssøre | Totalt        |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01          | 161 530       | 161 530       |
| Tilgang                         | 0             | 0             |
| Avgang                          | 0             | 0             |
| Anskaffelseskost 31.12          | 161 530       | 161 530       |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 155 322       | 155 322       |
| <b>Balansført verdi 31.12</b>   | <b>6 208</b>  | <b>6 208</b>  |
| <b>Årets avskrivninger</b>      | <b>21 483</b> | <b>21 483</b> |
| Avskrivningssats                | 20 %          |               |
| Økonomisk levetid               | 5 år          |               |
| Avskrivningsplan                | Lineær        |               |

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

|  | Langsiktige fordringer |      | Kortsiktige fordringer |            |
|--|------------------------|------|------------------------|------------|
|  | 2022                   | 2021 | 2022                   | 2021       |
| Foretak i samme konsern                              | 0                      | 0    | 10 100 000             | 17 075 797 |
| Tilknyttet selskap                                   | 0                      | 0    | 5 643 650              | 6 437 325  |
| Avsatt utbytte fra Næskildsgate Bolig AS             | 0                      | 0    | 0                      | 3 750 000  |
| Avsatt utbytte fra Havegaten Bolig AS                | 0                      | 0    | 0                      | 3 500 000  |
| Tilgode konsernbidrag fra P. Holding AS              | 0                      | 0    | 937 260                | 417 980    |
| Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld. |                        |      |                        |            |
|  | Annen langsiktig gjeld |      | Kortsiktig gjeld       |            |
|  | 2022                   | 2021 | 2022                   | 2021       |
| Foretak i samme konsern                              | 0                      | 0    | 0                      | 5 325 000  |
| Skyldig konsernbidrag                                | 0                      | 0    | 0                      | 0          |

Fordring på diverse datterselskaper med avsluttede prosjekter er nedskrevet til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

## Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| Datterselskap                | Forretningss kontor | Eierandel | Bokført verdi      | Egenkapital pr. 31.12 | Årets resultat |
|------------------------------|---------------------|-----------|--------------------|-----------------------|----------------|
| Sæter Terrasse AS            | Oslo                | 100       | 35 720 001         | 29 219 758            | -1 730 949     |
| Haslum Bolig AS              | Oslo                | 100       | 34 600 000         | 28 947 910            | -1 068 173     |
| Klems Gate 29 AS             | Oslo                | 100       | 19 508 382         | 21 651 207            | -1 382 455     |
| Klosterheimveien 1 Invest AS | Oslo                | 100       | 11 880 000         | 10 571 180            | -594 761       |
| Idrettsveien 1 Utvikling AS  | Oslo                | 100       | 8 080 000          | 7 993 758             | -39 455        |
| Strømsveien 81 Utvikling AS  | Oslo                | 100       | 7 881 175          | 7 751 358             | 1 586 354      |
| Epleveien 23 AS              | Oslo                | 100       | 7 536 088          | 6 679 941             | -500 115       |
| Blefjell Hytteselskap AS     | Oslo                | 100       | 4 820 000          | 4 536 296             | -110 119       |
| Skorhaugstubben Utvikling AS | Oslo                | 100       | 3 910 000          | 3 315 263             | -320 989       |
| Pilares Garanti AS           | Oslo                | 100       | 100 000            | 91 844                | -600           |
| Pilares Hylle 10 AS          | Oslo                | 100       | 30 000             | 1 004 729             | -600           |
| Bomera Invest 10 AS          | Oslo                | 100       | 30 000             | 23 196                | -600           |
| Bomera Invest 11 AS          | Oslo                | 100       | 30 000             | 23 196                | -600           |
| Bomera Invest 12 AS          | Oslo                | 100       | 30 000             | 23 196                | -600           |
| Skipsbygger Jørgensvei 2 AS  | Oslo                | 100       | 0                  | -236 228              | -1 591 895     |
| Nedre Storgate 61 AS         | Oslo                | 100       | 0                  | 109 943               | -40 514        |
| Linnesstranda 39 AS          | Oslo                | 100       | 0                  | 29 718                | -16 877        |
| Semsveien Bolig AS           | Oslo                | 100       | 0                  | -755 158              | -504 279       |
| Claus Trondsens Gate 15 AS   | Oslo                | 100       | 0                  | -4 391 738            | -8 182 293     |
| Gamlegrenda Bolig AS         | Oslo                | 100       | 0                  | -390 242              | -108 903       |
| <b>Sum</b>                   |                     |           | <b>134 155 645</b> |                       |                |

| Tilknyttet selskap      | Forretningss kontor | Eierandel | Bokført verdi     | Egenkapital pr. 31.12(100 %) | Årets resultat (62,50/20%) |
|-------------------------|---------------------|-----------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| Frøytunet Utvikling AS  | Oslo                | 20,00     | 17 470 008        | 82 753 393                   | -199 898                   |
| Vesteråsveien 16-18 AS  | Oslo                | 50,00     | 16 265 000        | 21 626 843                   | -1 366 825                 |
| Vækerøveien 18-22 AS    | Oslo                | 50,00     | 8 000 000         | 16 935 714                   | -1 424 820                 |
| Spikkestad Utvikling AS | Oslo                | 61,03     | 2 020 200         | 1 736 333                    | -663 582                   |
| Bråtedalen Utvikling AS | Oslo                | 50,00     | 515 000           | 1 004 729                    | -9 530                     |
| Havegaten Bolig AS      | Oslo                | 50,00     | 32 500            | 204 223                      | -305 388                   |
| Næskildsgate Bolig AS   | Oslo                | 62,50     | 18 750            | 200 506                      | -539 195                   |
| <b>Sum</b>              |                     |           | <b>44 321 458</b> |                              |                            |

**Nedskrivning av finansielle eiendeler/tap ved salg av aksjer**

Det er i 2022 nedskrevet verdier på investeringer i døtre/tilknyttet selskap med netto NOK 4 243 299 for ferdigstilte prosjekter. Videre er det kostnadsført tap ved salg av aksjer på totalt NOK 2 609 870 for salg av aksjene i Engene Bolig AS og Skoleveien Bolig AS.

Det ble i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i døtre med netto NOK 618 209.

**Merverdi aksjer**

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 4, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 ble NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. NOK 16 091 618 knyttet seg til realiserte transaksjoner i 2021, mens NOK 32 616 618 gjelder for tidligere år og er korrigert mot Annen Innskutt EK. I 2022 ble resterende merverdi NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigert mot Annen Innskutt EK.



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

Sammenlikningstillene i balansen for 2021 for Merverdi og Annen Innskutt EK er endret.

### Note 9 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2022 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.02.2024. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

| Långiver                          | Ramme      | Optrekk<br>pr.31.12. | Sikkerhet for<br>rentebetjening | Gjenværende<br>ramme<br>pr. 31.12. |
|-----------------------------------|------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Pareto Bank ASA                   | 65 000 000 | -45 524 502          | -3 000 000                      | 16 475 498                         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |            | <b>-45 524 502</b>   |                                 |                                    |

### Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 24 376 253 gjelder NOK 2 466 047 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 2 466 047 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

### Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 1 103 450.



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

## Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 37 645 500 består av 150 582 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

| Aksjonærer:                 | Antall aksjer  | Eierandel   | Stemme andel |
|-----------------------------|----------------|-------------|--------------|
| Pilares Holding AS          | 150 582        | 100%        | 100%         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>150 582</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>  |

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

## Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

| Navn               | Verv         | Eiermåte     | Totalt antall aksjer |
|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Gunnar Rinde       | Styreleder   | Indirekte    | 1 028                |
| Leif Oddvin Jensen | Styremedlem  | Indirekte    | 21 311               |
| Jostein Hellumsand | Styremedlem  | Indirekte    | 11 829               |
| Peder Rye Lier     | Styremedlem  | Indirekte    | 30 461               |
| Erik Lund          | Styremedlem  | Indirekte    | 5 140                |
| Thomas Børnich     | Daglig leder | Ikke aktuell | 5 585                |

## Note 13 Egenkapital

|                              | Aksjekapital      | Ikke registrert kapital | Overkurs           | Ikke registrert overkurs | Annen innskutt EK | Udekket tap | Sum EK             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| Pr. 01.01                    | 24 845 500        | 10 300 000              | 72 550 468         | 30 900 000               | 59 681 944        | 0           | 198 277 912        |
| Årets resultat               | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | -19 202 365       | 0           | -19 202 365        |
| Kapitalforhøyelse 16.12.2021 | 10 300 000        | -10 300 000             | 30 900 000         | -30 900 000              | 0                 | 0           | 0                  |
| Kapitalforhøyelse 23.11.2022 | 2 500 000         | 0                       | 7 500 000          | 0                        | 0                 | 0           | 10 000 000         |
| Korreksjon tidligere år      | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | -27 731 474       | 0           | -27 731 474        |
| Mottatt konsernbidrag        | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | 937 260           | 0           | 937 260            |
| <b>Egenkapital 31.12</b>     | <b>37 645 500</b> | <b>0</b>                | <b>110 950 468</b> | <b>0</b>                 | <b>13 685 365</b> | <b>0</b>    | <b>162 281 333</b> |

## Vedr. korreksjon tidligere år

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 4, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 ble NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. I 2022 ble resterende merverdi NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigeret mot Annen Innskutt EK. Sammenlikningstallene i balansen for 2021 for Merverdi og Annen Innskutt EK er endret.



**Pilares Eiendom AS**

**Noter til regnskapet 2022**

**Note 14 Pantstillelser og garantier**

|  | <b>31.12.2022</b>  | <b>31.12.2021</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                    |                    |
| <u>Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</u>     | -45 524 502        | -49 546 724        |
| <b>Sum</b>   | <b>-45 524 502</b> | <b>-49 546 724</b> |

**Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler**

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <u>Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap</u> | 142 778 353        | 184 086 961        |
| <b>Sum</b>  | <b>142 778 353</b> | <b>184 086 961</b> |

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Sæter Terrasse AS, Pilares Garanti AS og i de 4 hylleselskapene er ikke pantsatt.

**Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:**

NOK 17 500 000 som sikkerhet for tomtelån i Vesteråsveien 16 - 18 AS.

NOK 2 000 000 som sikkerhet for tomtelån i Skorhaugstubben Utvikling AS.

NOK 5 000 000 som sikkerhet for tomtelån i Klosterheimveien 1 Invest AS

Videre har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppføringslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 15 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                    |                    |
| Betalbar skatt                           | 0                  | 0                  |
| Endring i utsatt skattefordel            | -4 133 638         | -7 694 571         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-4 133 638</b>  | <b>-7 694 571</b>  |
| Skattepliktig inntekt:                   |                    |                    |
| Resultat før skatt                       | -23 336 003        | -21 692 378        |
| Permanente forskjeller                   | 4 546 738          | 11 649 716         |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -397 864           | -1 762 826         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-19 187 129</b> | <b>-11 805 487</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                    |                    |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                  | 0                  |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

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

|   | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        | <b>Endring</b>    |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                     | -38 919            | -28 718            | 10 201            |
| Fordringer                              | 0                  | -3 224 100         | -3 224 100        |
| Avsetninger mv                          | -2 816 035         | 0                  | 2 816 035         |
| <b>Sum</b>                              | <b>-2 854 954</b>  | <b>-3 252 818</b>  | <b>-397 864</b>   |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -50 909 632        | -31 722 504        | 19 187 129        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-53 764 587</b> | <b>-34 975 322</b> | <b>18 789 265</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-11 828 209</b> | <b>-7 694 571</b>  | <b>4 133 638</b>  |

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

### Note 16 Nærstående parter

#### Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note for "Aksjer og andeler i andre foretak", som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.



**Pilares Eiendom AS**

**Noter til regnskapet 2022**

**Note 17 Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Pilares Eiendom AS Årsregnskap 2022.pdf

| Name                | Method        | Signed at               |
|---------------------|---------------|-------------------------|
| Hellumsand, Jostein | BANKID        | 2023-03-13 12:09 GMT+01 |
| Børnich, Thomas     | BANKID        | 2023-03-13 10:01 GMT+01 |
| Rinde, Gunnar       | BANKID MOBILE | 2023-03-12 11:02 GMT+01 |
| Lier, Peder Rye     | BANKID        | 2023-03-10 11:01 GMT+01 |
| Jensen, Leif Oddvin | BANKID        | 2023-03-10 10:26 GMT+01 |
| Lund, Erik          | BANKID        | 2023-03-20 11:10 GMT+01 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: C1B1A1D14C164F0E9E6CD56DD315F41C



---

## Årsregnskap 2022

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717

---



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD980D315F41C



## Årsberetning 2022 for Pilares Eiendom AS

Pilares Eiendom AS er et boligutviklingsselskap med nedslagsfelt i Stor-Oslo regionen, og søker primært mellomstore, og store prosjekter med potensial fra 20 boligenheter og oppover. Selskapet tar gjerne prosjekter helt fra uregulert tomt til ferdig bolig, og er genuint opptatt av å skape unike og gode boligprosjekter med markedstilpassede kvaliteter.

I 2022 har Pilares totalt solgt 25 boligenheter til en samlet verdi av NOK 150,8 mill. Videre har Pilares ferdigstilt 2 prosjekter med totalt 49 boliger, hvorav 40 boliger er overlevert kjøpere og 9 boliger var usolgt ved årsskiftet. Det har ikke blitt igangsatt nye byggeprosjekt i 2022. Ved årsskiftet hadde Pilares ingen boliger i produksjon.

Det var ved årsskiftet totalt 16 prosjekter i porteføljen til Pilares, hvorav selskapet har eierandel i 14 prosjekter og kun management for 2 prosjekter.

Pilares har ved utgangen av 2022 15 ansatte medarbeidere. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune.

Pilares vil i 2023 fortsette sin ekspansive satsning gjennom kjøp av nye eiendommer og eiendomsselskaper for å kunne utvikle morgendagens boligprosjekter.

Pilares hadde ved årsskifte 20 heleide datterselskap i tillegg til 6 deleide selskap med eierandel fra 20 % til 62,50 % ref. note vedr. «Aksjer og andeler» i årsregnskapet.

### Fremtidsutsikter

Selskapet har spisset investerings- og utviklingsstrategien ytterligere i 2022 og gjort justeringer i porteføljen deretter, for å sikre fortsatt gode forutsetninger for videre vekst, samtidig som selskapet har styrket seg organisatorisk og strukturkapitalmessig. Et krevende boligmarked i 2022, spesielt i andre halvdel har medført forskyvninger tidsmessig i enkelte prosjekt, men som igjen danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum i 2023. Selskapet har en sterk egenkapital og en robust og kompetent organisasjon med en portefølje som muliggjør en betydelig vekst, både i 2023 og i de kommende år.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsregnskapet for 2022 viser et underskudd på NOK 19 202 365 etter skatt.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var NOK 75 % sammenliknet med 76 % pr 31.12.2021

Med bakgrunn i at selskapet har gjort endringer i både strategi og porteføljen i året som har gått, samt at 2022 har vært et krevende år for boligutviklere, er resultatet som forventet og styret anser at selskapet har de rette forutsetninger for å oppnå gode resultater de neste årene.

### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses å være begrenset til rentejusteringer. I dagens rentemarked ansees risikoen for å være lav.



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C315F411C



## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Selskapet hadde ved årets utløp 15 ansatte, 5 kvinner og 10 menn. Selskapets styre består av 5 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn i saker tilknyttet lønn, rekruttering og avansement. Pilares Eiendom AS har en klar policy om at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet. Selskapet har videre en klar policy om at ingen typer trakassering, inkludert seksuell trakassering, skal godtas på arbeidsplassen.

Selskapet fikk en «Great place to work» sertifisering i 2022.

## Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bli en aktiv aktør innen miljø og bærekraft innenfor de segmenter det opererer. Selskapet ble miljøfyrtårnsertifisert i 2021.

## Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar ved utvikling av byggeprosjekter/som byggherre i Norden.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Åpenhetsloven

Pilares Eiendom AS er omfattet av «Åpenhetsloven» og redegjørelse i den forbindelse vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider innen 30. juni 2023.

## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr 19 202 365 som foreslås disponert slik:

| Disponering                                | Beløp       |
|--|-------------|
| Overført fra Annen<br>Innskutt Egenkapital | -19 202 365 |

Oslo, 09.03.2023  
Styret i Pilares Eiendom AS

Gunnar Rinde  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Jostein Hellumsand  
Styremedlem

Peder Rye Lier  
Styremedlem

Erik Lund  
Styremedlem

Thomas Børnich  
Daglig leder



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F41C



## RESULTATREGNSKAP

### PILARES EIENDOM AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                            | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt   | 2    | 18 662 840         | 22 254 377         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>18 662 840</b>  | <b>22 254 377</b>  |
| Lønnskostnad   | 3    | -24 773 825        | -23 146 317        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler        | 6    | -21 483            | -27 176            |
| Annen driftskostnad  |      | -3 732 313         | -6 111 514         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>-28 527 620</b> | <b>-29 285 008</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-9 864 781</b>  | <b>-7 030 630</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>                     |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 2 316 278          | 7 250 000          |
| Annen renteinntekt   | 7    | 490 864            | 381 997            |
| Annen finansinntekt  |      | 170 206            | 6 125 538          |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer                            |      | 152 803            | 31 120             |
| Tap ved realisasjon av aksjer                                |      | -2 609 870         | -3 149 830         |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | -4 243 299         | 618 209            |
| Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap     | 7    | -3 554 832         | -3 744 100         |
| Nedskrevet merverdi aksjer                                   |      | 0                  | -16 091 618        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 0                  | -1 619 931         |
| Annen rentekostnad   | 9    | -4 942 575         | -4 463 132         |
| Annen finanskostnad  |      | -1 250 798         | 0                  |
| <b>Resultat av finansposter</b>                              |      | <b>-13 471 222</b> | <b>-14 661 747</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-23 336 003</b> | <b>-21 692 378</b> |
| Skattekostnad på resultat                                    | 15   | 4 133 638          | 7 694 571          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>  |      |                    |                    |
| Overført fra Annen Innkutt Egenkapital                       |      | -19 202 365        | -13 997 807        |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-19 202 365</b> | <b>-13 997 807</b> |

PILARES EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD980315F411C



## BALANSE

### PILARES EIENDOM AS

| EIENDELER                                 | Note      | 2022               | 2021               |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |           |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                       | 15        | 11 828 209         | 7 694 571          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |           | <b>11 828 209</b>  | <b>7 694 571</b>   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>                |           |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr        | 6         | 6 208              | 27 691             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |           | <b>6 208</b>       | <b>27 691</b>      |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>          |           |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap             | 8         | 134 155 645        | 137 383 881        |
| Lån til foretak i samme konsern           | 7, 10     | 10 100 000         | 17 075 797         |
| Investeringer i tilknyttet selskap        | 8         | 44 321 458         | 45 475 200         |
| Lån til tilknyttet selskap                | 7, 10     | 5 643 650          | 6 437 325          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |           | <b>194 220 753</b> | <b>206 372 203</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |           | <b>206 055 171</b> | <b>214 094 465</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |           |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                         |           |                    |                    |
| Kundefordringer                           | 10        | 5 135 188          | 3 919 729          |
| Andre kortsiktige fordringer              | 10        | 2 755 285          | 2 914 743          |
| Tilgode konsernbidrag                     | 7, 10, 16 | 937 260            | 417 980            |
| Utbytte fra datter- og tilknyttet selskap |           | 0                  | 7 250 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                     |           | <b>8 827 734</b>   | <b>14 502 452</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>       |           |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              | 11        | 1 430 664          | 4 146 569          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |           | <b>10 258 397</b>  | <b>18 649 022</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                      |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |

PILARES EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F41C



### BALANSE

#### PILARES EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD               | Note      | 2022               | 2021               |
|------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>        |           |                    |                    |
| Aksjekapital                       | 12, 13    | 37 645 500         | 24 845 500         |
| Overkurs                           | 13        | 110 950 468        | 72 550 468         |
| Annen innskutt egenkapital         | 13        | 13 685 365         | 31 950 470         |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse  |           | 0                  | 41 200 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>    | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>        |           |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>             | <b>13</b> | <b>162 281 333</b> | <b>170 546 438</b> |
| <b>GJELD</b>                       |           |                    |                    |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b> |           |                    |                    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>      |           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner     | 9         | 45 524 502         | 49 546 724         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>  | <b>9</b>  | <b>45 524 502</b>  | <b>49 546 724</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |           |                    |                    |
| Gjeld til foretak i samme konsern  | 7         | 0                  | 5 325 000          |
| Leverandørgjeld                    |           | 359 428            | 372 970            |
| Skyldig offentlige avgifter        |           | 3 090 177          | 5 166 118          |
| Annen kortsiktig gjeld             |           | 5 058 128          | 1 786 237          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |           | <b>8 507 733</b>   | <b>12 650 325</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                   |           | <b>54 032 235</b>  | <b>62 197 049</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>    |           | <b>216 313 568</b> | <b>232 743 487</b> |

Oslø, 09.03.2023  
Styret i Pilares Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Rinde  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jostein Hellumsand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Peder Rye Lier  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Børnich  
Daglig leder

PILARES EIENDOM AS

SIDE 5



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C315F41C



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### PILARES EIENDOM AS

|  | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>     |      |                    |                    |
| Resultat etter skatt                                     | 13   | -19 202 365        | -13 997 807        |
| Ordinære avskrivninger                                   | 6    | 21 483             | 27 176             |
| Endring i kundefordringer                                |      | -1 215 459         | -3 104 641         |
| Endring i leverandørgjeld                                |      | -13 542            | -1 449 413         |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                   | 7    | 7 334 222          | -33 647 036        |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  |      | <b>-13 075 662</b> | <b>-52 171 721</b> |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>       |      |                    |                    |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore | 8    | 19 850 000         | 26 589 800         |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret | 8    | -23 755 008        | -33 250 000        |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                    | 8    | -160 512           | 15 473 409         |
| Andre endringer investering i døtre                      |      | 8 447 498          | 13 004 115         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    |      | <b>4 381 978</b>   | <b>21 817 324</b>  |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>      |      |                    |                    |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld          |      | -4 022 222         | -9 537 258         |
| Innbetalinger av egenkapital                             | 13   | 10 000 000         | 41 200 000         |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   |      | <b>5 977 778</b>   | <b>31 662 742</b>  |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>  |      | <b>-2 715 906</b>  | <b>1 308 345</b>   |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne    |      | 4 146 569          | 2 838 225          |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt      |      | 1 430 664          | 4 146 569          |

PILARES EIENDOM AS

SIDE 6



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD980D315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsern med Pilares Holding AS, org.nr 922 018 324. Pilares Holding AS er konsernspiss og konsernregnskap og konsolidering foretas der.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapets investering i datterselskap er innarbeidet etter kostmetoden. Investeringen nedskrives ved varig verdifall.

#### Inntektsføring

Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

7



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD060315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Salgsinntekter

|                              | 2022              | 2021              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pr. Virksomhetsområde</b> |                   |                   |
| Forretningsførsel            | 3 504 010         | 2 334 399         |
| Prosjektledelse              | 15 158 830        | 18 237 278        |
| Andre tjenester              | 0                 | 1 682 700         |
| <b>Sum</b>                   | <b>18 662 840</b> | <b>22 254 377</b> |

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsføretjenester i forbindelse med boligutbygging i Stor - Oslo regionen.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har pr. balansedagen 16 ansatte. I 2021 hadde selskapet 16 ansatte.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| <b>Ytelser til ledende personer</b> | <b>Daglig leder</b> | <b>Styret</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| Lønn                                | 2 145 733           | 0             |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 145 733</b>    | <b>0</b>      |

| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger             | 20 522 666        | 19 526 105        |
| Arbeidsgiveravgift    | 2 964 934         | 2 808 979         |
| Pensjonskostnader     | 359 040           | 287 262           |
| Andre ytelser         | 927 186           | 523 971           |
| <b>Sum</b>            | <b>24 773 825</b> | <b>23 146 317</b> |

| <b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon                           | 55 300        | 55 000        |
| Andre tjenester                              | 29 348        | 0             |
| <b>Sum</b>                                   | <b>84 648</b> | <b>55 000</b> |

8



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Fusjoner i 2019

Det ble i 2019 foretatt 2 fusjoner i løpet av regnskapsåret.

#### Fusjon 1

For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS (datterselskap og overtakende selskap) fusjonert med Pilares Holding AS, org. nr 918 366 881 (mørselskap og overdragende selskap) gjennom en omvendt mor - datter fusjon. Fusjonen er regulert av aksjelovens § 13-1. Som vederlag i fusjonen mottok aksjonærene i Pilares Holding AS aksjer i Pilares Eiendom AS. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtar Pilares Holding AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med fusjonen oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap. Merverdien nedskrives når aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall.

#### Fusjon 2

For å forenkle selskapsstrukturen ble Pilares Eiendom AS fusjonert med Bomera AS. Begge selskapene var heleide datterselskap av Pilares Holding AS org. nr 922 018 324 (nytt holding selskap som ble opprettet etter innfusjonering av tidligere holding selskap). Fusjonen er regulert av aksjelovens 13 -24 jfr § 13-1, fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskaper som er heleid av samme eier. Fusjonen gjennomføres ble gjennomført med regnskapsmessig selskapskontinuitet og skattemessig kontinuitet slik at Pilares Eiendom AS overtok Bomera AS sine skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

### Note 5 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

|                                 | Driftsårspore | Totalt        |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01          | 161 530       | 161 530       |
| Tilgang                         | 0             | 0             |
| Avgang                          | 0             | 0             |
| Anskaffelseskost 31.12          | 161 530       | 161 530       |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 155 322       | 155 322       |
| <b>Balanseført verdi 31.12</b>  | <b>6 208</b>  | <b>6 208</b>  |
| <b>Årets avskrivninger</b>      | <b>21 483</b> | <b>21 483</b> |
| Avskrivningsrate                | 20 %          |               |
| Økonomisk levetid               | 5 år          |               |
| Avskrivningsplan                | Lineær        |               |

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

|  | Langsiktige fordringer |      | Kortsiktige fordringer |            |
|--|------------------------|------|------------------------|------------|
|  | 2022                   | 2021 | 2022                   | 2021       |
| Foretak i samme konsern                              | 0                      | 0    | 10 100 000             | 17 075 797 |
| Tilknyttet selskap                                   | 0                      | 0    | 5 643 650              | 6 437 325  |
| Avsatt utbytte fra Næskildsgate Bolig AS             | 0                      | 0    | 0                      | 3 750 000  |
| Avsatt utbytte fra Havvegaten Bolig AS               | 0                      | 0    | 0                      | 3 500 000  |
| Tilgode konsernbidrag fra P. Holding AS              | 0                      | 0    | 937 260                | 417 980    |
| Konsernbidrag tilgode avregnes mot kortsiktig gjeld. |                        |      |                        |            |
|  | Annen langsiktig gjeld |      | Kortsiktig gjeld       |            |
|  | 2022                   | 2021 | 2022                   | 2021       |
| Foretak i samme konsern                              | 0                      | 0    | 0                      | 5 325 000  |
| Skyldig konsernbidrag                                | 0                      | 0    | 0                      | 0          |

Fordring på diverse datterselskaper med avsluttede prosjekter er nedskrevet til MNOK 0 og fremkommer dermed ikke i balanse eller note.

10



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD980D315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

## Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| Datterselskap                | Forretningskontor | Eierandel | Bokført verdi      | Egenkapital pr. 31.12 | Årets resultat |
|------------------------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------------------|----------------|
| Sæter Terrasse AS            | Oslo              | 100       | 35 720 001         | 29 219 758            | 1 730 949      |
| Haslum Bolig AS              | Oslo              | 100       | 34 600 000         | 28 947 910            | 1 068 173      |
| Klems Gate 29 AS             | Oslo              | 100       | 19 508 382         | 21 651 207            | 1 382 455      |
| Klosterheimveien 1 Invest AS | Oslo              | 100       | 11 880 000         | 10 571 180            | 594 761        |
| Idrettsveien 1 Utvikling AS  | Oslo              | 100       | 8 080 000          | 7 993 758             | 39 455         |
| Strømsveien 81 Utvikling AS  | Oslo              | 100       | 7 881 175          | 7 751 358             | 1 586 354      |
| Epleveien 23 AS              | Oslo              | 100       | 7 536 088          | 6 679 941             | 500 115        |
| Bleifjell Hytteselskap AS    | Oslo              | 100       | 4 820 000          | 4 536 296             | 110 119        |
| Skorhaugstubben Utvikling AS | Oslo              | 100       | 3 910 000          | 3 315 263             | 320 989        |
| Pilares Garanti AS           | Oslo              | 100       | 100 000            | 91 844                | 600            |
| Pilares Hylle 10 AS          | Oslo              | 100       | 30 000             | 1 004 729             | 600            |
| Bomera Invest 10 AS          | Oslo              | 100       | 30 000             | 23 196                | 600            |
| Bomera Invest 11 AS          | Oslo              | 100       | 30 000             | 23 196                | 600            |
| Bomera Invest 12 AS          | Oslo              | 100       | 30 000             | 23 196                | 600            |
| Skipsbygger Jørgensvei 2 AS  | Oslo              | 100       | 0                  | 236 228               | 1 591 895      |
| Nedre Storgate 61 AS         | Oslo              | 100       | 0                  | 109 943               | 40 514         |
| Linnestranda 39 AS           | Oslo              | 100       | 0                  | 29 718                | 16 877         |
| Semsveien Bolig AS           | Oslo              | 100       | 0                  | 755 158               | 504 279        |
| Claus Trondsens Gate 15 AS   | Oslo              | 100       | 0                  | 4 391 738             | 8 182 293      |
| Gamlegrenda Bolig AS         | Oslo              | 100       | 0                  | 390 242               | 108 903        |
| <b>Sum</b>                   |                   |           | <b>134 155 645</b> |                       |                |

| Tilknyttet selskap      | Forretningskontor | Eierandel | Bokført verdi     | Egenkapital pr. 31.12(100 %) | Årets resultat (62,50/20%) |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| Frøytunet Utvikling AS  | Oslo              | 20,00     | 17 470 008        | 82 753 393                   | 199 898                    |
| Vesteråsveien 16 18 AS  | Oslo              | 50,00     | 16 265 000        | 21 626 843                   | 1 366 825                  |
| Vækerøveien 18 22 AS    | Oslo              | 50,00     | 8 000 000         | 16 935 714                   | 1 424 820                  |
| Spikkestad Utvikling AS | Oslo              | 61,03     | 2 020 200         | 1 736 333                    | 663 582                    |
| Bråtedalen Utvikling AS | Oslo              | 50,00     | 515 000           | 1 004 729                    | 9 530                      |
| Havegaten Bolig AS      | Oslo              | 50,00     | 32 500            | 204 223                      | 305 388                    |
| Næskildsgate Bolig AS   | Oslo              | 62,50     | 18 750            | 200 506                      | 539 195                    |
| <b>Sum</b>              |                   |           | <b>44 321 458</b> |                              |                            |

## Nedskrivning av finansielle eiendeler/tap ved salg av aksjer

Det er i 2022 nedskrevet verdier på investeringer i døtre/tilknyttet selskap med netto NOK 4 243 299 for ferdigstilte prosjekter. Videre er det kostnadsført tap ved salg av aksjer på totalt NOK 2 609 870 for salg av aksjene i Engene Bolig AS og Skoleveien Bolig AS.

Det ble i 2021 nedskrevet verdier på investeringer i døtre med netto NOK 618 209.

## Merverdi aksjer

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 4, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 ble NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. NOK 16 091 618 knyttet seg til realiserte transaksjoner i 2021, mens NOK 32 616 618 gjelder for tidligere år og er korrigert mot Annen Innskutt EK. I 2022 ble resterende merverdi NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigert mot Annen Innskutt EK.

11



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F411C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

Sammenlikningstallene i balansen for 2021 for Merverdi og Annen Innskutt EK er endret.

### Note 9 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2022 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.02.2024. Av beløpet på NOK 65 000 000 er NOK 3 000 000 stilt som sikkerhet for rentebetjening og beløpet er således ikke disponibelt.

| Långiver                          | Ramme      | Opptrekk<br>pr.31.12. | Sikkerhet for<br>rentebetjening | Gjenværende<br>ramme<br>pr. 31.12. |
|-----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Pareto Bank ASA                   | 65 000 000 | -45 524 502           | -3 000 000                      | 16 475 498                         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |            | <b>-45 524 502</b>    |                                 |                                    |

### Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 24 376 253 gjelder NOK 2 466 047 kostnader til mulige prosjekter under utvikling. Dersom prosjektene realiseres gjøres dette i datterselskap som faktureres for påløpte kostnader. Dersom prosjektene ikke realiseres reklassifiseres kostnadene fra fordring til kostnad. Avhengig av hvor raskt det kommer til avklaring om realisasjon eller ikke, kan hele eller deler av NOK 2 466 047 forfalle senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

### Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 103 450.





## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 37 645 500 består av 150 582 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

| Aksjonærer:                 | Antall aksjer  | Eierandel   | Stemme andel |
|-----------------------------|----------------|-------------|--------------|
| Pilares Holding AS          | 150 582        | 100%        | 100%         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>150 582</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>  |

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

### Aksjer eiet/ kontrollert av styremedlemmer og daglig leder:

| Navn               | Verv         | Eiermåte     | Totalt antall aksjer |
|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Gunnar Rinde       | Styreleder   | Indirekte    | 1 028                |
| Leif Oddvin Jensen | Styremedlem  | Indirekte    | 21 311               |
| Jostein Hellumsand | Styremedlem  | Indirekte    | 11 829               |
| Peder Rye Lier     | Styremedlem  | Indirekte    | 30 461               |
| Erik Lund          | Styremedlem  | Indirekte    | 5 140                |
| Thomas Børnich     | Daglig leder | Ikke aktuell | 5 585                |

### Note 13 Egenkapital

|                              | Aksjekapital      | Ikke registrert kapital | Overkurs           | Ikke registrert overkurs | Annen Innskutt EK | Udekket tap | Sum EK             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| Pr. 01.01                    | 24 845 500        | 10 300 000              | 72 550 468         | 30 900 000               | 59 681 944        | 0           | 198 277 912        |
| Årets resultat               | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | -19 202 365       | 0           | -19 202 365        |
| Kapitalforhøyelse 16.12.2021 | 10 300 000        | -10 300 000             | 30 900 000         | -30 900 000              | 0                 | 0           | 0                  |
| Kapitalforhøyelse 23.11.2022 | 2 500 000         | 0                       | 7 500 000          | 0                        | 0                 | 0           | 10 000 000         |
| Korreksjon tidligere år      | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | -27 731 474       | 0           | -27 731 474        |
| Mottatt konsernbidrag        | 0                 | 0                       | 0                  | 0                        | 937 260           | 0           | 937 260            |
| <b>Egenkapital 31.12</b>     | <b>37 645 500</b> | <b>0</b>                | <b>110 950 468</b> | <b>0</b>                 | <b>13 685 365</b> | <b>0</b>    | <b>162 281 333</b> |

#### Vedr. korreksjon tidligere år

Ved fusjon 1 i 2019 som beskrevet i note 4, oppstod det merverdier på aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap på totalt NOK 76 493 710. Merverdien tilknyttet eide aksjer på fusjonstidspunktet nedskrives når de aktuelle aksjer realiseres eller ved varig verdifall. I 2021 ble NOK 48 708 236 av merverdien nedskrevet. I 2022 ble resterende merverdi NOK 27 731 474 nedskrevet og korrigert mot Annen Innskutt EK. Sammenlikningstallene i balansen for 2021 for Merverdi og Annen Innskutt EK er endret.

13



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C315F411C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 14 Pantstillelser og garantier

|  | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                    |                    |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner            | -45 524 502        | -49 546 724        |
| <b>Sum</b>   | <b>-45 524 502</b> | <b>-49 546 724</b> |
| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>  |                    |                    |
| Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap         | 142 778 353        | 184 086 961        |
| <b>Sum</b>   | <b>142 778 353</b> | <b>184 086 961</b> |

Aksjene i datterselskaper og tilknyttet selskap er pantsatt til fordel for Pareto Bank ASA som sikkerhet for innvilget rammekreditt på NOK 65 000 000. Aksjene i Sæter Terrasse AS, Pilares Garanti AS og i de 4 hylleselskapene er ikke pantsatt.

#### Pilares Eiendom AS har stilt følgende selvskyldnergarantier:

NOK 17 500 000 som sikkerhet for tømtelån i Vesteråsveien 16 18 AS.

NOK 2 000 000 som sikkerhet for tømtelån i Skorhaugstubben Utvikling AS.

NOK 5 000 000 som sikkerhet for tømtelån i Klosterheimveien 1 Invest AS

Videre har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Matrix Insurance AS/CBL insurance i forb. m. Garantiforsikringer som stilles til datterselskapene. Dette gjelder garantier iht. Bustadsoppløsningslova §12 og §47, samt entreprenørgaranti iht. NS8407.



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD98D315F41C



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 15 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                    |                    |
| Betalbar skatt                           | 0                  | 0                  |
| Endring i utsatt skattefordel            | -4 133 638         | -7 694 571         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-4 133 638</b>  | <b>-7 694 571</b>  |
| Skattepliktig inntekt:                   |                    |                    |
| Resultat før skatt                       | -23 336 003        | -21 692 378        |
| Permanente forskjeller                   | 4 546 738          | 11 649 716         |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -397 864           | -1 762 826         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-19 187 129</b> | <b>-11 805 487</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                    |                    |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                  | 0                  |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

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

|   | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        | <b>Endring</b>    |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                     | -38 919            | -28 718            | 10 201            |
| Fordringer                              | 0                  | -3 224 100         | -3 224 100        |
| Avsetninger mv                          | -2 816 035         | 0                  | 2 816 035         |
| <b>Sum</b>                              | <b>-2 854 954</b>  | <b>-3 252 818</b>  | <b>-397 864</b>   |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -50 909 632        | -31 722 504        | 19 187 129        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-53 764 587</b> | <b>-34 975 322</b> | <b>18 789 265</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-11 828 209</b> | <b>-7 694 571</b>  | <b>4 133 638</b>  |

Selskapet er fra 2021 klassifisert som "Øvrig foretak" og Utsatt skattefordel er balanseført.

### Note 16 Nærstående parter

#### Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med datterselskaper, se note for "Aksjer og andeler i andre foretak", som de har inngått avtaler med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

15



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

Document ID:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD98C315F41C



**Pilares Eiendom AS**

**Noter til regnskapet 2022**

**Note 17 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:  
C1B7A1314C1E4FCE9E8CD96C0315F41C



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilares Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilares Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

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: O5ET4-0K4ZW-XV1WWW-X7BPJ-MKHITZ-5D0MAN



# 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

2023-03-23 08:23:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: O5ET4-0K4ZW-XV/WWW-X7BPJ-MKHIT-Z-SDOMN

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>