



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	929 852 826
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PELLESTOVA LEILIGHETER AS
Forretningsadresse:	c/o Gjelsten Holding AS Stranden 11 0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	24.05.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Kristian Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 180	
Sum kostnader		1 180	0
Driftsresultat		-1 180	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40 205	
Sum finanskostnader		40 205	0
Netto finans		-40 205	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 385	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-9 104	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 281	0
Årsresultat		-32 281	0
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 281	
Sum overføringer og disponeringer		-32 281	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		5 000 000	
Utsatt skattefordel		9 104	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 009 104</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 009 104</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter under bygging		8 634 033	
<b>Sum varer</b>		<b>8 634 033</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 929	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 929</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 660 962</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 670 066</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 523 200	
Annen innskutt egenkapital		8 411 703	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 934 903</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-32 281	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 281</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 902 622</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		388 928	
Annen kortsiktig gjeld		2 378 517	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 767 445</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 767 445</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 670 067</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 562678

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 929 852 826  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PELLESTOVA LEILIGHETER AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Holding AS  
Stranden 11  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 24.05.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristian Berge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 929 852 826  
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 180	
Sum kostnader		1 180	0
<b>Driftsresultat</b>		-1 180	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40 205	
Sum finanskostnader		40 205	0
<b>Netto finans</b>		-40 205	0
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-41 385	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-9 104	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-32 281	0
<b>Årsresultat</b>		-32 281	0
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 281	
Sum overføringer og disponeringer		-32 281	



Organisasjonsnr: 929 852 826  
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter,  
lisenser, varemerker og  
lignende rettigheter

5 000 000

Utsatt skattefordel

9 104

Sum immaterielle eiendeler

5 009 104

0

#### Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler

0

0

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

5 009 104

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Leiligheter under bygging

8 634 033

Sum varer

8 634 033

0

##### Fordringer

Sum fordringer

0

0

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

26 929

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

26 929

Sum omløpsmidler

8 660 962

0

SUM EIENDELER

13 670 066

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

2 523 200

Annen innskutt egenkapital

8 411 703

0

Sum innskutt egenkapital

10 934 903

0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-32 281	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-32 281</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 902 622</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	388 928	
Annen kortsiktig gjeld	2 378 517	
Sum kortsiktig gjeld	2 767 445	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 767 445</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 670 067</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 929 852 826  
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

---

Note  
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

---

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap





---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Pellestova Leiligheter AS  
2022**



---

## Resultatregnskap

---

### Pellestova Leiligheter AS

	Note	2022
Annen driftskostnad		1 180
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>1 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 180</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40 205
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 205</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-40 205</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-41 385</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-9 104
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-32 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 281</b>
Overført annen egenkapital		-32 281
<b>Sum disponert</b>		<b>-32 281</b>



---

**Balanse**

---

**Pellestova Leiligheter AS**

	Note	2022
<b>Eiendeler</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.		5 000 000
Utsatt skattefordel	3	9 104
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 009 104</b>
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 009 104</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Leiligheter under bygging	4	8 634 033
<b>Fordringer</b>		
<b>Investeringer</b>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 929
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 660 962</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 670 066</b>



---

**Balanse**

---

**Pellestova Leiligheter AS**

	<b>Note</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>	<b>5,6</b>	
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital		2 523 200
Annen innskutt egenkapital		8 411 703
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 934 903</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		-32 281
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 281</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 902 622</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		388 928
Annen kortsiktig gjeld	7	2 378 517
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 767 444</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 767 444</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 670 066</b>

Oslo, 04.05.2023  
Styret for Pellestova Leiligheter AS

Henrik Schüssler  
Styrets leder

Rune Marsdal  
Styremedlem

Kjetil Nustad Tofthagen  
Daglig leder



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

#### **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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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 gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatter**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Antall årsverk i regnskapet: 0

Det er ingen ansatte i selskapet

## Note 3 Skatt

### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2022
Endring utsatt skattefordel	-9 104
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-9 104</b>

### Beregning av skattepliktig inntekt

	2022
Resultat før skatter	-41 385
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-41 385</b>
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>

### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2022	Endring
Fremførbart underskudd	-41 385	-41 385
Sum	-41 385	-41 385
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>-9 104</b>	<b>-9 104</b>

## Note 4 Varige driftsmidler

	Tilgang	Regnskapsmessig verdi
Leiligheter under bygging	8 634 033	8 634 033
<b>Sum</b>	<b>8 634 033</b>	<b>8 634 033</b>

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	3 040 000	0,83	2 523 200

### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Gjelsten Holding AS	3 040 000	100,00%	100,00%



## Note 6 Egenkapital

Endring egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022				
Årets resultat			-32 281	-32 281
Fisjon	2 523 200	8 417 273		10 940 473
Stiftelse omkostninger		-5 570		-5 570
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 523 200</b>	<b>8 411 703</b>	<b>-32 281</b>	<b>10 902 622</b>

## Note 7 Gjeld

Mellomværende med selskap i samme konsern

**2022**

### Kortsiktig gjeld

Foretak i samme konsern 2 378 517


Selskapet hadde per 31.12.2022 gjeld på kr 0 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.




## Årsoppgjør rapport - Pell...va Leiligheter AS 2022

Name	Date	Name	Date
Schüssler, Henrik	2023-05-04	Tofthagen, Kjetil Nustad	2023-05-04

Identification

 bankID Schüssler, Henrik  
PA MOBIL

Identification

 bankID Tofthagen, Kjetil Nustad  
PA MOBIL

Name	Date
Marsdal, Rune	2023-05-04

Identification

 bankID Marsdal, Rune



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Pellestova Leiligheter AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pellestova Leiligheter AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 4. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-05-04 19:32

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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