



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 17.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	22 475 464	25 520 998
Annen driftsinntekt	15		
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	25 998 080	25 746 748
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	158 133	136 526
Annen driftskostnad		3 968 219	5 773 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 124 432</b>	<b>31 656 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 648 968</b>	<b>-6 135 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			4 614 719
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	260 648	148 727
Annen finansinntekt		175 479	175 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436 127</b>	<b>4 938 447</b>
Tap ved realisasjon av aksjer		97 905	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-7 773 982	76 428 566
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 856 023	320 377
Annen rentekostnad	8	6 769 772	5 615 643
Annen finanskostnad		635 000	60 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 584 718</b>	<b>82 424 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 148 591</b>	<b>-77 486 370</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 797 559</b>	<b>-83 621 992</b>
Skattekostnad på resultat	14	-3 844 199	-1 582 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 953 360	-82 039 438
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital			-14 872 910
Udekket tap	12	-5 953 360	-67 166 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	17 254 962	13 410 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 254 962</b>	<b>13 410 763</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	502 216	672 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>502 216</b>	<b>672 349</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	78 251 265	78 008 382
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	23 914 015	13 450 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 105 460	76 042 741
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	12 531 349	1 704 377
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	6, 9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 802 089</b>	<b>169 205 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 559 267</b>	<b>183 288 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	3 976 178	9 151 931
Andre kortsiktige fordringer	9	1 191 498	156 672
Konsernfordringer	6, 9, 15		5 802 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 167 676</b>	<b>15 110 867</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 281 922	3 834 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 281 922</b>	<b>3 834 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 449 598</b>	<b>18 945 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	45 870 500	45 870 500
Overkurs	12	62 505 580	68 458 940
Annen innskutt egenkapital	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
Udekket tap	12		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12</b>		

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	58 840 505	46 340 231
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til foretak i samme konsern	6	41 784 721	28 377 574
Leverandørgjeld		1 039 986	544 185
Skyldig offentlige avgifter		4 423 204	4 254 168
Annen kortsiktig gjeld		3 544 369	8 388 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 792 280</b>	<b>41 564 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 632 785</b>	<b>87 904 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 421952

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 17.03.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	22 475 464	25 520 998
Annen driftsinntekt	15		
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	25 998 080	25 746 748
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	158 133	136 526
Annen driftskostnad		3 968 219	5 773 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 124 432</b>	<b>31 656 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 648 968</b>	<b>-6 135 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			4 614 719
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	260 648	148 727
Annen finansinntekt		175 479	175 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436 127</b>	<b>4 938 447</b>
Tap ved realisasjon av aksjer		97 905	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-7 773 982	76 428 566
Nedskrevet fordring til datterselskap/tilknyttet selskap	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 856 023	320 377
Annen rentekostnad	8	6 769 772	5 615 643
Annen finanskostnad		635 000	60 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 584 718</b>	<b>82 424 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 148 591</b>	<b>-77 486 370</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 797 559</b>	<b>-83 621 992</b>
Skattekostnad på resultat	14	-3 844 199	-1 582 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>



<b>Totalresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra Annen			-14 872 910
Innkutt Egenkapital			-67 166 528
Udekket tap	12	-5 953 360	-67 166 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>



Organisasjonsnr: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	17 254 962	13 410 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 254 962</b>	<b>13 410 763</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	5	502 216	672 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>502 216</b>	<b>672 349</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	78 251 265	78 008 382
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	23 914 015	13 450 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 105 460	76 042 741
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	12 531 349	1 704 377
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	6, 9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 802 089</b>	<b>169 205 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 559 267</b>	<b>183 288 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	3 976 178	9 151 931
Andre kortsiktige fordringer	9	1 191 498	156 672
Konsernfordringer	6, 9, 15		5 802 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 167 676</b>	<b>15 110 867</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 281 922	3 834 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 281 922</b>	<b>3 834 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 449 598</b>	<b>18 945 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	45 870 500
Overkurs	12	62 505 580	68 458 940
Annen innskutt egenkapital	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	12		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12</b>		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	58 840 505	46 340 231
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til foretak i samme konsern	6	41 784 721	28 377 574
Leverandørgjeld		1 039 986	544 185
Skyldig offentlige avgifter		4 423 204	4 254 168
Annen kortsiktig gjeld		3 544 369	8 388 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 792 280</b>	<b>41 564 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 632 785</b>	<b>87 904 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Organisasjonsnr: 911 770 717  
PILARES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
15.25

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

Til generalforsamlingen i Pilares Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilares Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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.

### 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)

Pemso Dokumentnøkkel: F0SGT-HAUJ-E6QZA-C6SD7-A34YM-5W0CO



# 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."

## Nordahl, Anders

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 17:16:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T0SGT-HAUJJ-E6QZA-C6SD7-A34YM-5W0CO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap Pilares Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Høyland, Gaute	BANKID	2025-04-30 20:20 GMT+02
Lier, Peder Rye	BANKID	2025-04-30 16:28 GMT+02
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2025-04-29 16:12 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2025-04-29 15:40 GMT+02



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

External reference: 04/3/46F9DFB4F-C093/84F938FE36C01

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



---

## Årsregnskap 2024

**Pilares Eiendom AS**

**Org.nr. 911 770 717**

---

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

[View details...](#)



## Årsberetning 2024 for Pilares Eiendom AS

### Virksomhetens art

Pilares Eiendom AS (Pilares) er et boligutviklingselskap med virkeområde i Stor-Oslo regionen. Pilares søker primært mellomstore og store boligutviklingsprosjekter, med potensial for 50 boligenheter og oppover. Selskapet utvikler prosjekter i alle faser fra uregulert tomt til ferdig utviklede boliger. Pilares har fokus på å skape unike og attraktive boligprosjekter som møter boligkjøperens forventninger og behov.

I 2024 har Pilares totalt solgt 29 boligenheter med en samlet salgsverdi på NOK 335,7 mill. Selskapet hadde 5 ferdigstilte usolgte boliger ved årsskiftet. Pr. dato for avleggelse av årsregnskapet er det 3 ferdigstilte usolgte boliger.

Pilares har 17 ansatte medarbeidere ved utgangen av 2024. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune. Ved utgangen av året hadde Pilares 15 heleide datterselskap og 10 deleide selskaper med eierandel fra 20 % til 65 %.

### Fremtidsutsikter

Kompleksiteten i boligutvikling er stadig tiltakende, og kombinasjon av økte kostnader og svakt nyboligsalg har medført at 2024 i likhet med 2023 har vært et utfordrende år for Pilares i likhet med mange andre boligutviklingselskaper.

Selskapet har en bred portefølje av boligutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet, der hovedtyngden av prosjektene befinner seg i utviklingsfasen i 2025, noe som danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum de kommende årene. Selskapet vurderer at dette harmonerer med forventet økning i etterspørsel etter nye boliger fremover.

Selskapet har gjennom de foregående årene investert betydelige ressurser på å industrialisere virksomheten, noe selskapet forventer å kunne kapitalisere på i perioden fremover. I løpet av 2024 har selskapet vært nødt til å tilpasse organisasjonen til den krevende markedsituasjonen. Selskapet har tatt nødvendige grep i løpet av 2024 som muliggjør ivaretagelse av eksisterende prosjekter og potensiell vekst i de kommende årene.

### 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 2024 viser et underskudd på NOK 5 953 360 etter skatt. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 50 % sammenliknet med 57 % pr. 31.12.2023

Det er i 2024 reversert tidligere regnskapsmessige nedskrivninger av investeringer på totalt NOK 7 773 982 i prosjekter hvor verdien har utviklet seg mer positivt enn tidligere antatt.

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses å være knyttet til rentejusteringer, likviditet og markedet for utvikling av nye boliger.

## Renterisiko

Selskapet har lån med flytende rente, noe som gjør selskapet eksponert for renteendringer.

## Markedsrisiko

Selskapet driver via sine datterselskaper og tilknyttede selskaper boligutvikling, og er således eksponert for endringer i markedet for nye boliger. Selskapet jobber aktivt for å tilpasse prosjektene slik at de blir lønnsomme og interessante i markedet.

## Likviditetsrisiko

Selskapet har stram likviditet. Styret er oppmerksom på situasjonen og arbeider aktivt med å identifisere og implementere nødvendige tiltak for å styrke selskapets likviditet og finansielle stilling. I den forbindelse vurderes ulike muligheter, herunder tilførsel av ny kapital. Styret følger utviklingen tett og vil fortløpende vurdere de tiltak som anses nødvendige for å sikre en forsvarlig drift.

## 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 17 ansatte, hvorav 5 kvinner og 12 menn. Pr. dato for avleggelse av årsregnskapet har selskapet 15 ansatte. Selskapets styre består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Pilares har en klar policy på at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet.

## Miljø og bærekraft

Styret er ikke kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å redusere sin klimapåvirkning og samtidig bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom god prosjektutvikling. Selskapet har implementert Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak for boligutviklere i selskapets prosjektstyringsverktøy. Selskapet har valgt å ikke re-sertifisere seg som Miljøfyrtårn for 2025 ettersom klimapåvirkningen til selskapet gjøres i prosjektene.

## 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 er omfattet av Åpenhetsloven og oppdatert redegjørelse i den forbindelse er gjort tilgjengelig på selskapets nettside.

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our IT department at [it@brnnoysund.no](mailto:it@brnnoysund.no)



## Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på NOK -5 953 360 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	-5 953 360

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Peder Rye Lier  
Styremedlem

Gaute Høyland  
Daglig leder

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## RESULTATREGNSKAP

### PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	22 475 464	25 520 998
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>
Lønnskostnad	3	-25 998 080	-25 746 748
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-158 133	-136 526
Annen driftskostnad		-3 968 219	-5 773 346
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-30 124 432</b>	<b>-31 656 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 648 968</b>	<b>-6 135 622</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	4 614 719
Annen renteinntekt	6	260 648	148 727
Annen finansinntekt		175 479	175 001
Tap ved realisasjon av aksjer		-97 905	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	7 773 982	-76 428 566
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 856 023	-320 377
Annen rentekostnad	8	-6 769 772	-5 615 643
Annen finanskostnad		-635 000	-60 231
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 148 591</b>	<b>-77 486 370</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 797 559</b>	<b>-83 621 992</b>
Skattekostnad på resultat	14	3 844 199	1 582 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital		0	-14 872 910
Overført fra Overkurs	12	-5 953 360	-67 166 528
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>

PILARES EIENDOM AS

SIDE 4

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## BALANSE

### PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	14	17 254 962	13 410 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 254 962</b>	<b>13 410 763</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	502 216	672 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>502 216</b>	<b>672 349</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	78 251 265	78 008 382
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	23 914 015	13 450 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 105 460	76 042 741
Lån til tilknyttet selskap	6, 9	12 531 349	1 704 377
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 802 089</b>	<b>169 205 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 559 267</b>	<b>183 288 612</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	3 976 178	9 151 931
Andre kortsiktige fordringer	9	1 191 498	156 672
Tilgode konsernbidrag	6, 9, 15	0	5 802 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 167 676</b>	<b>15 110 867</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 281 922	3 834 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 449 598</b>	<b>18 945 611</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>

PILARES EIENDOM AS

SIDE 5

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## BALANSE

### PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	45 870 500
Overkurs	12	62 505 580	68 458 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	58 840 505	46 340 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	41 784 721	28 377 574
Leverandørgjeld		1 039 986	544 185
Skyldig offentlige avgifter		4 423 204	4 254 168
Annen kortsiktig gjeld		3 544 369	8 388 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 792 280</b>	<b>41 564 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 632 785</b>	<b>87 904 783</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Pilares Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Fredrik Torgersen  
Styreleder

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

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

\_\_\_\_\_  
Gaute Høyland  
Daglig leder

PILARES EIENDOM AS

SIDE 6

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### PILARES EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat etter skatt	12	-5 953 360	-82 039 438
Ordinære avskrivninger	5	158 133	136 526
Endring i kundefordringer		5 175 753	-4 016 743
Endring i leverandørgjeld		495 801	184 757
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	-15 381 636	14 883 019
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-15 505 309</b>	<b>-70 851 878</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	7	874 671	40 500
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	7	-1 070 001	-39 061 783
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	76 428 566
Reversering av tidligere nedskrivninger finansielle eien	7	-7 773 982	0
Andre endringer investering i døtre		8 421 525	2 935 613
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-802 667
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>452 213</b>	<b>39 540 229</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		12 500 274	815 729
Innbetalinger av egenkapital	12	0	32 900 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>12 500 274</b>	<b>33 715 729</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-2 552 822</b>	<b>2 404 080</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		3 834 744	1 430 664
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<b>1 281 922</b>	<b>3 834 744</b>

PILARES EIENDOM AS

SIDE 7

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### 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 tjenester 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.

8

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 2 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. virksomhetsområde</b>		
Forretningsførsel	5 033 558	4 317 772
Prosjektledelse	17 441 906	21 203 227
<b>Sum</b>	<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsførertjenester i forbindelse med boligutbygging, både til datterselskaper, tilknyttede selskaper og eksterne selskaper.

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

Selskapet har pr. balansedagen 17 ansatte. I 2023 hadde selskapet 18 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	2 500 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 500 000</b>	<b>0</b>

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	21 164 668	20 531 755
Arbeidsgiveravgift	3 410 870	3 404 529
Pensjonskostnader	424 483	364 425
Andre ytelser	998 060	1 446 039
<b>Sum</b>	<b>25 998 080</b>	<b>25 746 748</b>

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	78 166	59 356
Andre tjenester	20 750	26 592
<b>Sum</b>	<b>98 916</b>	<b>85 948</b>

9

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 5 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløssøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	802 666	802 666
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	964 196	964 196
Akkumulerte avskrivninger 31.12	461 980	461 980
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>502 216</b>	<b>502 216</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>158 133</b>	<b>158 133</b>
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

10

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our helpdesk at [helpdesk@brnnoysundregistrene.no](mailto:helpdesk@brnnoysundregistrene.no)



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	23 914 015	13 450 000	0	0
Tilknyttet selskap	9 749 315	1 704 377	2 782 034	0
Tilgode konsernbidrag	0	0	0	5 802 264
<b>Sum</b>	<b>33 663 330</b>	<b>15 154 377</b>	<b>2 782 034</b>	<b>5 802 264</b>

Konsernbidrag tilgode avregnes mot skyldig konsernbidrag mellom de samme parter.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Pilares Holding AS	0	0	31 051 595	19 583 117
Skyldig konsernbidrag	0	0	0	8 630 070
Strømsveien 81 Utvikling AS	0	0	0	164 387
Sæter Terrasse AS	0	0	10 733 126	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 784 721</b>	<b>28 377 574</b>

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 2024

### Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretnings kontor	Eierandel i prosent	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	35 579 022	-445 875
Haslum Bolig AS	Oslo	100	24 212 576	-2 485 543
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	5 597 409	-4 516 484
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	10 571 180	-594 761
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	7 946 388	-22 796
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	182	-1 063 544
Pilares Garanti AS	Oslo	100	90 644	-600
Pilares Hylle 11 AS	Oslo	100	-1 011 115	-1 034 645
Vinnes Nedre Utvikling AS	Oslo	100	20 973	-2 557
Stokkeråsen Utvikling AS	Oslo	100	20 973	-2 557
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	2 154 793	-615 660
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	-1 035 237	-440 132
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	-2 287 033	-1 011 867
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	-4 464 676	-17 217
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	-544 076	-139 740

Tilknyttet selskap	Forretnings kontor	Eierandel i prosent	Egenkapital pr.31.12 (100%)	Årets resultat (65/20%)
Kniveutsikten Holding AS	Oslo	50,00	38 015 017	-2 047 101
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	82 753 393	-199 898
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50,00	10 279 288	-3 351 215
Pilheti AS	Oslo	60,00	21 302 502	-38 395
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50,00	19 442 504	7 174
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	62,08	1 736 333	-924 993
Bråtedalen Utvikling AS	Oslo	50,00	1 656 880	-15 272
Havegaten Eiendom AS	Oslo	50,00	425 781	-98 103
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	302 187	-151 705
Sønsterudveien Holding AS	Oslo	65,00	-4 449 187	-2 852 567

12

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

Digitally signed by Brønnøysundregistrene  
DN: cn=Brønnøysundregistrene, o=Brønnøysundregistrene



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 8 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2024 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.05.2025. 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 pr.31.12.	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-58 840 505	-3 000 000	3 159 495
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-58 840 505</b>		

### Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 41 613 041 gjelder NOK 33 663 330 lån til datterselskaper og tilknyttede selskap med eiendomsprosjekter under utvikling hvor lånene forfaller senere enn ett år.

### Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 036 958.





## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 45 870 500 består av 183 482 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	183 482	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>183 482</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
Fredrik Torgersen	Styreleder	Indirekte	3 182
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	43 837
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	28 109
Thomas Børnich	Daglig leder (pr. 31.12)	Indirekte	6 811

### Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum EK
Pr. 01.01	45 870 500	68 458 940	0	114 329 440
Årets resultat	0	-5 953 360	0	-5 953 360
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>45 870 500</b>	<b>62 505 580</b>	<b>0</b>	<b>108 376 080</b>





## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-58 840 505	-46 340 231
<b>Sum</b>	<b>-58 840 505</b>	<b>-46 340 231</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	157 256 724	153 831 123
<b>Sum</b>	<b>157 256 724</b>	<b>153 831 123</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 Pilares Garanti AS er ikke pantsatt.

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 er selvskyldnerkausjonist for de forpliktelser som påhviler kjøper etter avtale vedr. kjøp av utviklingsmulighet mot oppføring av butikklokale i Idrettsveien 1 Utvikling AS. Partene er fristilt dersom myndighetsprosessen ikke resulterer i et tilfredsstillende prosjekt for hver part.

I tillegg til ovenstående har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti/selvskyldnerkausjon for datterselskaper/tilknyttede selskaper for totalt ca. NOK 78 000 000.





## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 14 Skatt

	2024	2023
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 844 199	-1 582 554
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 844 199</b>	<b>-1 582 554</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	-9 797 559	-83 621 992
Permanente forskjeller	-7 676 077	71 813 847
Endring i midlertidige forskjeller	-5 063 182	3 373 353
Mottatt konsernbidrag	0	4 614 719
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-22 536 817</b>	<b>-3 820 073</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 015 238
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 015 238
<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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-30 772	-5 886	24 886
Fordringer	-520 473	0	520 473
Avsetninger mv	-613 880	-6 222 421	-5 608 541
<b>Sum</b>	<b>-1 165 125</b>	<b>-6 228 307</b>	<b>-5 063 182</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-77 266 523	-54 729 705	22 536 817
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-78 431 647</b>	<b>-60 958 012</b>	<b>17 473 635</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-17 254 962</b>	<b>-13 410 763</b>	<b>3 844 200</b>

### Note 15 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. Vilklårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

16

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, please contact  
our support team at [service@brnnoysundregistrene.no](mailto:service@brnnoysundregistrene.no)



**Pilares Eiendom AS**

**Noter til regnskapet 2024**

**Note 16 Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

Confidential, Østby, Hilde, 02.05.2025 11:21:23



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

For more information, see the user manual.  
URL: [https://www.brno.no/brukermanual](#)



---

## Årsregnskap 2024

Pilares Eiendom AS

Org.nr. 911 770 717

---



## Årsberetning 2024 for Pilares Eiendom AS

### Virksomhetens art

Pilares Eiendom AS (Pilares) er et boligutviklingselskap med virkeområde i Stor-Oslo regionen. Pilares søker primært mellomstore og store boligutviklingsprosjekter, med potensial for 50 boligenheter og oppover. Selskapet utvikler prosjekter i alle faser fra uregulert tomt til ferdig utviklede boliger. Pilares har fokus på å skape unike og attraktive boligprosjekter som møter boligkjøperens forventninger og behov.

I 2024 har Pilares totalt solgt 29 boligenheter med en samlet salgsverdi på NOK 335,7 mill. Selskapet hadde 5 ferdigstilte usolgte boliger ved årsskiftet. Pr. dato for avleggelse av årsregnskapet er det 3 ferdigstilte usolgte boliger.

Pilares har 17 ansatte medarbeidere ved utgangen av 2024. Selskapets kontor ligger i Oslo kommune. Ved utgangen av året hadde Pilares 15 heleide datterselskap og 10 deleide selskaper med eierandel fra 20 % til 65 %.

### Fremtidsutsikter

Kompleksiteten i boligutvikling er stadig tiltakende, og kombinasjon av økte kostnader og svakt nyboligsalg har medført at 2024 i likhet med 2023 har vært et utfordrende år for Pilares i likhet med mange andre boligutviklingselskaper.

Selskapet har en bred portefølje av boligutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet, der hovedtyngden av prosjektene befinner seg i utviklingsfasen i 2025, noe som danner grunnlag for et vesentlig økt salgs- og produksjonsvolum de kommende årene. Selskapet vurderer at dette harmonerer med forventet økning i etterspørsel etter nye boliger fremover.

Selskapet har gjennom de foregående årene investert betydelige ressurser på å industrialisere virksomheten, noe selskapet forventer å kunne kapitalisere på i perioden fremover. I løpet av 2024 har selskapet vært nødt til å tilpasse organisasjonen til den krevende markedssituasjonen. Selskapet har tatt nødvendige grep i løpet av 2024 som muliggjør ivaretagelse av eksisterende prosjekter og potensiell vekst i de kommende årene.

### 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 2024 viser et underskudd på NOK 5 953 360 etter skatt. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 50 % sammenliknet med 57 % pr. 31.12.2023

Det er i 2024 reversert tidligere regnskapsmessige nedskrivninger av investeringer på totalt NOK 7 773 982 i prosjekter hvor verdien har utviklet seg mer positivt enn tidligere antatt.



## **Finansiell risiko**

Selskapet er eksponert for finansiell risiko. Risikoen anses å være knyttet til rentejusteringer, likviditet og markedet for utvikling av nye boliger.

## **Renterisiko**

Selskapet har lån med flytende rente, noe som gjør selskapet eksponert for renteendringer.

## **Markedsrisiko**

Selskapet driver via sine datterselskaper og tilknyttede selskaper boligutvikling, og er således eksponert for endringer i markedet for nye boliger. Selskapet jobber aktivt for å tilpasse prosjektene slik at de blir lønnsomme og interessante i markedet.

## **Likviditetsrisiko**

Selskapet har stram likviditet. Styret er oppmerksom på situasjonen og arbeider aktivt med å identifisere og implementere nødvendige tiltak for å styrke selskapets likviditet og finansielle stilling. I den forbindelse vurderes ulike muligheter, herunder tilførsel av ny kapital. Styret følger utviklingen tett og vil fortløpende vurdere de tiltak som anses nødvendige for å sikre en forsvarlig drift.

## **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 17 ansatte, hvorav 5 kvinner og 12 menn. Pr. dato for avleggelse av årsregnskapet har selskapet 15 ansatte. Selskapets styre består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Pilares har en klar policy på at det ikke skal diskriminere basert på hverken kjønn, alder, religion eller nasjonalitet.

## **Miljø og bærekraft**

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å redusere sin klimapåvirkning og samtidig bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom god prosjektutvikling. Selskapet har implementert Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak for boligutviklere i selskapets prosjektstyringsverktøy. Selskapet har valgt å ikke re-sertifisere seg som Miljøfyrtårn for 2025 ettersom klimapåvirkningen til selskapet gjøres i prosjektene.

## **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 er omfattet av Åpenhetsloven og oppdatert redegjørelse i den forbindelse er gjort tilgjengelig på selskapets nettside.



## Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på NOK -5 953 360 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	-5 953 360

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Pilares Eiendom AS

Fredrik Torgersen  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Peder Rye Lier  
Styremedlem

Gaute Høyland  
Daglig leder



## RESULTATREGNSKAP

### PILARES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	22 475 464	25 520 998
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>
Lønnskostnad	3	-25 998 080	-25 746 748
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-158 133	-136 526
Annen driftskostnad		-3 968 219	-5 773 346
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-30 124 432</b>	<b>-31 656 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 648 968</b>	<b>-6 135 622</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	4 614 719
Annen renteinntekt	6	260 648	148 727
Annen finansinntekt		175 479	175 001
Tap ved realisasjon av aksjer		-97 905	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	7 773 982	-76 428 566
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 856 023	-320 377
Annen rentekostnad	8	-6 769 772	-5 615 643
Annen finanskostnad		-635 000	-60 231
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 148 591</b>	<b>-77 486 370</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 797 559</b>	<b>-83 621 992</b>
Skattekostnad på resultat	14	3 844 199	1 582 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra Annen Innkutt Egenkapital		0	-14 872 910
Overført fra Overkurs	12	-5 953 360	-67 166 528
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 953 360</b>	<b>-82 039 438</b>



### BALANSE

#### PILARES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	14	17 254 962	13 410 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 254 962</b>	<b>13 410 763</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	502 216	672 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>502 216</b>	<b>672 349</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	78 251 265	78 008 382
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	23 914 015	13 450 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 105 460	76 042 741
Lån til tilknyttet selskap	6, 9	12 531 349	1 704 377
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 802 089</b>	<b>169 205 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 559 267</b>	<b>183 288 612</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	3 976 178	9 151 931
Andre kortsiktige fordringer	9	1 191 498	156 672
Tilgode konsernbidrag	6, 9, 15	0	5 802 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 167 676</b>	<b>15 110 867</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 281 922	3 834 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 449 598</b>	<b>18 945 611</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>



## BALANSE

### PILARES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11, 12	45 870 500	45 870 500
Overkurs	12	62 505 580	68 458 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>108 376 080</b>	<b>114 329 440</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	58 840 505	46 340 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>58 840 505</b>	<b>46 340 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	41 784 721	28 377 574
Leverandørgjeld		1 039 986	544 185
Skyldig offentlige avgifter		4 423 204	4 254 168
Annen kortsiktig gjeld		3 544 369	8 388 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 792 280</b>	<b>41 564 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 632 785</b>	<b>87 904 783</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>218 008 865</b>	<b>202 234 223</b>

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Pilares Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Fredrik Torgersen  
Styreleder

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

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

\_\_\_\_\_  
Gaute Høyland  
Daglig leder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### PILARES EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat etter skatt	12	-5 953 360	-82 039 438
Ordinære avskrivninger	5	158 133	136 526
Endring i kundefordringer		5 175 753	-4 016 743
Endring i leverandørgjeld		495 801	184 757
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	-15 381 636	14 883 019
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-15 505 309</b>	<b>-70 851 878</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	7	874 671	40 500
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	7	-1 070 001	-39 061 783
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	76 428 566
Reversering av tidligere nedskrivninger finansielle eien	7	-7 773 982	0
Andre endringer investering i døtre		8 421 525	2 935 613
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-802 667
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>452 213</b>	<b>39 540 229</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		12 500 274	815 729
Innbetalinger av egenkapital	12	0	32 900 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>12 500 274</b>	<b>33 715 729</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-2 552 822</b>	<b>2 404 080</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 834 744	1 430 664
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 281 922</b>	<b>3 834 744</b>



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### 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 tjenester 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 2024

### Note 2 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. virksomhetsområde</b>		
Forretningsførsel	5 033 558	4 317 772
Prosjektledelse	17 441 906	21 203 227
<b>Sum</b>	<b>22 475 464</b>	<b>25 520 998</b>

Selskapet leverer prosjektledelse og forretningsførertjenester i forbindelse med boligutbygging, både til datterselskaper, tilknyttede selskaper og eksterne selskaper.

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

Selskapet har pr. balansedagen 17 ansatte. I 2023 hadde selskapet 18 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	2 500 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 500 000</b>	<b>0</b>

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	21 164 668	20 531 755
Arbeidsgiveravgift	3 410 870	3 404 529
Pensjonskostnader	424 483	364 425
Andre ytelser	998 060	1 446 039
<b>Sum</b>	<b>25 998 080</b>	<b>25 746 748</b>

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	78 166	59 356
Andre tjenester	20 750	26 592
<b>Sum</b>	<b>98 916</b>	<b>85 948</b>



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 4 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 5 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	161 530	161 530
Tilgang	802 666	802 666
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	964 196	964 196
Akkumulerte avskrivninger 31.12	461 980	461 980
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>502 216</b>	<b>502 216</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>158 133</b>	<b>158 133</b>
Avskrivningssats	20 %	
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	23 914 015	13 450 000	0	0
Tilknyttet selskap	9 749 315	1 704 377	2 782 034	0
Tilgode konsernbidrag	0	0	0	5 802 264
<b>Sum</b>	<b>33 663 330</b>	<b>15 154 377</b>	<b>2 782 034</b>	<b>5 802 264</b>

Konsernbidrag tilgode avregnes mot skyldig konsernbidrag mellom de samme parter.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Pilares Holding AS	0	0	31 051 595	19 583 117
Skyldig konsernbidrag	0	0	0	8 630 070
Strømsveien 81 Utvikling AS	0	0	0	164 387
Sæter Terrasse AS	0	0	10 733 126	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 784 721</b>	<b>28 377 574</b>

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 2024

### Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Forretnings kontor	Eierandel i prosent	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sæter Terrasse AS	Oslo	100	35 579 022	-445 875
Haslum Bolig AS	Oslo	100	24 212 576	-2 485 543
Klems Gate 29 AS	Oslo	100	5 597 409	-4 516 484
Klosterheimveien 1 Invest AS	Oslo	100	10 571 180	-594 761
Idrettsveien 1 Utvikling AS	Oslo	100	7 946 388	-22 796
Strømsveien 81 Utvikling AS	Oslo	100	182	-1 063 544
Pilares Garanti AS	Oslo	100	90 644	-600
Pilares Hylle 11 AS	Oslo	100	-1 011 115	-1 034 645
Vinnes Nedre Utvikling AS	Oslo	100	20 973	-2 557
Stokkeråsen Utvikling AS	Oslo	100	20 973	-2 557
Skorhaugstubben Utvikling AS	Oslo	100	2 154 793	-615 660
Skipsbygger Jørgensensvei 2 AS	Oslo	100	-1 035 237	-440 132
Semsveien Bolig AS	Oslo	100	-2 287 033	-1 011 867
Claus Trondsens Gate 15 AS	Oslo	100	-4 464 676	-17 217
Gamlegrenda Bolig AS	Oslo	100	-544 076	-139 740

Tilknyttet selskap	Forretnings kontor	Eierandel i prosent	Egenkapital pr.31.12 (100%)	Årets resultat (65/20%)
Kniveutsikten Holding AS	Oslo	50,00	38 015 017	-2 047 101
Frøytunet Utvikling AS	Oslo	20,00	82 753 393	-199 898
Vesteråsveien 16-18 AS	Oslo	50,00	10 279 288	-3 351 215
Pilheti AS	Oslo	60,00	21 302 502	-38 395
Vækerøveien 18-22 AS	Oslo	50,00	19 442 504	7 174
Spikkestad Utvikling AS	Oslo	62,08	1 736 333	-924 993
Bråtedalen Utvikling AS	Oslo	50,00	1 656 880	-15 272
Havegaten Eiendom AS	Oslo	50,00	425 781	-98 103
Næskildsgate Bolig AS	Oslo	62,50	302 187	-151 705
Sønsterudveien Holding AS	Oslo	65,00	-4 449 187	-2 852 567



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 8 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har rammekreditt i Pareto Bank ASA. Pr. 31.12.2024 var innvilget ramme NOK 65 000 000. Kreditten løper til 15.05.2025. 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 pr.31.12.	Sikkerhet for rentebetjening	Gjenværende ramme pr. 31.12.
Pareto Bank ASA	65 000 000	-58 840 505	-3 000 000	3 159 495
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-58 840 505</b>		

### Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 41 613 041 gjelder NOK 33 663 330 lån til datterselskaper og tilknyttede selskap med eiendomsprosjekter under utvikling hvor lånene forfaller senere enn ett år.

### Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 036 958.



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen på MNOK 45 870 500 består av 183 482 aksjer à NOK 250.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pilares Holding AS	183 482	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>183 482</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
Fredrik Torgersen	Styreleder	Indirekte	3 182
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	43 837
Peder Rye Lier	Styremedlem	Indirekte	28 109
Thomas Børnich	Daglig leder (pr. 31.12)	Indirekte	6 811

### Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum EK
Pr. 01.01	45 870 500	68 458 940	0	114 329 440
Årets resultat	0	-5 953 360	0	-5 953 360
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>45 870 500</b>	<b>62 505 580</b>	<b>0</b>	<b>108 376 080</b>



## Pilares Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2024

### Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-58 840 505	-46 340 231
<b>Sum</b>	<b>-58 840 505</b>	<b>-46 340 231</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	157 256 724	153 831 123
<b>Sum</b>	<b>157 256 724</b>	<b>153 831 123</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 Pilares Garanti AS er ikke pantsatt.

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 er selvskyldnerkausjonist for de forpliktelse som påhviler kjøper etter avtale vedr. kjøp av utviklingsmulighet mot oppføring av butikklokale i Idrettsveien 1 Utvikling AS. Partene er fristilt dersom myndighetsprosessen ikke resulterer i et tilfredsstillende prosjekt for hver part.

I tillegg til ovenstående har Pilares Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti/selvskyldnerkausjon for datterselskaper/tilknyttede selskaper for totalt ca. NOK 78 000 000.



### Pilares Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 14 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 844 199	-1 582 554
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 844 199</b>	<b>-1 582 554</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 797 559	-83 621 992
Permanente forskjeller	-7 676 077	71 813 847
Endring i midlertidige forskjeller	-5 063 182	3 373 353
Mottatt konsernbidrag	0	4 614 719
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-22 536 817</b>	<b>-3 820 073</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 015 238
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 015 238
<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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-30 772	-5 886	24 886
Fordringer	-520 473	0	520 473
Avsetninger mv	-613 880	-6 222 421	-5 608 541
<b>Sum</b>	<b>-1 165 125</b>	<b>-6 228 307</b>	<b>-5 063 182</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-77 266 523	-54 729 705	22 536 817
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-78 431 647</b>	<b>-60 958 012</b>	<b>17 473 635</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-17 254 962</b>	<b>-13 410 763</b>	<b>3 844 200</b>

#### Note 15 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 2024**

**Note 16 Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.