



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 100
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATA 25 BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 810 963	
Sum inntekter		1 810 963	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	5		
Andre driftskostnader	1	1 491 077	
Sum kostnader		1 491 077	
Driftsresultat		319 886	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 141	
Sum finansinntekter		33 141	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	76 339	
Annen rentekostnad		35	
Sum finanskostnader		76 374	
Netto finans		-43 233	
Ordinært resultat før skattekostnad		276 653	0
Skattekostnad	2	60 319	
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 334	0
Årsresultat		216 334	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		216 334	
Totalresultat		216 334	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		216 334	
Sum overføringer og disponeringer		216 334	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Eiendom	3, 4	34 897 593	
Sum varige driftsmidler		34 897 593	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Sum anleggsmidler		34 897 593	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordring på konsernselskaper	1		
Andre kortsiktige fordringer		22 053	
Sum fordringer		22 053	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		737 617	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 617	
Sum omløpsmidler		759 670	0
SUM EIENDELER		35 657 263	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	100 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-59 236	
Sum opptjent egenkapital		-59 236	
Sum egenkapital	6	40 764	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	14 393	
Sum avsetninger for forpliktelser		14 393	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1		
Sum langsiktig gjeld		14 393	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 919	
Betalbar skatt	2	54 264	
Gjeld til konsernselskap	1	35 428 072	
Annen kortsiktig gjeld		32 851	
Sum kortsiktig gjeld		35 602 106	
Sum gjeld		35 616 499	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 657 263	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 471735

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 100
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATA 25 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 932 421 100
TORVGATA 25 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 810 963	
Sum inntekter		1 810 963	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	5		
Andre driftskostnader	1	1 491 077	
Sum kostnader		1 491 077	
Driftsresultat		319 886	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 141	
Sum finansinntekter		33 141	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	76 339	
Annen rentekostnad		35	
Sum finanskostnader		76 374	
Netto finans		-43 233	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	2	276 653	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 334	0
Årsresultat		216 334	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		216 334	
Totalresultat		216 334	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		216 334	
Sum overføringer og disponeringer		216 334	



Organisasjonsnr: 932 421 100
TORVGATA 25 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Eiendom	3, 4	34 897 593	
Sum varige driftsmidler		34 897 593	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Sum anleggsmidler		34 897 593	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordring på konsernselskaper	1		
Andre kortsiktige fordringer		22 053	
Sum fordringer		22 053	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		737 617	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 617	
Sum omløpsmidler		759 670	0
SUM EIENDELER		35 657 263	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	100 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-59 236	
Sum opptjent egenkapital		-59 236	
Sum egenkapital	6	40 764	0



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	14 393	
Sum avsetninger for forpliktelser		14 393	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1		
Sum langsiktig gjeld		14 393	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 919	
Betalbar skatt	2	54 264	
Gjeld til konsernselskap	1	35 428 072	
Annen kortsiktig gjeld		32 851	
Sum kortsiktig gjeld		35 602 106	
Sum gjeld		35 616 499	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 657 263	0



Organisasjonsnr: 932 421 100
TORVGATA 25 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



TØRE D. RAASØK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Torvgata 25 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Torvgata 25 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 216.334. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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 borettslagets 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 borettslaget vil bli avvirket.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORÉ D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2023
Torvgata 25 Borettslag

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Strømmen, 12. april 2024

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Torgata 25 Borettslag			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 810 963	0
Sum driftsinntekter		1 810 963	0
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	1	1 491 077	0
Sum driftskostnader		1 491 077	0
Driftsresultat		319 886	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		33 141	0
Rentekostnader til konsernselskap	1	76 339	0
Rentekostnader		35	0
Resultat av finansposter		-43 233	0
Resultat før skattekostnad		276 653	0
Skattekostnad	2	60 319	0
Årets resultat		216 334	0
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		216 334	0
Sum overføringer		216 334	0

Organisasjonsnummer 932 421 100






Torvgata 25 Borettslag			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	34 897 593	0
Sum varige driftsmidler		34 897 593	0
Sum anleggsmidler		34 897 593	0
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		22 053	0
Bankinnskudd og kontanter		737 617	0
Sum omløpsmidler		759 670	0
Sum eiendeler		35 657 263	0

Organisasjonsnummer 932 421 100



Torvgata 25 Borettslag			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	100 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-59 236	0
Sum egenkapital	6	40 764	0
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	14 393	0
Sum avsetning for forpliktelser		14 393	0
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 919	0
Betalbar skatt	2	54 264	0
Gjeld til konsernselskap	1	35 428 072	0
Annen kortsiktig gjeld		32 851	0
Sum kortsiktig gjeld		35 602 106	0
Sum egenkapital og gjeld		35 657 263	0

Lillestrøm, 12.04.2024
Styret i Torvgata 25 Borettslag

 Ronny Zingebretsen styreleder	 Lise Kittilsen styremedlem	 Ole Johnny Paulsen styremedlem
---	--	--

Organisasjonsnummer 932 421 100



TORVGATA 25 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Selskapet er stiftet i 2023 og har fått innfusjonert selskapet Torggt 25 AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.23 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag. Borettslagets andeler eies i sin helhet av Torggt 25 Holding AS og er således skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag	Renter
Torggt 25 Holding AS		-35 382 432		76 339
Torggt 25 Næring AS		-45 640		

Selskapet kjøpte aksjeselskapet Torggt 25 AS fra Torggt 25 Holding AS i hht takst. Transaksjonen er behandlet etter aksjelovens §3-8.

Selskapet har videre kjøpt tjenester fra konsernselskap for kr. 202.600 ink mva.



TORVGATA 25 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREKNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Kundefordringer	0	0	0
Boliger	34 165 865	0	34 165 865
Ligningsmessig underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	34 165 865	0	34 165 865
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-34 100 442		
Grunnlag for beregning utsatt skatt	65 423		
Utsatt skatt utgjør (22%)	14 393	0	

Utsatt skatt på merverdi eiendom kr. 7.516.490 er ikke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri innsituasjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad:	276 653	0
Sum permanente forskjeller:	0	0
Sum endring midlertidige forskjeller	-30 000	
Avgitt konsernbidrag		
Fremførbart underskudd		0
Årets skattegrunnlag:	246 653	0

Skattekostnaden i regnskapet består av:	2023	2022
Betalbar skatt	54 264	0
Differanse skatteavsetning tidligere år.		
Beregnet skatt på konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt - fisjon/fusjon	6 055	0
Sum bokført skattekostnad	60 319	0

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	54 264	0
Betalbar skatt	54 264	0



TORVGATA 25 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Eiendom Boliger		Sum
Anskaffelseskost 1.1.			0
+ Tilgang v fusjon	797 151		
+ Tilgang v kjøp aksjene i Torggt 25 AS	34 100 442		
- Avgang til kostpris			
Anskaffelseskost 31.12.	34 897 593	0	34 897 593
Akk. avskrivninger 1.1.			
+ Ordinære avskrivninger			
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.			
- Nedskrevet			
Akk. avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12.	34 897 593	0	34 897 593

Prosentstøtt ordinære avskrivning 0 %
Boligene avskrives ikke

NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelån i annet konsernselskap

NOTE 5 AKSJER, AKSJEIERE

Selskapets andelskapital på kr. 55.000 (20 andeler a kr. 5.000) eies av:

Torggt 25 Holding AS 55000 100 % repr i styret

Morselskapet ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Andelskapital v stiftelse	100 000		100 000
Fusjon Torggt 25 AS - annen ek		-275 570	
Årets resultat		216 334	216 334
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt		0	
Egenkapital 31.12.	100 000	-59 236	40 764

Det vil i 2024 bli foretatt en gjeldskonvertering til egenkapital som vil styrke egenkapitalen vesentlig.