



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 560 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	447 110	
Sum kostnader		447 110	
Driftsresultat		-447 110	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2
Sum finansinntekter			2
Annen rentekostnad		25 919	
Annen finanskostnad		2 638	
Sum finanskostnader		28 557	
Netto finans		-28 557	2
Ordinært resultat før skattekostnad		-475 667	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-106 532	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-369 135	2
Årsresultat		-369 135	2
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-369 135	2
Totalresultat		-369 135	2
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-369 135	2
Sum overføringer og disponeringer		-369 135	2



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	106 532	
Tomteopsjoner	9	21 721 332	
Sum immaterielle eiendeler		21 827 864	
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		21 827 864	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	1 435 167	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			30 002
Sum fordringer			30 002
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 180 674	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 180 674	
Sum omløpsmidler		3 615 841	30 002
SUM EIENDELER		25 443 705	30 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	3	-369 133	2
Sum opptjent egenkapital		-369 133	2
Sum egenkapital		-339 133	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	25 747 251	
Sum annen langsiktig gjeld		25 747 251	
Sum langsiktig gjeld		25 747 251	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 588	
Betalbar skatt	8		
Sum kortsiktig gjeld		35 588	
Sum gjeld		25 782 838	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 443 705	30 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 266497

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 560 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	447 110	
Sum kostnader		447 110	
Driftsresultat		-447 110	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2
Sum finansinntekter			2
Annen rentekostnad		25 919	
Annen finanskostnad		2 638	
Sum finanskostnader		28 557	
Netto finans		-28 557	2
Ordinært resultat før skattekostnad		-475 667	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-106 532	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-369 135	2
Årsresultat		-369 135	2
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-369 135	2
Totalresultat		-369 135	2
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-369 135	2
Sum overføringer og disponeringer		-369 135	2



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	106 532	
Tomteoppsjoner	9	21 721 332	
Sum immaterielle eiendeler		21 827 864	
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		21 827 864	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	1 435 167	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			30 002
Sum fordringer			30 002
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	2 180 674	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 180 674	
Sum omløpsmidler		3 615 841	30 002
SUM EIENDELER		25 443 705	30 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-369 133	2
Sum opptjent egenkapital		-369 133	2
Sum egenkapital		-339 133	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	25 747 251	
Sum annen langsiktig gjeld		25 747 251	
Sum langsiktig gjeld		25 747 251	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 588	
Betalbar skatt	8		
Sum kortsiktig gjeld		35 588	
Sum gjeld		25 782 838	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 443 705	30 002



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Selvaag Bolig ASA	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Nordr Eiendom AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Sinsenveien Utvikling AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Sinsenveien Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	447 110	0
Sum driftskostnader		<u>447 110</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>-447 110</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Annen rentekostnad		25 919	0
Annen finanskostnad		2 638	0
Resultat av finansposter		<u>-28 557</u>	<u>2</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-475 667	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-106 532	0
Ordinært resultat		<u>-369 135</u>	<u>2</u>
Årsresultat		<u>-369 135</u>	<u>2</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-369 135	2
Sum overføringer		<u>-369 135</u>	<u>2</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	106 532	0
Tomteopsjoner	9	21 721 332	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>21 827 864</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>21 827 864</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	1 435 167	0
Andre kortsiktige fordringer		0	30 002
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 180 674	0
Sum omløpsmidler		<u>3 615 841</u>	<u>30 002</u>
Sum eiendeler		<u>25 443 705</u>	<u>30 002</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-369 133	2
Sum opptjent egenkapital		<u>-369 133</u>	<u>2</u>
Sum egenkapital		<u>-339 133</u>	<u>30 002</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	25 747 251	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 747 251</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		35 588	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>35 588</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>25 782 838</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 443 705</u>	<u>30 002</u>

Oslo, 05.03.2021
Styret i Sinsenveien Utvikling AS

Petter Cedell
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styreleder

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem



Sinsenveien Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	15 000	50 %
Nordr Eiendom AS	15 000	50 %
Sum	30 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	2	30 002
Årets resultat	0	0	-369 135	-369 135
Egenkapital 31.12.	30 000	0	-369 133	-339 133

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditors fortrinnsrett.

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 8 164 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekkmidler.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 6 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	2 020 139	0
Nordr Eiendom AS	2 005 780	0
Sum	4 025 919	0

Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	1 435 167	0
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	1 435 167	0

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-106 532	0
Skattekostnad ordinært resultat	-106 532	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-475 667	2
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-319 687	0
Skattepliktig inntekt	-795 355	2

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-43 819
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	43 819
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
--	------	------	---------



Sinsenveien Utvikling AS

Varebeholdning	319 687	0	-319 687
Sum	319 687	0	-319 687
Akkumulert fremførbart underskudd	-803 923	-8 568	795 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 568	8 568
Grunnlag for utsatt skattefordel	-484 235	0	484 235
Utsatt skattefordel (22 %)	-106 532	0	106 532

Note 9 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.



Til generalforsamlingen i Sinsenveien Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sinsenveien Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Uavhengig revisors beretning - Sinsenveien Utvikling AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.



Sinsenveien Utvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Sinsenveien Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	447 110	0
Sum driftskostnader		<u>447 110</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>-447 110</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Annen rentekostnad		25 919	0
Annen finanskostnad		2 638	0
Resultat av finansposter		<u>-28 557</u>	<u>2</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-475 667	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-106 532	0
Ordinært resultat		<u>-369 135</u>	<u>2</u>
Årsresultat		<u>-369 135</u>	<u>2</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-369 135	2
Sum overføringer		<u>-369 135</u>	<u>2</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	106 532	0
Tomteopsjoner	9	21 721 332	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>21 827 864</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>21 827 864</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	1 435 167	0
Andre kortsiktige fordringer		0	30 002
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 180 674	0
Sum omløpsmidler		<u>3 615 841</u>	<u>30 002</u>
Sum eiendeler		<u>25 443 705</u>	<u>30 002</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-369 133	2
Sum opptjent egenkapital		<u>-369 133</u>	<u>2</u>
Sum egenkapital		<u>-339 133</u>	<u>30 002</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	25 747 251	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 747 251</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		35 588	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>35 588</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>25 782 838</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 443 705</u>	<u>30 002</u>

Oslo, 05.03.2021

Styret i Sinsenveien Utvikling AS

Petter Cedell
styremedlemØystein Klungland
styremedlemSigbjørn Fondenes
styrelederKristin Solerød Tronaas
styremedlem



Sinsenveien Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	15 000	50 %
Nordr Eiendom AS	15 000	50 %
Sum	30 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	2	30 002
Årets resultat	0	0	-369 135	-369 135
Egenkapital 31.12.	30 000	0	-369 133	-339 133

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditors fortrinnsrett.

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 8 164 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 6 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	2 020 139	0
Nordr Eiendom AS	2 005 780	0
Sum	4 025 919	0

Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	1 435 167	0
Ferdigvarer	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	1 435 167	0

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-106 532	0
Skattekostnad ordinært resultat	-106 532	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-475 667	2
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-319 687	0
Skattepliktig inntekt	-795 355	2
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-43 819
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	43 819
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
--	------	------	---------



Sinsenveien Utvikling AS

Varebeholdning	319 687	0	-319 687
Sum	319 687	0	-319 687
Akkumulert fremførbart underskudd	-803 923	-8 568	795 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 568	8 568
Grunnlag for utsatt skattefordel	-484 235	0	484 235
Utsatt skattefordel (22 %)	-106 532	0	106 532

Note 9 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.