



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 782 552  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11  
(TIDLIGERE SANDAKERVEIEN 11)  
Forretningsadresse: c/o Norian Regnskap AS  
Rosenkrantz' gate 16  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Somanta Petrulyte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.09.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 116 928	2 005 768
Annen driftsinntekt		59 300	1 171 606
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>3 176 228</b>	<b>3 177 374</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	111 349	111 349
Annen driftskostnad		3 217 592	3 731 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 511 501</b>	<b>4 025 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-335 273</b>	<b>-848 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			260
Annen finansinntekt		25 768	23 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 768</b>	<b>23 292</b>
Annen finanskostnad		485 048	418 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>485 048</b>	<b>418 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-459 280</b>	<b>-394 861</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-794 553	-1 243 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 923 121	3 034 470
Sum varige driftsmidler	4	2 923 121	3 034 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	9	755 636	773 636
Sum finansielle anleggsmidler		755 636	773 636
Sum anleggsmidler		3 678 757	3 808 106
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 783	54 340
Andre fordringer		409 667	343 345
Sum fordringer		437 450	397 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	4 699 208	192 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 699 208	192 219
Sum omløpsmidler		5 136 658	589 904
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 815 415</b>	<b>4 398 010</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Beholdning av egne aksjer	6	114 000	114 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 000</b>	<b>114 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 475 021	-4 680 467
Udekket tap		5 899 510	5 899 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>-11 374 531</b>	<b>-10 579 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-11 260 531</b>	<b>-10 465 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 143 532	14 475 594
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 532</b>	<b>14 475 594</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 532</b>	<b>14 475 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		835 525	307 004
Annen kortsiktig gjeld		96 889	81 390
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>932 414</b>	<b>388 394</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 075 946</b>	<b>14 863 988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 815 415</b>	<b>4 398 011</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 930514

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 782 552  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11  
(TIDLIGERE SANDAKERVEIEN 11)  
Forretningsadresse: c/o Norian Regnskap AS  
Rosenkrantz' gate 16  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Somanta Petrulyte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.09.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.09.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 782 552  
AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11  
(TIDLIGERE SANDAKERVEIEN 11)

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 116 928	2 005 768
Annen driftsinntekt		59 300	1 171 606
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>3 176 228</b>	<b>3 177 374</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	111 349	111 349
Annen driftskostnad		3 217 592	3 731 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 511 501</b>	<b>4 025 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-335 273</b>	<b>-848 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			260
Annen finansinntekt		25 768	23 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 768</b>	<b>23 292</b>
Annen finanskostnad		485 048	418 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>485 048</b>	<b>418 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-459 280</b>	<b>-394 861</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-794 553	-1 243 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>



Organisasjonsnr: 919 782 552  
AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11  
(TIDLIGERE SANDAKERVEIEN 11)

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 923 121	3 034 470
Sum varige driftsmidler	4	2 923 121	3 034 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	9	755 636	773 636
Sum finansielle anleggsmidler		755 636	773 636
Sum anleggsmidler		3 678 757	3 808 106
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 783	54 340
Andre fordringer		409 667	343 345
Sum fordringer		437 450	397 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	4 699 208	192 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 699 208	192 219
Sum omløpsmidler		5 136 658	589 904
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 815 415</b>	<b>4 398 010</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Beholdning av egne aksjer	6	114 000	114 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 475 021	-4 680 467
Udekket tap		5 899 510	5 899 510
Sum opptjent egenkapital	6	-11 374 531	-10 579 977
Sum egenkapital	6	-11 260 531	-10 465 977
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 143 532	14 475 594
Sum annen langsiktig gjeld		19 143 532	14 475 594
Sum langsiktig gjeld		19 143 532	14 475 594
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		835 525	307 004
Annen kortsiktig gjeld		96 889	81 390
Sum kortsiktig gjeld		932 414	388 394
Sum gjeld		20 075 946	14 863 988
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 815 415</b>	<b>4 398 011</b>



Organisasjonsnr: 919 782 552  
AS MARCUS THRANES GATE 7, 9 OG 11  
(TIDLIGERE SANDAKERVEIEN 11)

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

2

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	95.00	1200.00	114000.00



Note  
3

Lønn og ytelser

Note  
3

**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  
3

**Ytelser til andre ledende personer**

Note  
3

**Ytelser til revisjon**

Note  
5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

Note  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note  
4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei





Til BDO AS

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **AS Sandakerveien 11** for året som ble avsluttet den **31. desember 2021**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  - b. Tap som følge av kjøps - og salgsvtaler;
  - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Side 1 av 2



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 06/02/2022

---

Styreleder

---

Forretningsfører



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11).

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JOB8FK-K3KML-0UDV0-V4MH8-XP3E2-ZKFFX



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-09-19 14:29:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JO8FK-K3KML-0UDV0-V4MH8-XP3E2-ZNFFX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**AS Sandakerveien 11  
2021**

---

AS Sandakerveien 11 Org.nr. 919782552

---



## Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter		3 116 928	3 094 374	3 231 804	0
Andre inntekter		59 300	83 000	5 100	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>3</b>	<b>3 176 228</b>	<b>3 177 374</b>	<b>3 236 904</b>	<b>0</b>
Lønn og personalkostnader	2	182 560	182 560	182 560	0
Avskrivninger	4	111 349	111 349	111 349	0
Vaktmestertjeneste		380 628	262 336	251 600	0
Renhold		162 472	111 880	115 300	0
Kabel-TV/Bredbånd		332 133	326 580	336 400	0
Kommunale avgifter		349 080	366 452	350 300	0
Strøm og nettleie		498 664	275 283	373 776	0
Fjernvarme og fyring		677 278	469 063	644 432	0
Andre driftskostnader	3	11 735	32 800	31 000	0
Reparasjon og vedlikehold	3	332 034	1 410 525	30 000	0
Eksterne tjenester	2,3	154 081	212 128	219 600	0
Serviceavtaler	3	13 789	23 862	23 900	0
Forsikringer		197 040	184 357	193 600	0
Andre kostnader	3	108 657	56 413	31 200	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 511 501</b>	<b>4 025 587</b>	<b>2 895 018</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-335 273</b>	<b>-848 213</b>	<b>341 886</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>-335 273</b>	<b>-848 213</b>	<b>341 886</b>	<b>0</b>
Finansinntekter		25 768	23 292	422	0
Finanskostnader		485 048	418 153	401 000	0
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-459 280</b>	<b>-394 861</b>	<b>-400 578</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>	<b>-58 691</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>	<b>-58 691</b>	<b>0</b>
Overført til udekket tap		-794 553	-1 243 074	0	0
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>-794 553</b>	<b>-1 243 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse AS Sandakerveien 11

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
Fast eiendom	4	2 923 121	3 034 470
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>2 923 121</b>	<b>3 034 470</b>
Andre fordringer	9	755 636	773 636
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>755 636</b>	<b>773 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 678 757</b>	<b>3 808 107</b>
Kundefordringer		27 783	54 340
Forskuddsbetalte kostnader		409 667	343 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>437 450</b>	<b>397 685</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 699 208	192 219
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 136 658</b>	<b>589 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 815 416</b>	<b>4 398 011</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 000</b>	<b>114 000</b>
Annen opptjent egenkapital		-5 475 021	-4 680 467
Udekket tap		-5 899 510	-5 899 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-11 374 530</b>	<b>-10 579 977</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>6</b>	<b>-11 260 530</b>	<b>-10 465 977</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 143 532	14 475 594
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 532</b>	<b>14 475 594</b>
Leverandørgjeld		835 525	307 004
Annen kortsiktig gjeld		96 889	81 390
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>932 414</b>	<b>388 394</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>20 075 946</b>	<b>14 863 988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 815 416</b>	<b>4 398 011</b>

OSLO, 13/09/2022  
AS Sandakerveien 11

Kristoffer Gregersen Skappel  
Styrets leder

Kamilla Rød Slettene  
Styremedlem

Ina Fønnes Mikkelsen  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for AS Sandakerveien 11



## Disponible midler

### AS Sandakerveien 11

	2021	2020
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>975 147</b>	<b>2 444 413</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-794 553	-1 243 074
Tilbakeføring av avskrivning	111 349	111 349
Endring anleggsmidler	0	0
Endring langsiktige lån	4 667 938	-337 542
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>3 984 734</b>	<b>-1 469 267</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>4 959 881</b>	<b>975 147</b>

### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	1 193 087	1 171 322
Kontanter og Bank	4 699 208	192 219
<b>Omløpsmidler</b>	<b>5 892 295</b>	<b>1 363 540</b>
Kortsiktig gjeld	-932 414	-388 394
<b>Disponible midler</b>	<b>4 959 881</b>	<b>975 147</b>

Disponible midler for AS Sandakerveien 11



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

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

#### Fordringer

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

#### Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2021	2020
Styrehonorar	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
<b>Sum lønnskostnader og revisjon</b>	<b>182 560</b>	<b>182 560</b>

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Honorar til revisor:

	2021
Revisjonshonorar	9 563
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>9 563</b>

## Note 3 Diverse spesifikasjoner

### Driftsinntekter

	2021
Fakturerte felleskostnader	2 029 368
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	345 420
Fakturert fyring/fjernvarme	609 900
Fakturert renhold	132 240
Andre inntekter	59 300
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 176 228</b>

### Andre driftskostnader

	2021
Andre driftskostnader eiendom	11 735
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 735</b>

### Reparasjon og vedlikehold

	2021
Rep. og vedlikehold bygning	287 348
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	25 091
Brannvarsling og skallsikring annet	12 211
Rep. og vedlikehold utstyr	7 384
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>332 034</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## Eksterne tjenester

	<b>2021</b>
Honorar for revisjon	9 563
Andre konsulenthonorarer	27 393
Forretningsførsel og regnskap	99 275
Ligningsoppgaver	17 850
<b>Sum eksterne tjenester</b>	<b>154 081</b>

## Serviceavaler

	<b>2021</b>
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 789
<b>Sum serviceavtaler</b>	<b>13 789</b>

## Andre kostnader

	<b>2021</b>
Leie container	3 495
Kontorrekvisita	5 416
Lisens og systemkostnader	72 077
Portotjenester	626
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 250
Bank- og kortgebyrer	4 835
Gebyrer ved purring	406
Annen kostnad	8 000
Tap på fordringer	1 820
MVA-kostnader fra inkassoselskap	8 732
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>108 657</b>



## Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avsk.	Bokført verdig 31.12
Bygning	531 691	109 731	11 313	121 044	410 647
Tomt	1	-	-	-	1
Dørprosjekt	1 792 435	358 488	59 748	418 236	1 374 199
Vindusprosjekt	179 938	35 988	5 998	41 986	137 952
Kjellerprosjekt	120 512	24 102	4 017	28 119	92 393
Balkonger	482 000	26 155	11 209	37 364	444 636
<b>Sum bygninger</b>	<b>3 106 577</b>	<b>554 464</b>	<b>92 285</b>	<b>646 749</b>	<b>2 459 828</b>
Port system	385 936	77 185	12 864	90 049	295 887
Sentralfyranlegg	310 002	136 394	6 200	142 594	167 408
<b>Sum inventar</b>	<b>695 938</b>	<b>213 579</b>	<b>19 064</b>	<b>232 643</b>	<b>463 295</b>
<b>Sum anlegg</b>	<b>3 802 515</b>	<b>768 045</b>	<b>111 349</b>	<b>879 392</b>	<b>2 923 123</b>

Selskapet eier tomten. Tomten ble overdratt til selskapet vederlagsfritt i 1935.

## Note 5 Drift- og bundne midler

	2021
Driftskonto	4 680 389
Skattetrekkskonto	17
Sparekonto	18 802
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>4 699 208</b>

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 17  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 utgjorde kr 0



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-4 680 467	-5 899 510	<b>-10 465 977</b>
Årsresultat		0	-794 553	<b>-794 553</b>
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>114 000</b>	<b>-4 680 467</b>	<b>-6 694 063</b>	<b>-11 260 530</b>

Selskapet har 95 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier fores ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 7 Langsiktig gjeld

2021

Opprinnelig lånesum	15 400 000
Restlån per 01.01.	14 475 594
Nedbetalt i år	377 028
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>14 098 566</b>

Låntype: Annuitet  
Innfrielse: 16.02.2048  
Renter: 2,69 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2021 gjeld på kr 14 098 566 til kredittinstitusjoner, derav kr 11 663 732 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Opprinnelig lånesum	5 450 000
Restlån per 01.01.	5 450 000
Nedbetalt i år	405 034
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>5 044 966</b>

Låntype: Annuitet  
Innfrielse: 01.02.2031  
Renter: 2,57 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2021 gjeld på kr 5 044 966 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 874 519 er restgjeld som forfaller etter 5 år.



### Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	<b>2021</b>
Borettsinnskudd	0
Pantelån	19 143 532
Påløpte avdrag	0
<b>Totalt</b>	<b>19 143 532</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokført verdi:

	<b>2021</b>
Bygninger	410 648
Tomt	0
<b>Totalt</b>	<b>410 648</b>

### Note 9 Fordringer på eiere

	<b>2021</b>
Saldo 01.01.	773 636
Nedbetalt i år	18 000
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>755 636</b>

Selskapet har lagt ut for bygging av bad for å frigjøre fellesarealer til salg etter bestemmelse fra ekstraordinær general forsamling 04.09.2013. Badene ble ferdigstilt i 2015 og per 31.12. var det kr 755 636 utestående hos aksjeeierne. Fordringene faktureres p.t. med kr. 1 500 per måned, og faktureres i sin helhet i oppgjøret dersom aksjeeier selger sin leilighet. Aksjeeiere oppfordres til å innfri sin andel.



Til BDO AS

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **AS Sandakerveien 11** for året som ble avsluttet den **31. desember 2021**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  - b. Tap som følge av kjøps - og salgssavtaler;
  - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Side 1 av 2



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
19. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 13/09/2022

Styreleder

Forretningsfører