



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Elisabeth Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	24 219 663	131 033 618
Sum inntekter		24 219 663	131 033 618
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-2 385 709	-1 755 397
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-382 349	-89 282
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-26 687 801	-13 307 594
Sum kostnader		-29 455 858	-15 152 273
Driftsresultat		-5 236 195	115 881 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		289 476	302 719
Sum finanskostnader		-7 089 420	-4 320 076
Netto finans		-6 799 944	-4 017 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 036 139	111 863 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 036 139	111 863 988
Årsresultat	10,16	-12 036 139	111 863 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 036 139	111 863 988
Sum overføringer og disponeringer		-12 036 139	111 863 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,17	548 527 064	338 780 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	5 119 266	1 714 657
Sum varige driftsmidler		553 646 330	340 494 910
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Andre fordringer	13	93 447 619	102 974 815
Sum finansielle anleggsmidler		93 547 619	103 074 815
Sum anleggsmidler		647 193 949	443 569 724
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	14	1 220 692	961 906
Andre fordringer	14	1 878 907	636 036
Sum fordringer		3 099 599	1 597 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 297 939	7 645 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 397 540	9 243 842
Sum omløpsmidler		11 397 538	9 243 843
SUM EIENDELER		658 591 489	452 813 566

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	490 020 169	321 605 354
Sum opptjent egenkapital		490 020 169	321 605 354
Sum egenkapital		490 020 169	321 605 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	130 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	17,19, 20	28 819 495	13 756 973
Sum annen langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Sum langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 285 519	1 546 993
Skyldige offentlige avgifter		148 475	83 364
Annen kortsiktig gjeld	21	7 317 830	820 882
Sum kortsiktig gjeld		9 751 824	2 451 239
Sum gjeld		168 571 319	131 208 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 591 489	452 813 566
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	158 819 495	123 693 200



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 587471

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Elisabeth Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	24 219 663	131 033 618
Sum inntekter		24 219 663	131 033 618
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-2 385 709	-1 755 397
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-382 349	-89 282
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-26 687 801	-13 307 594
Sum kostnader		-29 455 858	-15 152 273
Driftsresultat		-5 236 195	115 881 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		289 476	302 719
Sum finanskostnader		-7 089 420	-4 320 076
Netto finans		-6 799 944	-4 017 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 036 139	111 863 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 036 139	111 863 988
Årsresultat	10,16	-12 036 139	111 863 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 036 139	111 863 988
Sum overføringer og disponeringer		-12 036 139	111 863 988



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,17	548 527 064	338 780 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	5 119 266	1 714 657
Sum varige driftsmidler		553 646 330	340 494 910

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Andre fordringer	13	93 447 619	102 974 815
Sum finansielle anleggsmidler		93 547 619	103 074 815
Sum anleggsmidler		647 193 949	443 569 724

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	14	1 220 692	961 906
Andre fordringer	14	1 878 907	636 036
Sum fordringer		3 099 599	1 597 942

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 297 939	7 645 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 397 540	9 243 842
Sum omløpsmidler		11 397 538	9 243 843
SUM EIENDELER		658 591 489	452 813 566

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	16	490 020 169	321 605 354
-------------------	----	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		490 020 169	321 605 354
Sum egenkapital		490 020 169	321 605 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17,18	130 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	17,19,20	28 819 495	13 756 973
Sum annen langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Sum langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 285 519	1 546 993
Skyldige offentlige avgifter		148 475	83 364
Annen kortsiktig gjeld	21	7 317 830	820 882
Sum kortsiktig gjeld		9 751 824	2 451 239
Sum gjeld		168 571 319	131 208 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 591 489	452 813 566
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	158 819 495	123 693 200



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.20

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 305 311	9 550 835	13 344 350	14 451 000
Felleskostnader kapitaldel		6 281 286	6 715 956	5 750 000	9 140 690
Inntekter garasjer		2 025 533	636 395	1 885 415	15 681 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 395 609	1 920 115	1 916 640	2 796 372
Andre driftsinntekter	1	211 924	112 210 317	4 436 100	109 700
Sum driftsinntekter		24 219 663	131 033 618	27 332 505	42 179 362
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 914 909	-1 325 397	-1 617 640	-2 373 380
Styrehonorar	3	-470 800	-430 000	-470 800	-500 000
Avskrivninger		-382 349	-89 282	-45 700	-370 200
Forretningsførerhonorar		-362 338	-381 476	-588 000	-430 600
Honorar administrative tjenester		-242 497	0	-169 880	-192 780
Eksterne honorar	4	-778 738	-936 186	-345 000	-350 000
Kontingent boligbyggelag		-144 900	-118 800	-118 800	-188 175
Kontingent/felleskostnader	5	-7 237 105	-478 125	-1 885 415	-15 681 600
Drifts- og serviceavtaler	6	-442 478	-1 613 558	-695 000	-771 570
Vaktmestertjenester		-38 188	0	0	-40 000
Renholdstjenester		-656 715	0	-719 040	-749 000
Løpende vedlikehold	7	-872 506	-1 143 031	-2 435 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-2 570 919	-1 415 090	-2 750 000	-8 600 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 557 667	-1 988 749	-2 208 000	-2 796 372
Forsikring		-1 228 959	-909 342	-1 104 000	-1 487 310
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 695 130	-1 328 172	-3 024 648	-2 155 000
Eiendomsavgifter		-2 220 407	-1 642 959	-1 708 680	-2 310 000
Energi, felles		-1 750 513	-970 213	-996 000	-1 400 000
Andre driftsutgifter	9	-2 888 741	-381 893	-770 000	-510 000
Sum driftskostnader		-29 455 858	-15 152 273	-21 651 603	-41 905 987
DRIFTSRESULTAT		-5 236 195	115 881 345	5 680 902	273 375
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		289 476	302 719	100 000	100 000
Finanskostnader		-7 089 420	-4 320 076	-5 750 000	-9 140 690
Netto finansposter		-6 799 944	-4 017 357	-5 650 000	-9 040 690
Resultat før skattekostnad		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Ordinært resultat etter skatt		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
ÅRSRESULTAT	10, 16	-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Disponering av totalresultat:		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Overført til annen egenkapital		0	111 863 988	0	0
Overført fra annen egenkapital		-12 036 139	0	0	0

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 17	543 716 480	333 716 480
Garasjer	11, 17	4 810 584	5 063 773
Andre anleggsmidler	11	5 119 266	1 714 657
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	13	93 447 619	102 974 815
Sum anleggsmidler		647 193 949	443 569 724
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	88 212	34 206
Forskutterte kostnader MBU	14	1 246 693	226 484
Periodiserte kostnader	14	1 132 480	927 700
Andre fordringer	14	8 276	91 152
Mellomregning Klare Finans	14	334 462	172 512
Opptjente renter	14	289 476	145 888
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	8 297 939	7 645 901
Sum omløpsmidler		11 397 540	9 243 842
SUM EIENDELER		658 591 489	452 813 566

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	42 900	38 000
Annen innskutt kapital	16	380 067 636	199 621 582
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	109 909 633	121 945 772
Sum egenkapital		490 020 169	321 605 354
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	130 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	17, 19	28 819 495	8 693 200
Annen langsiktig gjeld	17, 20	0	5 063 773
Sum langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 285 519	1 546 993
Skyldig off. myndigheter		148 475	83 364
Forskudd kunder		331 159	173 698
Forskutterte inntekter MBU		495 768	7
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		168 896	125 613
Påløpte kostnader		685 064	516 564
Annen kortsiktig gjeld	21	5 636 943	5 000
Sum kortsiktig gjeld		9 751 824	2 451 239
Sum gjeld		168 571 319	131 208 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 591 489	452 813 566
Pantstillelser	17	158 819 495	123 693 200

Sted: _____, dato: _____

Elisabeth Fredriksen
Leder

Eva Slind
Styremedlem

Svein Morten Fossum
Styremedlem

Kristin Svee
Styremedlem

Rune Kjellberg
Styremedlem

Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Sigmund Midtbø
Styremedlem

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømgift eluttak	3 375	14 631
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	108 549	105 766
Ekstrainnbetaling	0	21 220
Salg av utbyggingsrett	0	111 968 700
Sum andre inntekter	211 924	112 210 317

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 162 942	838 074
Arbeidsgiveravgift	294 933	217 438
Feriepenger	168 896	125 613
Pensjonskostnader	184 800	63 215
AFP-premie	8 589	0
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 474	0
Reisekostnader	1 758	0
Andre lønnskostnader	91 518	81 057
Sum personalkostnader	1 914 909	1 325 397

Samlet antall årsverk: 2,02

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Av andre lønnskostnader er det 68 170,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	470 800	430 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	54 625	148 219
Honorar rådgiving revisjon	129 633	0
Fakturerte tjenester	2 900	268 935
Juridisk rådgivning	525 249	473 032
Teknisk rådgivning	66 331	46 000
Sum eksterne honorarer	778 738	936 186

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Bistand fra revisor er lagt på egen linje under.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	7 237 105	478 125
Sum felleskostnad velforening/sameie	7 237 105	478 125

Parkeringsleien som borettslaget betaler til Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Kr 4 525 800 av totalbeløpet skyldes etterfakturering for andel 1-330.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	28 766
Avtale om sekretærtjenester	0	62 393
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	27 894
Avtale om HMS-tjenester	0	38 104
Andre administrasjonsavtaler	0	41 454
Avtale om renholdstjenester	0	567 028
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 474	18 380
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	98 899	71 998

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

2023 2022

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	103 251	57 974
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 158	13 034
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	92 188
Avtale om adgangskontroll og dører	19 205	18 250
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	202 491	576 095
Sum drifts- og serviceavtaler	442 478	1 613 558

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	243 537	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	151 445	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	164 555	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	165 595	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	109 206	0
Reparasjon og vedlikehold annet	38 169	0
Sum vedlikehold	872 506	1 143 031

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 570 919	1 415 090
Sum periodisk vedlikehold	2 570 919	1 415 090

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heis og brannalarmsystem.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	137 023	14 017
Verktøy, driftsmateriell, inventar	101 208	125 340
Kontorrekvisita, trykksaker	20 795	65 741
Telefon og porto	1 500	0
Drift maskiner	78 679	37 417
Gaver	1 680	5 060
Kostnader vedr. styrearbeid	11 506	11 801
Generalforsamling/årsmøte	137 926	37 889
Kurskostnader	46 890	2 300
Bankgebyrer	1 634	1 609
Andre gebyrer	23 058	35 408
Tilskudd bomiljø	8 885	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	24 910	31 817
Dagligvarer	10 666	0
Julebord/styresamling	3 892	0
Andre kostnader	2 278 490	12
Sum andre driftsutgifter	2 888 741	381 893

Av andre kostnader utgjør kr. 2 274 404,- kostnader belastet Valentinlyst Parkeringsutleie AS for riving av barnehage og fjerning av forurensete masser på tomt, som skal viderefaktureres til borettslaget.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	6 792 603	838 384
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
Tilbakeført avskrivning	382 349	89 282
Tilgang av anleggsmidler	-213 471 558	-215 169 050
Opptak lån	15 000 000	0
Mellomværende med konsernselskap	-5 063 773	5 063 773
Innbetalt innskudd	20 126 295	971 200
Utbetalt innskudd	0	-235 440
Innskudd kapital/fond	4 900	5 000
Opparbeidet langsiktig fordring	-14 908 276	-117 705 546
Reduksjon langsiktig fordring	24 435 472	21 449 429
Andre finansielle transaksjoner	180 446 054	199 621 582
Årets endring i disponible midler	-5 084 675	5 954 218
Disponible midler i periodens slutt	1 645 715	6 792 603
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 645 715	6 792 603

I forbindelse med nytt byggetrinn er fordringen mot utbygger redusert med 24 435 472,- og av disse er 14 808 276,- tilført som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Andre finansielle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien for byggetrinn 2 i utbyggingsprosjektet.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 718	1 768 797	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	0	0	109 018	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 718	1 768 797	175 503	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	321 718	1 672 387	44 234	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	96 410	131 270	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	50 301	18 748	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	3	5	5	3	5

	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	52 113	1 071 200	233 677 957	91 481	243 182
Årets tilgang :	0	0	0	210 000 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	52 113	1 071 200	443 677 957	91 481	243 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 113	0	0	91 481	234 693
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	0	1 071 200	443 677 957	0	8 489
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 978
Antatt levetid i år :		3			10	3

	Andre anl.m.	Varige anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 476 295	123 300	5 063 773	98 967 323	0	171 678
Årets tilgang :	62 213	0	0	0	3 362 539	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 538 508	123 300	5 063 773	98 967 323	3 362 539	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 397 886	0	253 189	0	0	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 622	123 300	4 810 584	98 967 323	3 362 539	0
Årets avskrivninger :	43 134	0	253 189	0	0	0
Antatt levetid i år :	5		20		20	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.

Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Årets tilgang gjelder byggetrinn 3, vaskemaskiner, skiltning av vei og søppelsuganlegg.

Note 12 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS som ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte underjordisk p-anlegg som per årsslutt 2023 er under oppføring. Deler av anlegget er tatt i bruk, og resterende forventes ferdigstilt i løpet av 2024. Selskapet har en leieavtale om utleie av samtlige p-plasser til borettslaget.

Bokført egenkapital per 31.12.2023 i Valentinlyst Parkeringsutleie AS er - 9 212 078,- og årsresultatet for 2023 er - 4 903 960,-.

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 13 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	29 897 340	14 989 064
Utbygger	63 550 279	87 985 751
Sum langsiktige fordringer	93 447 619	102 974 815

Fordring på kr 63 550 279 mot utbygger forventes oppgjort i løpet av 2024 i forbindelse med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet, men er av forsiktighetshensyn klassifisert som langsiktig fordring. Av det totale vederlaget fra utbygger for utbyggingsretten på 112 millioner, skal deler av oppjøret betales kontant, og resterende ved at nye andelseiere overtar deler av gjelden i borettslaget. I henhold til bygge- og finansieringsplan skal 68 millioner gjøres opp i kontanter. Per 31.12.23 gjenstår det 39 millioner av kontantvederlaget. Dersom borettslaget tar opp ny gjeld før overlevering av de siste byggetrinnene, vil kontantvederlaget reduseres med andel gjeld som skal registreres på nye andelseiere. I låneavtalene mellom banken og Valentinlyst Parkeringsutleie AS er det forutsatt at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Per 31.12.23 er det samlede kontantvederlaget for byggetrinn 1 og 2 i på kr 29 539 007 overført som lån fra borettslaget til parkeringsselskapet. Endelig oppgjør, eventuell konvertering av denne fordringen til egenkapital og finansieringsstruktur vil bli bestemt når parkeringsanlegget er ferdigstilt. I tillegg består fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS av avsetning festeavgift i henhold til festekontrakt mellom selskapene.

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	61 202	40 996
Bankinnskudd	8 236 737	7 604 905
Sum bankinnskudd	8 297 939	7 645 901

Note 16 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	321 605 354	10 114 784
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	199 621 582	0
Endring overkurs/annen innskutt EK	180 446 054	199 621 582
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	380 067 636	199 621 582
Andelskapital 01.01	38 000	33 000
Endring andelskapital	4 900	5 000
Andelskapital 31.12	42 900	38 000
Annens egenkapital 01.01	121 945 772	10 081 784
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
Annens egenkapital 31.12	109 909 633	121 945 772
SUM EGENKAPITAL 31.12	490 020 169	321 605 354

Andelskapitalen er kr 38 000,- fordelt på 380 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	548 527 063
Restgjeld 31.12	158 819 495

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTSTILLELSER

Pantstillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån, panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS, panteobligasjon på kr. 500 000 000,- til fordel for utbygger sine byggelån (VPU har stilt sin festekontrakt som sikkerhet for byggelån), i tillegg til borettsinnskudd (kr 28 819 495,-). Pant til urådighet til Eiendomsmegler 1 i forbindelse med utbyggingsprosjektet er kr. 700 000 000,-.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Formål:	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld for nye andeler
Lånenummer:	42137901654	42137902138	42137904785
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6.68 %	6.68 %	6.68 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2024	29.12.2024	29.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
Lånesaldo 31.12:	15 000 000	96 325 038	18 674 962

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	132	49 962	6 594 984
	132	44 194	5 833 608
	66	38 961	2 571 426
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	132	320 837	42 350 484
	132	283 801	37 461 732
	66	250 195	16 512 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	301 045	301 045
	1	271 326	271 326
	1	246 951	246 951
	1	204 617	204 617
	4	201 195	804 780
	5	191 360	956 800
	1	189 692	189 692
	4	185 160	740 640
	4	184 455	737 820
	4	178 745	714 980
	4	178 532	714 128
	4	174 256	697 024
	7	171 754	1 202 278
	5	166 280	831 400
	4	163 137	652 548
	4	162 068	648 272
3	161 683	485 049	
4	159 930	639 720	
5	155 055	775 275	
4	137 266	549 064	
5	135 556	677 780	

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

5	128 500	642 500
4	107 333	429 332
21	106 990	2 246 790
4	106 264	425 056
4	105 195	420 780
4	92 580	370 320
4	92 366	369 464
4	92 152	368 608
4	90 228	360 912

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	28 819 495	8 693 200
Sum innskudd	28 819 495	8 693 200

Note 20 - LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
Langsiktig gjeld VPU	0	5 063 773

Valentinlyst Parkeringsutleie AS har på vegne av Valentinlyst Borettslag lagt ut for alle kostnadene knyttet til oppføringen av ny vaktmestergarasje på eiendommen, denne bli gjort opp i 2023

Note 21 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til VPU er på til sammen kr 6 636 943. Kr 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt som tidligere var bortfestet til Trondheim kommune. Kr 3 362 539 gjelder kostnader knyttet til søppelsug-anlegg som Valentinlyst Parkeringsutleie har betalt for.



Resultat og balanse med noter for Valentinlyst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valentinlyst Borettslag

Styreleder	Elisabeth Fredriksen (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Kristin Svee (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Svein Morten Fossum (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Sigmund Midtbø (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Wenche Elisabeth Bye (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Eva Slind (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Rune Kjellberg (sign.)	22.05.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlyst Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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 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 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 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 avggi 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z5IEK-LNCJL-M8B0F-UWL6E-388YD-OEJTV



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-23 06:41:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z5IEK-LNCJL-M8B0F-UWL6E-388YD-OEJTV

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/validator>