



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 174  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DÆLENENGGATA 40 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Innspurten 11C  
0663 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.09.2023 - 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2024

### 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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	7 321 649	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 321 649</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 580 172	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 580 172</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 741 477</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>68</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 741 546</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat		823 140	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 918 406</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>2 918 406</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 918 406</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>2 918 406</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		2 918 406	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 918 406</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	216 819 491	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>216 819 491</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>216 819 491</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		513 068	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>513 068</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>513 068</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>217 332 560</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital borettslag	9	485 000	
Annen innskutt egenkapital		2 948 405	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 433 405</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Kontinuitetsdifferanse		-385 690 626	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-385 690 626</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-382 257 221</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		598 056 528	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>598 056 528</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>598 056 528</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		823 140	
Kortsiktig konserngjeld		485 000	
Annen kortsiktig gjeld		225 113	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 533 253</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>599 589 781</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>217 332 560</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669058

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 174  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DÆLENENGGATA 40 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Dælenenggata 40A  
0567 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.09.2023 - 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2024

#### 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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 932 231 174  
DÆLENENGGATA 40 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	7 321 649	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 321 649</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 580 172	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 580 172</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 741 477</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>68</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 741 546</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat		823 140	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 918 406</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>2 918 406</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 918 406</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>2 918 406</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		2 918 406	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 918 406</b>	



Organisasjonsnr: 932 231 174  
DÆLENENGGATA 40 BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 6 216 819 491  
Sum varige driftsmidler 216 819 491

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 6

Sum anleggsmidler 216 819 491 0

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 513 068  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 513 068

Sum omløpsmidler 513 068 0

SUM EIENDELER 217 332 560 0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Andelskapital borettslag 9 485 000  
Annen innskutt egenkapital 2 948 405  
Sum innskutt egenkapital 3 433 405

#### Opptjent egenkapital

Kontinuitetsdifferanse -385 690 626  
Sum opptjent egenkapital -385 690 626

Sum egenkapital 8 -382 257 221 0

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Langsiktig konserngjeld 598 056 528  
Sum annen langsiktig gjeld 598 056 528



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>598 056 528</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt	823 140	
Kortsiktig konserngjeld	485 000	
Annen kortsiktig gjeld	225 113	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 533 253</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>599 589 781</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>217 332 560</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 932 231 174  
DÆLENENGGATA 40 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

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.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dælenenggata 40 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggata 40 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 4. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-04

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

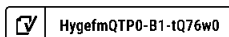


# Årsregnskap

**2023**

**Dælenenggata 40 Borettslag**

Org.nr.:932 231 174



HygefMQTP0-B1-1Q76w0



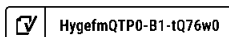
<b>Resultatregnskap</b>		
Dælenenggata 40 Borettslag		
	Note	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>		
Leieinntekter	3	7 321 649
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>7 321 649</u>
Annen driftskostnad		3 580 172
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>3 580 172</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>3 741 477</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Renteinntekt		68
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>68</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>3 741 546</u>
Skattekostnad på resultat		823 140
<b>Årsresultat</b>	8	<u>2 918 406</u>
<b>Overføringer</b>		
Annen egenkapital		2 918 406
<b>Sum overføringer</b>		<u>2 918 406</u>



<b>Balanse</b>		
Dælenenggata 40 Borettslag		
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	216 819 491
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>216 819 491</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>216 819 491</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Bankinnskudd og kontanter		513 068
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>513 068</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>217 332 560</u>


Dælenenggata 40 Borettslag, orgnr. 932 231 174

Side 3





<b>Balanse</b>		
Dælenenggata 40 Borettslag		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital borettslag	9	485 000
Annen egenkapital		2 948 405
<b>Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse</b>		<b>3 433 405</b>
Kontinuitetsdifferanse		-385 690 626
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-382 257 221</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Borettsinnskudd		598 056 528
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>598 056 528</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt		823 140
Gjeld til konsernselskap		485 000
Annen kortsiktig gjeld		225 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 533 253</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>599 589 781</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>217 332 560</b>
Oslo, 11.07.2024		
Styret i Dælenenggata 40 Borettslag		
<hr/> Marianne Frønsdal styreleder		<hr/> Christoffer Øvereng Haugan styremedlem
Dælenenggata 40 Borettslag, orgnr. 932 231 174		Side 4

 HygefMQTP0-B1-1Q76w0



## Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### 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 klassifisering 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.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

#### Varige driftsmidler

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

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt



## Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.





## Noter 2023

### Dælenenggata 40 Borettslag

#### Note 2 Fusjon

Dælenenggata 40 Borettslag kjøpte 17.10.2023 alle aksjene i Dælenenggata 40 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Dælenenggata 40 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Dælenenggata 40 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Dælenenggata 40 Borettslag alle Dælenenggata 40 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Dælenenggata 40 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2023 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.





## Noter 2023

### Dælenenggata 40 Borettslag

#### Note 3 Vesentlige transaksjoner

##### Dælenenggata 40 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2023 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Dælenenggata 40 AS, som eide eiendommen Dælenenggata 40 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Dælenenggata 40 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Dælenenggata 40 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2023 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2023

##### Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2024 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2023 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

##### Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 382 257 221. Dette skyldes at borettslagets eiendom er bokført til historisk kostpris på NOK200 948 508 (fra da aksjeselskapet kjøpte eiendommen for mange år siden), mens borettslaget kjøpte Dælenenggata 40/eiendommen til virkelige verdi på NOK 598 541 528. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



## Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

### **Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Styret lønnes fra annet konsernselskap.

### **Obligatorisk tjenstepensjon**

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### **Revisor**

Revisjonshonorar er 287,- ekskl.mva.



## Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	216 819 491	216 819 491
Anskaffelseskost 31.12	216 819 491	216 819 491
Balanseført verdi 31.12	216 819 491	216 819 491

Driftsmidler består av boligeiendom i Dælenenggata 40. Driftsmidlet avskrives ikke.



## Noter 2023

### Dælenenggata 40 Borettslag

#### Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2023</b>
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	598 056 528
<b>Sum gjeld</b>	<b>598 056 528</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>
Gjeld til konsernselskap	485 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>485 000</b>

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 216 819 491,-.



## Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	823 140
Endring i utsatt skattefordel	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>823 140</b>
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	3 741 546
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	1
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>3 741 546</b>
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	823 140
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>823 140</b>

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

	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	9 059 126
<b>Sum</b>	<b>9 059 126</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-9 059 126
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



## Noter 2023

### Dælenenggata 40 Borettslag

#### Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 18.09.2023	485 000	30 000	515 000	-385 690 626	-385 175 626
Årets resultat		2 918 406	2 918 406		2 918 406
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>485 000</b>	<b>2 948 406</b>	<b>3 433 406</b>	<b>-385 690 626</b>	<b>-382 257 220</b>
Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet				586 639 135	
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet				200 948 508	
Kontinuitetsdifferanse				385 690 626	

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Den virkelig verdien av egenkapitalen er kr 3 433 406, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.



## Noter 2023

### Dælenenggata 40 Borettslag

#### Note 9 Andeler

Andeler i Dælenenggata 40 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	97	5 000,0	485 000
<b>Sum</b>	<b>97</b>		<b>485 000</b>

#### Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	97	100,0	100,0



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.07.2024 14:20

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete · 11.07.2024 11:16

DOCUMENT ID:  
B1-tQ76w0

ENVELOPE ID:  
HygefMQTP0-B1-tQ76w0

DOCUMENT NAME:  
Dælenenggata 40 Borettslag 10.07.24.pdf  
14 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
<b>Marianne Frønsdal</b> marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	11.07.2024 13:49 11.07.2024 13:48	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124
<b>Christoffer Haugan</b> christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	11.07.2024 14:20 11.07.2024 11:56	Email Low	IP: 195.0.152.26 IP: 195.0.152.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed