



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 532 456
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VALGRINDVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: c/o Gaute Hvidsten
Valgrindvegen 10
7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johannes Berg-Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	7	227 600	192 000
Sum inntekter		227 600	192 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	-50 259	-46 115
Annen driftskostnad	8,9,10, 11	-110 918	-132 643
Sum kostnader		-161 176	-178 759
Driftsresultat		66 424	13 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		46	565
Sum finanskostnader		-56 674	-58 722
Netto finans		-56 628	-58 157
Ordinært resultat før skattekostnad		9 795	-44 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 795	-44 915
Årsresultat	1,5	9 795	-44 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 795	-44 915
Sum overføringer og disponeringer		9 795	-44 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,13	1 063 015	1 113 273
Sum varige driftsmidler		1 063 015	1 113 273
Sum anleggsmidler		1 063 015	1 113 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	46	513
Sum fordringer		46	513
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	17 339	6 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 385	7 033
Sum omløpsmidler		17 385	7 033
SUM EIENDELER		1 080 400	1 120 306
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-949 468	-959 264
Sum opptjent egenkapital		-949 468	-959 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-799 468	-809 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,12	1 869 761	1 919 356
Sum annen langsiktig gjeld		1 869 761	1 919 356
Sum langsiktig gjeld		1 869 761	1 919 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 565	9 514
Annen kortsiktig gjeld		542	700
Sum kortsiktig gjeld		10 107	10 214
Sum gjeld		1 879 868	1 929 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 400	1 120 306
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	1 869 761	1 919 356



Valgrindveien 10 AS - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		216 000	192 000	216 000	240 000
Andre driftsinntekter	7	11 600	0	0	0
Sum driftsinntekter		227 600	192 000	216 000	240 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-26 268	-25 572	-26 780	-27 583
Eksterne honorar	8	-8 938	-9 125	-9 500	-9 785
Avskrivninger	13	-50 259	-46 115	0	0
Løpende vedlikehold	9	-3 428	-29 249	-10 000	-10 000
Forsikring		-25 586	-23 257	-25 586	-27 632
Kommunale tjenester og renovasjon		-16 593	-16 825	-17 000	-17 510
Eiendomsavgifter		-21 667	-19 148	-20 000	-20 600
Energi, felles	10	-5 751	-7 817	-8 000	-8 240
Andre driftsutgifter	11	-2 687	-1 650	-1 650	-1 650
Sum driftskostnader		-161 176	-178 759	-118 516	-123 000
DRIFTSRESULTAT		66 424	13 241	97 484	117 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		46	565	0	0
Finanskostnader		-56 674	-58 722	-56 000	-56 000
Netto finansposter		-56 628	-58 157	-56 000	-56 000
Ordinært resultat før skatt		9 795	-44 915	41 484	61 000
Ordinært resultat etter skatt		9 795	-44 915	41 484	61 000
ÅRSRESULTAT	1, 5	9 795	-44 915	41 484	61 000
Disponering av totalresultat:		9 795	-44 915	41 484	61 000
Overført til udekket tap		0	-44 915	0	0
Reduksjon av udekket tap		9 795	0	0	0

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 13	611 402	636 801
Garasjer	6, 13	451 613	476 472
Sum anleggsmidler		1 063 015	1 113 274
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	3	0	513
Opptjente renter	3	46	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	17 339	6 520
Sum omløpsmidler		17 385	7 033
SUM EIENDELER		1 080 400	1 120 306

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	4, 5	150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-949 468	-959 264
Sum egenkapital		-799 468	-809 264
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 12	1 869 761	1 919 356
Sum langsiktig gjeld		1 869 761	1 919 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 565	9 514
Påløpte kostnader		542	700
Sum kortsiktig gjeld		10 107	10 214
Sum gjeld		1 879 868	1 929 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 400	1 120 306
Pantstillelser	6	1 869 761	1 919 356

Sted: _____, dato: _____

Johannes Berg-Olsen
Leder

Christer Andersson Jenssen
Styremedlem

Jan Bjarte Aarseth
Styremedlem

Gaute Hvidsten
Styremedlem

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg 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 opptjeningsprinsippet.

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Aksjeselskapet har det formelle kravet mot aksjonærene og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 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.

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	-3 181	98 051
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	9 795	-44 915
Tilbakeført avskrivning	50 259	46 115
Tilgang av anleggsmidler	0	-49 268
Avdrag lån	-49 595	-53 165
Årets endring i disponible midler	10 459	-101 233
Disponible midler i periodens slutt	7 278	-3 181
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	7 278	-3 181

Oppstillingen viser at boligselskapet hadde negative disponible midler i 2019, men har snudd dette til positivt i 2020.

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	17 339	6 520
Sum bankinnskudd	17 339	6 520

Note 3 - 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 4 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Styremedlem/aksjeeier
Johannes Berg-Olsen og Roger Keiseraas	1/4	Leder/aksjeeier
Gaute Hvidsten	1/4	Styremedlem
Jan B. Aarseth	1/4	Styremedlem
Christer A. Jenssen og Juni M.Tjora	1/4	Styremedlem/aksjeeier

Selskapets aksjekapital er kr 150 000,- fordelt på 4 aksjer, hver pålydende kr 37 500,-

Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 5 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	-809 264	-764 348
Aksje-/grunnkapital 01.01	150 000	150 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	-959 264	-914 348
Årets resultat	9 795	-44 915
Annen egenkapital 31.12	-949 468	-959 264
SUM EGENKAPITAL 31.12	-799 468	-809 264

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i 2021. Bygningsmassen antas å ha en høyere verdi enn bokført verdi. Lånet er langsiktig med beregnet innfrielse i 2044, og på grunn av få boenheter vil det være enklere å få snudd den negative egenkapitalen til positiv.

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	1 063 015
Restgjeld 31.12	1 869 761

Pålydende pantstillelser var 3 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld.

Note 7 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2020	2019
Ekstrainnbetaling	11 600	0
Sum andre inntekter	11 600	0

Note 8 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 938	9 125
Sum eksterne honorarer	8 938	9 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 9 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Målearbeid og -utstyr	3 428	0
Elektrikerarbeid	0	29 249
Sum vedlikehold	3 428	29 249



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	5 751	7 817
Sum energikostnader	5 751	7 817

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Bankgebyrer	1 891	1 650
Andre gebyrer	797	0
Sum andre driftsutgifter	2 687	1 650

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90517269777
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 919 356
Avdrag i perioden:	49 595
Lånesaldo 31.12:	1 869 761
Saldo 5 år frem i tid:	1 571 193

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517269777	4	467 440	1 869 760

Org.nr: 931 532 456 - 424



Valgrindveien 10 AS - Noter 2020

Note 13 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 000	58 019	497 188	761 976
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 000	58 019	497 188	761 976
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	45 575	228 593
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 000	58 019	451 613	533 383
Årets avskrivninger :	0	0	24 859	25 399
Antatt levetid i år :			20	30

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1946.

Rehabiliteringer er gjennomført før 2013.



Resultat og balanse med noter for Valgrindveien 10 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valgrindveien 10 AS

Styreleder	Johannes Berg-Olsen (sign.)	19.03.2021
Styremedlem	Gaute Hvidsten (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Christer Andersson Jenssen (sign.)	16.03.2021
Styremedlem	Jan Bjarte Aarseth (sign.)	19.03.2021



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valgrindveien 10 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valgrindveien 10 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VD47T-PK3ZB-0HJYK-81PQQ-DFE0U-VL3QH



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-25 14:39:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: VD47T-PK3ZB-0HJYK-81PQQ-DFE0U-VL3QH

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>