



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 876 027
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKI R21 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: Lars Gunnar Høgstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2022

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, 05.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad		5 571	
Sum kostnader		5 571	
Driftsresultat		-5 571	
Annen rentekostnad		2 031 827	
Sum finanskostnader		2 031 827	
Netto finans		-2 031 827	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 037 398	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-448 228	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 589 170	0
Årsresultat	2	-1 589 170	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 589 170	
Totalresultat		-1 589 170	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 589 170	
Sum overføringer og disponeringer		-1 589 170	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	190 810 075	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7		
Sum varige driftsmidler	6	190 810 075	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		190 810 075	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		
Konsernfordringer		7 516 544	
Sum fordringer	5	7 516 544	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		215 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 000	
Sum omløpsmidler		7 731 544	0
SUM EIENDELER		198 541 619	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1	215 000	
Annen innskutt egenkapital		3 027 835	
Sum innskutt egenkapital		3 242 835	
Sum egenkapital	2	3 242 835	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 451 311	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 451 311	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	192 847 473	
Sum annen langsiktig gjeld		192 847 473	
Sum langsiktig gjeld		195 298 784	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5		
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld	5		
Sum gjeld		195 298 784	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 541 619	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 916415

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 876 027
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKI R21 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 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: Lars Gunnar Høgstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2022

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, 06.09.2022



Organisasjonsnr: 927 876 027
SKI R21 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad		5 571	
Sum kostnader		5 571	
Driftsresultat		-5 571	
Annen rentekostnad		2 031 827	
Sum finanskostnader		2 031 827	
Netto finans		-2 031 827	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 037 398	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-448 228	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 589 170	0
Årsresultat	2	-1 589 170	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 589 170	
Totalresultat		-1 589 170	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 589 170	
Sum overføringer og disponeringer		-1 589 170	



Organisasjonsnr: 927 876 027
SKI R21 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	190 810 075	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7		
Sum varige driftsmidler	6	190 810 075	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		190 810 075	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		
Konsernfordringer		7 516 544	
Sum fordringer	5	7 516 544	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		215 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 000	
Sum omløpsmidler		7 731 544	0
SUM EIENDELER		198 541 619	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1	215 000	
Annen innskutt egenkapital		3 027 835	
Sum innskutt egenkapital		3 242 835	



Sum egenkapital	2	3 242 835	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 451 311	
Sum avsetninger for forpliktelse		2 451 311	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	192 847 473	
Sum annen langsiktig gjeld		192 847 473	
Sum langsiktig gjeld		195 298 784	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5		
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld	5		
Sum gjeld		195 298 784	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 541 619	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 927 876 027
SKI R21 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Ski R21 Borettslag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021
Annen driftskostnad		5 571
Sum driftskostnader		5 571
Driftsresultat		-5 571
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen rentekostnad		2 031 827
Resultat av finansposter		-2 031 827
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 037 398
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-448 228
Ordinært resultat		-1 589 170
Arsresultat	2	-1 589 170
Overføringer		
Overført til udekket tap		1 589 170
Sum overføringer		-1 589 170



Balanse

Ski R21 Borettslag

Eiendeler	Note	2021
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	190 810 075
Sum varige driftsmidler	6	190 810 075
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler		190 810 075
Omløpsmidler		
Fordringer		
Konsernfordringer		7 516 544
Sum fordringer	5	7 516 544
Bankinnskudd, kontanter o.l.		215 000
Sum omløpsmidler		7 731 544
Sum eiendeler		198 541 619




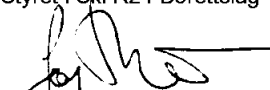
Balanse


Ski R21 Borettslag

Egenkapital og gjeld	Note	2021
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	1	215 000
Annen innskutt egenkapital		3 027 835
Sum innskutt egenkapital		3 242 835
Opptjent egenkapital		
Sum egenkapital	2	3 242 835
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	4	2 451 311
Sum avsetning for forpliktelser		2 451 311
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	5	192 847 473
Sum annen langsiktig gjeld		192 847 473
Sum gjeld		195 298 784
Sum egenkapital og gjeld		198 541 619

Oslo, 30.06.2022
Styret i Ski R21 Borettslag


Ole Halvor Svenkerud
styremedlem


Jørgen Stavrum
styreleder


Erik Forseth Helgesen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har i 2021 vært overtakende part i fusjon. Selskapet Ski Rra AS er overtakende part i fusjonen. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret av årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift

Note 1 Andelseiere

Alle andelene i borettslaget eies av Solon Bolig AS org. nr. 990 578 532

Ski R21 Borettslag inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom AS. Konsernregnskapet fås utlevert i Olav Vs gate 5 i Oslo eller ved henvendelse til konsernregnskapssjef Lars Gunnar Høgstad (lgh@soloneiendom.no).

Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Stiftelse 07.09.2021	215 000	0	0	215 000
Årets resultat			-1 589 170	-1 589 170
Fusjon			-1 245 899	-1 245 899
Konsernbidrag mottatt		5 862 904		5 862 904
Dekning av udekket tap		-2 835 069	2 835 069	0
Pr 31.12.2021	215 000	3 027 835	0	3 242 835



Note 3 Lønnskostnader

Skil R21 Borettslag har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	-448 228
Skattekostnad ordinært resultat	-448 228
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-2 037 398
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 479 146
Mottatt konsernbidrag	7 516 544
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-1 653 640
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 653 640
Sum betalbar skatt i balansen	0

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

	2021
Varige driftsmidler	62 390 677
Sum	62 390 677
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-51 248 354
Grunnlag for utsatt skatt	11 142 323
Utsatt skatt (22 %)	2 451 311

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021
Fordringer	
Andre kortsiktige fordringer konsern	7 516 544
Sum	7 516 544
Gjeld	
Lån fra foretak i samme konsern	192 847 473
Sum	192 847 473



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	
Sum	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	
Anleggsmidler	195 084 843
Sum	195 084 843

Eiendelene er pantsatt i forbindelse med opptak av lån i Solon Bolig AS.

Note 7 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang ved fusjon	88 212 358	88 212 358
Tilgang egenproduserte driftsmidler	102 597 717	102 597 717
Anskaffelseskost 31.12.2021	190 810 075	190 810 075
Bokført verdi 31.12.2021	190 810 075	190 810 075

Eiendommen er under utvikling og er følgelig ikke avskrevet i regnskapsåret.

Selskapet har stilt garantier iht. Bustadoppføringslova § 12 og § 47.

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjelden består av en rentefri selgerkreditt på kr 55 523 122 og en konserngjeld på kr 137 324 351 som renteberegnes med 3% per år. Gjelder løper avdragsfritt frem til den vil bli konvertert til kapital i borettslaget ved overleveringen av andelene i 2022.

Note 9 Disponible midler

Disponible midler ved stiftelsen	215 000
Tilgang driftsmidler ved fusjon	88 212 358
Tilgang driftsmidler ved kjøp	102 597 717
Fradrag for tilgang dekket ved opptak av langsiktig gjeld	- 189 220 905
Årets resultat	- 1 589 170
Mottatt konsernbidrag	7 516 544
Disponible midler 31.12.	7 731 544

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	7 731 544
Disponible midler 31.12.	7 731 544



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Ski R21 Borettslag

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ski R21 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 589 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 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 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/IS a member of Den norske Revisorforening.

Pennneo Dokumentnøkkel: 4ZMUC-6LAEM-UGOU6-U3PEZ-QWW2J-TADCL



Revisors beretning 2021 for Ski R21 Borettslag



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

Oslo, 30. august 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZMUC-6LAEM-UGOU6-U3PE2-QWWW2J-TADCL



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-30 14:39:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4Z7MUC-6LAEM-UGOU6-U3PEZ-Q1WW2J-TADCL

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>