



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 560 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		932 500	447 110
Sum kostnader		932 500	447 110
Driftsresultat		-932 500	-447 110
Annen rentekostnad			25 919
Annen finanskostnad		61	2 638
Sum finanskostnader		61	28 557
Netto finans		-61	-28 557
Ordinært resultat før skattekostnad		-932 560	-475 667
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-205 163	-106 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		-727 397	-369 135
Årsresultat		-727 397	-369 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-727 397	-369 135
Totalresultat		-727 397	-369 135
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-727 397	-369 135
Sum overføringer og disponeringer		-727 397	-369 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	311 695	106 532
Tomteopsjoner	3	43 730 670	21 721 332
Sum immaterielle eiendeler		44 042 365	21 827 864
Sum anleggsmidler		44 042 365	21 827 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	11 649 473	1 435 167
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 468 225	2 180 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 225	2 180 674
Sum omløpsmidler		15 117 698	3 615 841
SUM EIENDELER		59 160 062	25 443 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital	6	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 096 530	-369 133
Sum opptjent egenkapital		-1 096 530	-369 133
Sum egenkapital	6	-1 066 530	-339 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	3	59 012 901	25 747 251
Sum annen langsiktig gjeld		59 012 901	25 747 251
Sum langsiktig gjeld		59 012 901	25 747 251
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 213 692	35 588
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		1 213 692	35 588
Sum gjeld		60 226 593	25 782 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 160 062	25 443 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415381

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 560 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		932 500	447 110
Sum kostnader		932 500	447 110
Driftsresultat		-932 500	-447 110
Annen rentekostnad			25 919
Annen finanskostnad		61	2 638
Sum finanskostnader		61	28 557
Netto finans		-61	-28 557
Ordinært resultat før skattekostnad		-932 560	-475 667
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-205 163	-106 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		-727 397	-369 135
Årsresultat		-727 397	-369 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-727 397	-369 135
Totalresultat		-727 397	-369 135
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-727 397	-369 135
Sum overføringer og disponeringer		-727 397	-369 135



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	311 695	106 532
Tomteoppsjoner	3	43 730 670	21 721 332
Sum immaterielle eiendeler		44 042 365	21 827 864
Sum anleggsmidler		44 042 365	21 827 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	11 649 473	1 435 167
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	3 468 225	2 180 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 225	2 180 674
Sum omløpsmidler		15 117 698	3 615 841
SUM EIENDELER		59 160 062	25 443 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital	6	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 096 530	-369 133
Sum opptjent egenkapital		-1 096 530	-369 133
Sum egenkapital	6	-1 066 530	-339 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	3	59 012 901	25 747 251
Sum annen langsiktig gjeld		59 012 901	25 747 251



Sum langsiktig gjeld		59 012 901	25 747 251
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 213 692	35 588
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		1 213 692	35 588
Sum gjeld		60 226 593	25 782 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 160 062	25 443 705



Organisasjonsnr: 923 560 084
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

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




Sinsenveien Utvikling AS

 Legally signed by
Line Sophie Wegger
2022-03-16

 Legally signed by
Sigbjørn Fondenæs
2022-03-16

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

 Legally signed by
Kristin Solerød Tronaas
2022-03-21

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**

- **Balanse**

- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Sinsenveien Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		932 500	447 110
Sum driftskostnader		<u>932 500</u>	<u>447 110</u>
Driftsresultat		<u>-932 500</u>	<u>-447 110</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	25 919
Annen finanskostnad		61	2 638
Resultat av finansposter		<u>-61</u>	<u>-28 557</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-932 560	-475 667
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-205 163	-106 532
Ordinært resultat		<u>-727 397</u>	<u>-369 135</u>
Årsresultat		<u>-727 397</u>	<u>-369 135</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-727 397	-369 135
Sum overføringer		<u>-727 397</u>	<u>-369 135</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	311 695	106 532
Tomteopsjoner	3	43 730 670	21 721 332
Sum immaterielle eiendeler		<u>44 042 365</u>	<u>21 827 864</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>44 042 365</u>	<u>21 827 864</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	4, 8	11 649 473	1 435 167
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 468 225	2 180 674
Sum omløpsmidler		<u>15 117 698</u>	<u>3 615 841</u>
Sum eiendeler		<u>59 160 062</u>	<u>25 443 705</u>



Balanse

Sinsenveien Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	6	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 096 530	-369 133
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 096 530</u>	<u>-369 133</u>
Sum egenkapital	6	<u>-1 066 530</u>	<u>-339 133</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	59 012 901	25 747 251
Sum annen langsiktig gjeld		<u>59 012 901</u>	<u>25 747 251</u>
Leverandørgjeld	8	1 213 692	35 588
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 213 692</u>	<u>35 588</u>
Sum gjeld		<u>60 226 593</u>	<u>25 782 839</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>59 160 062</u>	<u>25 443 705</u>

Oslo, 05.03.2022
Styret i Sinsenveien Utvikling AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styreleder

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Line Sophie Wegger
styremedlem



Sinsenveien Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-205 163	-106 532
Skattekostnad ordinært resultat	-205 163	-106 532
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-932 560	-475 667
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 100 000	-319 687
Skattepliktig inntekt	-4 032 560	-795 355
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-932 560	-475 667
Beregnet skatt av resultat før skatt	-205 163	-104 647
Sum	-205 163	-104 647
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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	2020	Endring
Varebeholdning	3 419 688	319 687	-3 100 000
Sum	3 419 688	319 687	-3 100 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 836 483	-803 923	4 032 560
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 416 795	-484 235	932 560
Utsatt skattefordel (22 %)	-311 695	-106 532	205 163

Note 3 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten



Sinsenveien Utvikling AS

Note 4 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	0	0
Varer i arbeid	11 649 473	1 435 167
Balanseført verdi pr. 31.12	11 649 473	1 435 167

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsopføringsloven § 12 og § 47.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	0	0	-369 133	-339 133
Årets resultat	0	0	0	-727 397	-727 397
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2021	30 000	0	0	-1 096 530	-1 066 530

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditorers fortrinnsrett.

Note 7 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Sinsenveien Utvikling AS

Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	116 000	0
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Tilknyttet selskap - Selvaag Bolig ASA	7 651 062	2 020 139
Tilknyttet selskap - Nordr Norge AS	7 631 169	2 005 780
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	15 282 231	4 025 919



Til generalforsamlingen i Sinsenveien Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sinsenveien Utvikling AS som 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.