



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 636 668
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 31 BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O Sigurd I.Solem
Guldbergs vei 35
0375 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.09.2019 - 31.12.2019

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: Jon Arild Syversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 14.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utfakturerte felleskostnader	1	187 760	
Sum inntekter		187 760	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	81 284	
Sum kostnader		81 284	0
Driftsresultat		106 476	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62	
Sum finansinntekter		62	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		106 538	
Sum finanskostnader		106 538	
Netto finans		-106 476	
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Boligeiendommer i Sinsenveien 31	1,5	84 635 000	
Sum varige driftsmidler		84 635 000	
Sum anleggsmidler		84 635 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	47 596	
Andre kortsiktige fordringer	1	396 423	
Sum fordringer		444 019	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	174 535	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 535	
Sum omløpsmidler		618 554	0
SUM EIENDELER		85 253 554	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	95 000	
Annen innskutt egenkapital	7	55 705 000	
Sum innskutt egenkapital		55 800 000	
Sum egenkapital		55 800 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		95 400	
Sum annen langsiktig gjeld		95 400	
Sum langsiktig gjeld		95 400	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		5 481	
Kortsiktig konserngjeld	5,8	29 342 653	
Annen kortsiktig gjeld		10 020	
Sum kortsiktig gjeld		29 358 154	
Sum gjeld		29 453 554	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 253 554	0



**Årsregnskap 2019
for
Sinsenveien 31 Borettslag**

Organisasjonsnr. 923 636 668

Utarbeidet av:
Jotro Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 59
1471 LØRENSKOG
Organisasjonsnr. 943539677



Sinsenveien 31 Borettslag

Årsberetning 2019

Virksomhetens art

Selskapet er et borettslag bestående av 19 leiligheter i Sinsenveien 31 i Oslo kommune.

Borettslaget ble stiftet 18. september 2019 og har i desember fusjonerte med datterselskapet Sinsenveien 31 AS, Org.nr 994 601 776 som ble avviklet pr 30.11.2019 med eget avviklingsregnskap grunnet ulik selskapsform. Resultatregnskapet viser derfor kun drift for desember 2019 for borettslaget.

Imidlertid blir borettslaget i 2019 lignet som et aksjeselskap sammen med det innfusjonerte selskapet for hele året, jfr note 4.

Fusjonen er gjennomført så langt det er mulig etter prinsippene for skattefri fusjon i henhold til skattelovens kapittel 11.

Fusjonen er gjennomført som konsernkontinuitet, dermed er leilighetene oppregulert til kostpris for aksjene.

Borettslaget vil bli lignet som borettslag fra 2020 eller 2021 etter at salg av leilighetene har startet.

Hendelser etter balansedagen

Coronaepidemien har ikke hatt noen virkning på selskapets regnskap eller drift.

Det har heller ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt, som har betydning for regnskapet.

Fortsatt drift

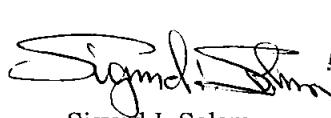
Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

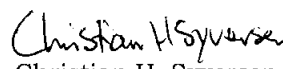
Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 0.

OSLO den 8. juni 2020


Sigurd I. Solem
Styreleder


Jon Arild Syversen
Styremedlem


Christian H. Syversen
Styremedlem



Sinsenveien 31 Borettslag

Resultatregnskap

	Note	sep.-des. 19
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Utfakturerte felleskostnader	1	<u>187 760</u>
Sum driftsinntekter		<u>187 760</u>
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	3	<u>81 284</u>
Sum driftskostnader		<u>81 284</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>106 476</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Finansinntekter		
Renteinntekter		<u>62</u>
Sum finansinntekter		<u>62</u>
Finanskostnader		
Rentekostnader		<u>106 538</u>
Sum finanskostnader		<u>106 538</u>
NETTO FINANSPOSTER		<u>-106 476</u>
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		<u>0</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1,4	<u>0</u>
ORDINÆRT RESULTAT		<u>0</u>
ÅRSRESULTAT		<u><u>0</u></u>
OVERF. OG DISPONERINGER		
Overføringer annen egenkapital		<u>0</u>
SUM OVERF. OG DISP.		<u><u>0</u></u>



Sinsenveien 31 Borettslag

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Boligeiendommer i Sinsenveien 31	1,5	84 635 000
SUM ANLEGGSMIDLER		84 635 000
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	1	47 596
Andre kortsiktige fordringer	1	396 423
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	174 535
SUM OMLØPSMIDLER		618 554
SUM EIENDELER		85 253 554
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	7	95 000
Annen innskuddsforpliktelse	7	55 705 000
Sum innskutt egenkapital		55 800 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		0
Sum opptjent egenkapital		0
SUM EGENKAPITAL		55 800 000
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld		95 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 400
KORTSIKTIG GJELD		
Skyldig offentlige avgifter		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5,8	29 342 653
Annen kortsiktig gjeld		10 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 358 154
SUM GJELD		29 453 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 253 554



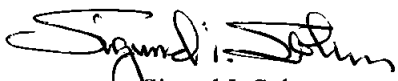
Sinsenveien 31 Borettslag


Balanse pr. 31.12.2019

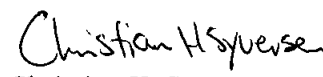
Note

31.12.2019

Underskrifter
OSLO den 8. juni 2020


Sigurd I. Solem
Styreleder


Jon Arild Syversen
Styremedlem


Christian H. Syversen
Styremedlem



Sinsenveien 31 Borettslag

Noter 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper mv

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Inntekter fra andelseierne inntektsføres i henhold til utarbeidet budsjett.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas en nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskonteringer når effekten av neddiskonteringen er

Noter for Sinsenveien 31 Borettslag

Organisasjonsnr. 923636668



Sinsenveien 31 Borettslag

Noter 2019

uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

Note 2 - Lønn, antall ansatte og ytelser til ledende personer

Borettslaget har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Borettslaget er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer og revisor

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser til daglig leder og styremedlemmer.

Det er ingen lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte, aksjeeiere og styremedlemmer.

Note 3 - Annen driftskostnad

Annen driftskostnad for perioden 1.12.-31.12.2019:

Fyringsolje	32 424
Lys, varme	9 148
Renhold	5 500
Reparasjon og vedlikehold bygn.	2 238
Forretningsførsel	13 806
Vaktmester	12 383
Bank- og kortgebyr	216
Annen kostnad	5 570
Sum Annen driftskostnad	<u>81 284</u>



Sinsenveien 31 Borettslag

Noter 2019

Note 4 - Skatter

Dette gjelder etter fusjon med datterselskap jfr note 1.

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2019
Resultat før skattekostnader	434 583
Endring i midlertidige forskjeller	5 214
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	<u>-439 797</u>
Inntekt	<u>0</u>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	
Beregnet skatt av årets resultat	<u>0</u>
= Sum betalbar skatt	<u>0</u>
= Ordinær skattekostnad	<u>0</u>

Note 5 - Boligeiendommer i Sinsenveien 31

Verdien er basert på en verdivurdering i september 2019. Den inneholder også tomteverdien på utbygging av 4 leiligheter i hver 2 etasjer til sammen 8 leiligheter på taket av eksisterende bygg.

Note 6 - Bundne bankinnskudd

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 2 744 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 7 - Andelskapital og antall andeler

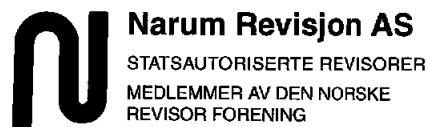
Borettslaget har 19 andeler a kr 5 000 til sammen kr 95 000.

Borettslaget er stiftet ved en skattefri omdannelse fra Sinsenveien 31 AS. Som en del av denne omdannelsen ble det avtalt at eierne skulle å foreta en innskuddsforpliktelse på kr 55 705 000.

Pr 31.12.2019 eies samtlige andeler av Sinsenveien Panorama AS.

Note 8 - Gjeld til konsernselskap

Boligene er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon som pr 31.12.2019 var på kr 71 391 305, hvorav kr 29 342 653 er lånt til borettslaget. Det er ment at det skal opptas et IN-lån som er etablert ved salg av andeler/leiligheter.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Sinsenveien 31 BRL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Sinsenveien 31 BRL' årsregnskap som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 (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 borettslaget 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 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 avvirket.

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.

Org.nr./Revisor nr.:
919 789 980 MVA

Besøksadresse:
Slependveien 48
1341 Slependen

Postadresse:
Slependveien 48
1341 Slependen

Telefon:
+47 67 80 90 10

Dir.nr.: Nils +47 928 04 499
Kristin +47 917 42 345
Glenn +47 920 20 875
Kari +47 905 51 097

Bankgiro:
6219.05.82138



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Slependen, 8. juni 2020

Narum Revisjon AS

Nils Narum

Statsautorisert revisor