



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 932 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENVEIEN 66-70  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 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: Kai Sjøvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

### 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, 22.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	4 983 358	5 310 941
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 983 358</b>	<b>5 310 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 983 358</b>	<b>-5 310 941</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen rentekostnad		1 638 707	1 029 822
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 638 707</b>	<b>1 029 822</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 638 707</b>	<b>-1 029 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 622 065	-6 340 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 622 065</b>	<b>-6 340 763</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		44 169 114	37 547 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-44 169 114</b>	<b>-37 547 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-44 169 114</b>	<b>-37 547 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	44 169 114	37 547 049
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 169 114</b>	<b>37 547 049</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 169 114</b>	<b>37 547 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 169 114</b>	<b>37 547 049</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-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 årsmøte i Sameiet Sinsenveien 66-70

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sinsenveien 66-70 som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 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 selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anders Gøbel  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D4EB2-X68NQ-HODEA-HG7ZU-XHE7E-3.DND



# 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."

## Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-28 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: D4EB2-X68NQ-HODEA-HG7ZU-XHE7E-3JDND

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>



# Årsregnskap

**2019**

**Sameiet Sinsenveien 66-70**

Org.nr.:994 932 039

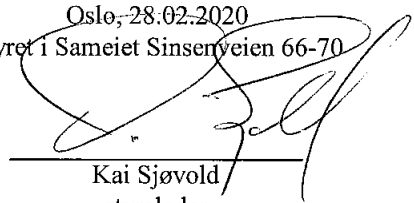


<b>Resultatregnskap</b>			
Sameiet Sinsenveien 66-70			
	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	4 983 358	5 310 941
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>4 983 358</u>	<u>5 310 941</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-4 983 358</u>	<u>-5 310 941</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad		1 638 707	1 029 822
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-1 638 707</u>	<u>-1 029 822</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>-6 622 065</u>	<u>-6 340 763</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<u>-6 622 065</u>	<u>-6 340 763</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-6 622 065</u>	<u>-6 340 763</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		6 622 065	6 340 763
<b>Sum overføringer</b>		<u>-6 622 065</u>	<u>-6 340 763</u>

**Balanse**

Sameiet Sinsenveien 66-70

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-44 169 114	-37 547 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-44 169 114</u>	<u>-37 547 049</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>-44 169 114</u>	<u>-37 547 049</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	44 169 114	37 547 049
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>44 169 114</u>	<u>37 547 049</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>		<u>44 169 114</u>	<u>37 547 049</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

Oslo, 28.02.2020  
Styret i Sameiet Sinsenveien 66-70  
Kai Sjøvold  
styreleder



## Noter 2019

### Sameiet Sinsenveien 66-70

Selskapet er et boligsameie og holder til i Oslo.

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

#### 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.

#### 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.



## Noter 2019

### Sameiet Sinsenveien 66-70

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

#### Obligatorisk tjenstepensjon

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

#### Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

#### Note 3 Vedlikehold og reparasjon

Det har i 2019 påløpt kr 730 900 i utgifter til vedlikehold og reparasjon i sameiet.

#### Note 4 Egenkapital/Vedlikeholdsfond

	2019
Vedlikeholdsfond 1.1.	-37 547 049
+/- Andre endringer	
+/- Årets resultat	-6 622 065
<b>Vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>-44 169 114</b>

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet. Se note 5 angående negativ egenkapital og garanti for denne.

#### Note 5 Langsiktig gjeld

Sameiet har kun konsernintern gjeld og lånegiver står tilbake for all andre krav dersom sameiet ikke er i stand til å gjøre opp for seg. Sameiets langsiktige gjeld er fordelt som følger:

	2019	2018
<b>Gjeld</b>		
Gjeld til Fredensborg Eiendomsselskap AS	44 169 114	37 547 049
<b>Sum Gjeld</b>	<b>44 169 114</b>	<b>37 547 049</b>