



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 637 095
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 33 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	193 474	
Sum inntekter		193 474	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	100 381	
Sum kostnader		100 381	0
Driftsresultat		93 092	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	
Sum finansinntekter		67	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		93 092	
Sum finanskostnader		93 092	
Netto finans		-93 026	
Ordinært resultat før skattekostnad		67	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		67	0
Årsresultat		67	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		67	
Sum overføringer og disponeringer		67	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Boligeiendommer i Sinsenveien 31	1,5	82 430 000	
Sum varige driftsmidler		82 430 000	
Sum anleggsmidler		82 430 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	56 553	
Andre kortsiktige fordringer	1	29 591	
Konsernfordringer	1	531 643	
Sum fordringer		617 787	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	263 846	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 846	
Sum omløpsmidler		881 633	0
SUM EIENDELER		83 311 633	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	90 000	
Annen innskutt egenkapital	7	54 330 000	
Sum innskutt egenkapital		54 420 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 763	
Sum opptjent egenkapital		-4 763	
Sum egenkapital		54 415 237	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1,4	4 815	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 815	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	28 650 444	
Mottatt depositum		167 945	
Sum annen langsiktig gjeld		28 818 389	
Sum langsiktig gjeld		28 823 204	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 798	
Betalbar skatt	1,4	28 918	
Skyldig offentlige avgifter		4 364	
Annen kortsiktig gjeld		5 112	
Sum kortsiktig gjeld		73 192	
Sum gjeld		28 896 396	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 311 633	0



**Årsregnskap 2019
for
Sinsenveien 33 Borettslag**

Organisasjonsnr. 923 637 095

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



Sinsenveien 33 Borettslag

Årsberetning 2019

Virksomhetens art

Selskapet er et borettslag bestående av 18 leiligheter i Sinsenveien 33 i Oslo kommune.

Borettslaget ble stiftet 18. september 2019 og har i desember fusjonerte med datterselskapet Sinsenveien 33 AS, Org.nr 995 126 400 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 67:

Fremført udekket tap	<u>67</u>
Totalt	<u><u>67</u></u>

OSLO den 8. juni 2020

Sigurd I. Solem
Styreleder

Jon Arild Syversen
Styremedlem

Christian H. Syversen
Styremedlem



Sinsenveien 33 Borettslag

Resultatregnskap

	Note	sep-des 19
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Utfakturerte felleskostnader	1	<u>193 474</u>
Sum driftsinntekter		<u>193 474</u>
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	3	<u>100 381</u>
Sum driftskostnader		<u>100 381</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>93 092</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Finansinntekter		
Renteinntekter		<u>67</u>
Sum finansinntekter		<u>67</u>
Finanskostnader		
Rentekostnader		<u>93 092</u>
Sum finanskostnader		<u>93 092</u>
NETTO FINANSPOSTER		<u>-93 026</u>
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		<u>67</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1,4	<u>0</u>
ORDINÆRT RESULTAT		<u>67</u>
ÅRSRESULTAT		<u>67</u>
OVERF. OG DISPONERINGER		
Overføringer annen egenkapital		<u>67</u>
SUM OVERF. OG DISP.		<u>67</u>



Sinsenveien 33 Borettslag

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Boligeiendommer i Sinsenveien 31	1,5	82 430 000
SUM ANLEGGSMIDLER		82 430 000
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer	1	56 553
Fordringer på konsernselskap	1	531 643
Andre kortsiktige fordringer	1	29 591
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	263 846
SUM OMLØPSMIDLER		881 633
SUM EIENDELER		83 311 633
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	7	90 000
Annen innskuddsforpliktelse	7	54 330 000
Sum innskutt egenkapital		54 420 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-4 763
Sum opptjent egenkapital		-4 763
SUM EGENKAPITAL		54 415 237
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	1,4	4 815
Sum avsetning for forpliktelser		4 815
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	28 650 444
Mottatt depositum		167 945
Sum annen langsiktig gjeld		28 818 389
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 823 204
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		34 798
Betalbar skatt	1,4	28 918
Skyldig offentlige avgifter		4 364
Annen kortsiktig gjeld		5 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 192
SUM GJELD		28 896 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 311 633

Årsregnskap for Sinsenveien 33 Borettslag

Organisasjonsnr. 923637095



Sinsenveien 33 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 33 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 33 Borettslag

Organisasjonsnr. 923637095



Sinsenveien 33 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, andelseiere og styremedlemmer.

Note 3 - Annen driftskostnad

Annen driftskostnad for perioden 1.12.-31.12.2019:

Lys, varme	5 163
Renhold	5 500
Reparasjon og vedlikehold bygn.	77 374
Honorar bistand	6 750
Bank- og kortgebyr	24
Annen kostnad	5 570
Sum Annen driftskostnad	100 381



Sinsenveien 33 Borettslag

Noter 2019

Note 4 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2019
Resultat før skattekostnader	802 112
Endring i midlertidige forskjeller	45 222
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	<u>715 891</u>
Inntekt	<u>131 443</u>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	
Beregnet skatt av årets resultat	<u>28 918</u>
= Sum betalbar skatt	<u>28 918</u>
+ for lite / - for mye avsatt tidligere	-28 903
+ endring i utsatt skatt	<u>4 815</u>
= Ordinær skattekostnad før fusjon	<u>4 830</u>
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	<u>28 918</u>
= Betalbar skatt i balansen	<u>28 918</u>

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	0	-2 036 011
+ Utestående fordringer	-31 800	0
+ Gevinst- og tapskonto	53 687	67 109
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	<u>0</u>	<u>715 891</u>
= Grunnlag utsatt skatt	<u>21 887</u>	<u>-2 684 793</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>4 815</u>	<u>0</u>

Note 5 - Boligeiendommer i Sinsenveien 33

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

Note 6 - Bundne bankinnskudd

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 2 730 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.



Sinsenveien 33 Borettslag

Noter 2019

Note 7 - Andelskapital

Borettslaget har 18 andeler a kr 5 000 til sammen kr 90 000.

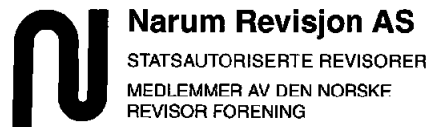
Borettslaget er stiftet ved en skattefri omdannelse fra Sinsenveien 33 AS. Som en del av denne omdannelsen forpliktet Sinsenveien Panorama AS til å foreta en innskuddsforpliktelse på kr 54 330 000.

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 28 650 444 er lånt til borettslaget.





UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Sinsenveien 33 BRL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Sinsenveien 33 BRL' årsregnskap som viser et overskudd på kr 67. 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 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 *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 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Slependen, 8. juni 2020
Narum Revisjon AS

Nils Narum
Statsautorisert revisor