



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 430 472  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PÅLSØYA PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5  
3015 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Sigmund Skjelsbæk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 624 993	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 993</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	427 907	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>427 907</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 197 086</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 043	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 043</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 161 150	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 161 150</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 160 107</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 979	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	103 959 236	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 959 236</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 959 236</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 416	0
Andre fordringer		133 552	41 694 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>168 968</b>	<b>41 694 862</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 662	224 600
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>309 662</b>	<b>224 600</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 630</b>	<b>41 919 462</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 437 866</b>	<b>41 919 462</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		225 000	225 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		36 979	0



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>261 979</b>	<b>225 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 600 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	73 359 236	27 779 641
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 959 236</b>	<b>27 779 641</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 959 236</b>	<b>27 779 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		159 447	0
Annen kortsiktig gjeld		57 203	13 914 821
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 650</b>	<b>13 914 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 175 886</b>	<b>41 694 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544124

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 430 472  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PÅLSØYA PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5  
3015 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Sigmund Skjelsbæk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 928 430 472  
PÅLSØYA PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 624 993	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 993</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	427 907	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>427 907</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 197 086</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 043	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 043</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 161 150	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 161 150</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 160 107</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		36 979	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		36 979	0
<b>Årsresultat</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 979	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 928 430 472  
PÅLSØYA PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 8

Sum varige driftsmidler

103 959 236  
103 959 236

0  
0

Sum anleggsmidler

103 959 236

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer  
Andre fordringer

Sum fordringer

35 416  
133 552  
168 968

0  
41 694 862  
41 694 862

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

309 662  
309 662

224 600  
224 600

Sum omløpsmidler

478 630

41 919 462

SUM EIENDELER

104 437 866

41 919 462

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

225 000  
225 000

225 000  
225 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

36 979  
36 979

0  
0

Sum egenkapital

9

261 979

225 000

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 10

30 600 000

0



Øvrig langsiktig gjeld	10,11	73 359 236	27 779 641
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 959 236</b>	<b>27 779 641</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 959 236</b>	<b>27 779 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		159 447	0
Annen kortsiktig gjeld		57 203	13 914 821
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 650</b>	<b>13 914 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 175 886</b>	<b>41 694 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>



Organisasjonsnr: 928 430 472  
PÅLSØYA PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler Pålsøya Park Borettslag

### Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2023	Ar 2022
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>28 004 641</b>	<b>0</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	36 979	0
Tilgang Bygg	-62 380 000	0
Opptak lån / avdrag på lån	30 600 000	0
Endring i andelssaldo IN-lån	15 162 000	0
Andre forhold som påvirker disp midler	-11 161 641	27 779 641
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-27 742 662</b>	<b>28 004 641</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>261 979</b>	<b>28 004 641</b>

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseiere som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.  
Andre forhold som påvirker disp midler gjelder tomt og borettsinnskudd.



## Resultatregnskap Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	463 842	0	440 801	959 760
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	1 161 151	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 993</b>	<b>0</b>	<b>440 801</b>	<b>959 760</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	0	0	14 893	37 285
Kommunale avgifter		102 466	0	95 534	116 460
Strøm og annen energi	3	47 676	0	79 500	158 988
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	25 540	0	132 142	278 213
Løpende driftskostnader	5	71 895	0	43 334	86 667
Administrativ konsulentbistand	6	61 738	0	27 484	69 173
Digitale tjenester		33 852	0	26 010	67 680
Forsikringer		16 986	0	15 000	30 000
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		59 955	0	0	0
Andre driftskostnader	7	7 799	0	4 167	8 333
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>427 907</b>	<b>0</b>	<b>438 064</b>	<b>852 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 197 086</b>	<b>0</b>	<b>2 737</b>	<b>106 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		1 043	0	0	0
Rentekostnader		1 161 150	0	0	0
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-1 160 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>	<b>2 737</b>	<b>106 961</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		36 979	0	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Balanse - Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8	41 579 236	0
Bygninger	8	62 380 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 959 236</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		35 416	0
Andre fordringer		133 552	115 626
Andre omløpsmidler		0	41 579 236
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		309 662	224 600
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 629</b>	<b>41 919 462</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Balanse - Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		36 979	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>261 979</b>	<b>225 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	30 600 000	0
Andelssaldo In - lån	10	15 162 000	0
Annen langsiktig gjeld	11	27 689 236	27 779 641
Borettsinnskudd		30 508 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til forretningsfører		500	0
Leverandørgjeld		159 447	0
Avregning lån		1 877	0
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	13 914 821
Annen kortsiktig gjeld		54 826	0
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 175 886</b>	<b>41 694 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sigmund Skjelsbæk  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Samuelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Celius  
Styremedlem

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Noter Pålsøya Park Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Vårig driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Vårig driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



## Noter Pálsøya Park Borettslag

### Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	274 617	0
3604 Fjernvarme	76 841	0
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	51 390	0
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	33 278	0
3630 Internett / Bredbånd	27 716	0
3655 Renter IN	1 161 151	0
<b>Sum</b>	<b>1 624 993</b>	<b>0</b>

IN - nedkviktering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

### Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
--	---------	---------

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

### Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6200 Energi, fjernvarme, gass	47 676	0
<b>Sum</b>	<b>47 676</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 747	0
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	793	0
<b>Sum</b>	<b>25 540</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	47 825	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	16 570	0
6780 Andre driftsavtaler	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>71 895</b>	<b>0</b>



## Noter Pálsøya Park Borettslag

### Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	31 113	0
6710 Forretningsførerhonorar	30 625	0
<b>Sum</b>	<b>61 738</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6391 Parkeringsleie	1 991	0
6550 Driftsmateriale	71	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 125	0
7770 Bank og kortgebyrer	800	0
7790 Annen kostnad	3 812	0
<b>Sum</b>	<b>7 799</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	41 579 236	0
1100 Bygninger	62 380 000	0
<b>Sum</b>	<b>103 959 236</b>	<b>0</b>

Tomten er verdsatt iht. kjøpekontrakt med Ole Kristian AS og gjelder alle 3 byggetrinn.  
Bygninger er verdsatt iht. kjøpekontrakt med Pálsøya Park AS og gjelder byggetrinn 1.

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null -0,- for bygningene.

### Note 9 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	225 000	225 000
Opptjent egenkapital	36 979	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>261 979</b>	<b>225 000</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



## Noter Pålsøya Park Borettslag

### Note 10 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank</b>
	<b>Abp, filial i Norge</b>
<b>Formål:</b>	Finansiering nyetablert borettslag
<b>Lånenummer:</b>	<b>60758012304</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2023
<b>Rentesats:</b>	6.05 %
<b>Betingelser:</b>	Flytende rente
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.06.2063
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	45 762 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	0
<b>Avdrag i perioden:</b>	15 162 000
<b>Opptak i perioden:</b>	45 762 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>30 600 000</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	30 361 983
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	0
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	15 162 000
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>15 162 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>45 762 000</b>

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

### Note 11 - Annen langsiktig gjeld

	<b>Ar 2023</b>
2260 Gjeld til selskap i samme konsern	27 689 236
<b>Sum</b>	<b>-27 689 236</b>

Annen langsiktig gjeld er gjeld til Ole Kristian AS knyttet opp mot byggetrinn 2 og 3.



## Disponible midler Pålsøya Park Borettslag

### Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2023	Ar 2022
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>28 004 641</b>	<b>0</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	36 979	0
Tilgang Bygg	-62 380 000	0
Opptak lån / avdrag på lån	30 600 000	0
Endring i andelssaldo IN-lån	15 162 000	0
Andre forhold som påvirker disp midler	-11 161 641	28 004 641
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-27 742 662</b>	<b>28 004 641</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>261 979</b>	<b>28 004 641</b>

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseiere som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.  
Andre forhold som påvirker disp midler gjelder tomt og borettsinnskudd.



## Resultatregnskap Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	463 842	0	440 801	959 760
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	1 161 151	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 993</b>	<b>0</b>	<b>440 801</b>	<b>959 760</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	0	0	14 893	37 285
Kommunale avgifter		102 466	0	95 534	116 460
Strøm og annen energi	3	47 676	0	79 500	158 988
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	25 540	0	132 142	278 213
Løpende driftskostnader	5	71 895	0	43 334	86 667
Administrativ konsulentbistand	6	61 738	0	27 484	69 173
Digitale tjenester		33 852	0	26 010	67 680
Forsikringer		16 986	0	15 000	30 000
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		59 955	0	0	0
Andre driftskostnader	7	7 799	0	4 167	8 333
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>427 907</b>	<b>0</b>	<b>438 064</b>	<b>852 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 197 086</b>	<b>0</b>	<b>2 737</b>	<b>106 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		1 043	0	0	0
Rentekostnader		1 161 150	0	0	0
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-1 160 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>	<b>2 737</b>	<b>106 961</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		36 979	0	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>36 979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Balanse - Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8	41 579 236	0
Bygninger	8	62 380 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 959 236</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		35 416	0
Andre fordringer		133 552	115 626
Andre omløpsmidler		0	41 579 236
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		309 662	224 600
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 629</b>	<b>41 919 462</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Balanse - Påløya Park Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		36 979	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>261 979</b>	<b>225 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	30 600 000	0
Andelssaldo In - lån	10	15 162 000	0
Annen langsiktig gjeld	11	27 689 236	27 779 641
Borettsinnskudd		30 508 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til forretningsfører		500	0
Leverandørgjeld		159 447	0
Avregning lån		1 877	0
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	13 914 821
Annen kortsiktig gjeld		54 826	0
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 175 886</b>	<b>41 694 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 437 865</b>	<b>41 919 462</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sigmund Skjelsbæk  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Samuelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Celius  
Styremedlem

klientnr. 270 Påløya Park Borettslag org.nr. 928430472



## Noter Pålsøya Park Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Vårige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Vårige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



## Noter Pálsøya Park Borettslag

### Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	274 617	0
3604 Fjernvarme	76 841	0
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	51 390	0
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	33 278	0
3630 Internett / Bredbånd	27 716	0
3655 Renter IN	1 161 151	0
<b>Sum</b>	<b>1 624 993</b>	<b>0</b>

IN - nedkviktering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

### Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
--	---------	---------

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

### Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6200 Energi, fjernvarme, gass	47 676	0
<b>Sum</b>	<b>47 676</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 747	0
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	793	0
<b>Sum</b>	<b>25 540</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	47 825	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	16 570	0
6780 Andre driftsavtaler	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>71 895</b>	<b>0</b>



## Noter Pálsøya Park Borettslag

### Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	31 113	0
6710 Forretningsførerhonorar	30 625	0
<b>Sum</b>	<b>61 738</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6391 Parkeringsleie	1 991	0
6550 Driftsmateriale	71	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 125	0
7770 Bank og kortgebyrer	800	0
7790 Annen kostnad	3 812	0
<b>Sum</b>	<b>7 799</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	41 579 236	0
1100 Bygninger	62 380 000	0
<b>Sum</b>	<b>103 959 236</b>	<b>0</b>

Tomten er verdsatt iht. kjøpekontrakt med Ole Kristian AS og gjelder alle 3 byggetrinn.  
Bygninger er verdsatt iht. kjøpekontrakt med Pálsøya Park AS og gjelder byggetrinn 1.

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null -0,- for bygningene.

### Note 9 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	225 000	225 000
Opptjent egenkapital	36 979	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>261 979</b>	<b>225 000</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



## Noter Pålsøya Park Borettslag

### Note 10 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank</b>
	<b>Abp, filial i Norge</b>
<b>Formål:</b>	Finansiering nyetablert borettslag
<b>Lånenummer:</b>	<b>60758012304</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2023
<b>Rentesats:</b>	6.05 %
<b>Betingelser:</b>	Flytende rente
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.06.2063
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	45 762 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	0
<b>Avdrag i perioden:</b>	15 162 000
<b>Opptak i perioden:</b>	45 762 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>30 600 000</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	30 361 983
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	0
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	15 162 000
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>15 162 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>45 762 000</b>

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

### Note 11 - Annen langsiktig gjeld

	<b>Ar 2023</b>
2260 Gjeld til selskap i samme konsern	27 689 236
<b>Sum</b>	<b>-27 689 236</b>

Annen langsiktig gjeld er gjeld til Ole Kristian AS knyttet opp mot byggetrinn 2 og 3.



K270-Årsregnskap 2023.pdf for Pålsøya Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Pålsøya Park Borettslag**

Styreleder	Sigmund Skjelsbæk (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Jørn Samuelsen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Marianne Celius (sign.)	03.05.2024



## Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i  
Pålsøya Park Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Pålsøya Park Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 36.979. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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.

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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 16. april 2024  
**Østlandske Revisorer AS**

Anita Klette  
Statsautorisert revisor