



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 169 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 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: Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter og leieinntekter		643 287	677 658
Sum inntekter		643 287	677 658
Kostnader			
Driftskostnader eiendom		605 975	647 059
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	37 312	30 612
Sum kostnader		643 287	677 671
Driftsresultat			-13
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1		
Annen finansinntekt			13
Sum finansinntekter			13
Netto finans			13
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Avsatt til annen egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	44 300 000	44 300 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		44 300 000	44 300 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		44 300 000	44 300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 6	60 732	90 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 732	90 392
Sum omløpsmidler		60 732	90 392
SUM EIENDELER		44 360 732	44 390 392
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Beholdning av egne aksjer	2, 7	55 000	55 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1	1
Sum opptjent egenkapital		1	1
Sum egenkapital		55 001	55 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	44 245 141	44 245 141
Sum annen langsiktig gjeld		44 245 141	44 245 141
Sum langsiktig gjeld		44 245 141	44 245 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	3 523	2 896
Annen kortsiktig gjeld	1, 5	57 067	87 353
Sum kortsiktig gjeld		60 590	90 249
Sum gjeld		44 305 731	44 335 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 360 732	44 390 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 453723

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 169 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 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: Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 919 169 826
TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter og leieinntekter		643 287	677 658
Sum inntekter		643 287	677 658
Kostnader			
Driftskostnader eiendom		605 975	647 059
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	37 312	30 612
Sum kostnader		643 287	677 671
Driftsresultat			-13
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1		
Annen finansinntekt			13
Sum finansinntekter			13
Netto finans			13
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Avsatt til annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 919 169 826
TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	44 300 000	44 300 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		44 300 000	44 300 000

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		44 300 000	44 300 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer	5		

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	1, 6	60 732	90 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 732	90 392

Sum omløpsmidler		60 732	90 392
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		44 360 732	44 390 392
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Beholdning av egne aksjer	2, 7	55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	1	1
Sum opptjent egenkapital		1	1



Sum egenkapital		55 001	55 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	44 245 141	44 245 141
Sum annen langsiktig gjeld		44 245 141	44 245 141
Sum langsiktig gjeld		44 245 141	44 245 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	3 523	2 896
Annen kortsiktig gjeld	1, 5	57 067	87 353
Sum kortsiktig gjeld		60 590	90 249
Sum gjeld		44 305 731	44 335 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 360 732	44 390 392



Organisasjonsnr: 919 169 826
TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

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



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 163 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsveien 163 Borettslags årsregnskap som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet 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 borettslagets 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 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 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 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 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>.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Trondheimsveien 163 Borettslag



Oslo, 18. mai 2022
RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by

Rognerud, Helge

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

18.05.2022 09.49.28

Date of birth

1974-01-20

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by

Vatne, Erlend

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

18.05.2022 09.56.46

Date of birth

1972-08-02

Signature method

BankID Mobil (NO)



Electronic signature

Signed by

Borge-Andersen, Jens

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

04.05.2022 10.37.36

Date of birth

1974-06-14

Signature method

BankID Mobil (NO)



Årsregnskap 2021

Trondheimsveien 163 Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskap

Revisors Beretning

Org.nr.: 919 169 826



RESULTATREGNSKAP

TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Fellesutgifter og leieinntekter		643 287	677 658
Sum driftsinntekter		643 287	677 658
Driftskostnader eiendom		605 975	647 059
Annen driftskostnad	3	37 312	30 612
Sum driftskostnader		643 287	677 671
Driftsresultat		0	-13
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		0	13
Resultat av finansposter		0	13
Årsresultat		0	0
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	0
Sum overføringer		0	0



BALANSE

TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	44 300 000	44 300 000
Sum varige driftsmidler		44 300 000	44 300 000
Sum anleggsmidler		44 300 000	44 300 000
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 6	60 732	90 392
Sum omløpsmidler		60 732	90 392
Sum eiendeler		44 360 732	44 390 392



BALANSE

TRONDHEIMSVEIEN 163 BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	2, 7	55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	1	1
Sum opptjent egenkapital		1	1
Sum egenkapital		55 001	55 001
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	5	44 245 141	44 245 141
Sum annen langsiktig gjeld		44 245 141	44 245 141
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	1	3 523	2 896
Annen kortsiktig gjeld	1, 5	57 067	87 353
Sum kortsiktig gjeld		60 590	90 249
Sum gjeld		44 305 731	44 335 390
Sum egenkapital og gjeld		44 360 732	44 390 392

Oslo, 20.04.2022

Styret i Trondheimsveien 163 Borettslag

Jens Borge-Andersen
styreleder

Helge Rognerud
styremedlem

Erlend Vatne
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Som følge av at Sinsen Holding AS eier samtlige andeler av Trondheimsveien 163 AS, blir borettslaget selskapslignet.

DRIFTSINNTEKTER

Leien inntektsføres i takt med leieperioden. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres..

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Note 1 Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler 01.01	142	142
Sum disponible midler 31.12	142	142

Spesifikasjon av disponible midler

	2021	2020
Omløpsmidler	60 732	90 392
Kortsiktig gjeld	-60 590	-90 249
Sum	142	142

Note 2 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen består av 11 andeler a kr. 5.000,-. Samtlige andeler eies av Sinsen Holding AS. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til revisor og forretningsfører

	2021	2020
Revisor	7 500	6 875
Forretningsfører	25 668	20 592
Sum	33 168	27 467

Merverdiavgift er inkludert i honorarene.

Note 4 Anleggsmidler

	Leiligheter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	44 300 000
Balansført verdi per 31.12.2021	44 300 000

Anleggsmidlet består av 11 borettslagsleiligheter. Borettslaget er en del av sameiet Bjørn Stallares vei 3-9/ Trondheimsveien 163. Sameiet har ansvaret for drift og vedlikehold av gården. Sameiet har sunn økonomi og vedlikehold er gjennomført iht. budsjett. Styret mener at nødvendig vedlikehold for å unngå verdiforringelse er gjennomført. Leilighetene avskrives ikke.

Eiendommen er stillet som sikkerhet for Sinsen og Grorud Eiendom Holding AS sin gjeld i Nordea.



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Gjeld		
Lån fra Sinsen Holding AS	44 245 141	44 245 141
Annen kortsiktig gjeld	57 067	87 353
Sum	44 302 208	44 332 494

Lånet fra Sinsen Holding AS løper rentefritt.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	55 000	1	55 001
Pr 31.12.2021	55 000	1	55 001