



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 279 334
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSEN OG GRORUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: AS PROFINA
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2020

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, 07.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		31 658	41 206
Sum kostnader		31 658	41 206
Driftsresultat		-31 658	-41 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 544 668	1 326 789
Sum finansinntekter		1 544 668	1 326 789
Annen finanskostnad		6 429 810	6 212 378
Sum finanskostnader		6 429 810	6 212 378
Netto finans		-4 885 142	-4 885 588
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 916 800	-4 926 794
Skattekostnad på ordinært resultat	5		-1 133 163
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 916 800	-3 793 631
Årsresultat	6	-4 916 800	-3 793 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 916 800	-3 793 631
Totalresultat		-4 916 800	-3 793 631
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-4 916 800	-3 793 631
Sum overføringer og disponeringer		-4 916 800	-3 793 631



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3	171 865 569	171 865 569
Lån til foretak i samme konsern		33 326 374	32 199 395
Sum finansielle anleggsmidler		205 191 943	204 064 964
Sum anleggsmidler		205 191 943	204 064 964
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 314 006	11 946 323
Sum fordringer		12 314 006	11 946 323
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 031	10 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 031	10 683
Sum omløpsmidler		12 343 037	11 957 006
SUM EIENDELER		217 534 980	216 021 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Overkurs		-9 008	-9 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen innskutt egenkapital		8 177 460	8 177 460
Sum innskutt egenkapital		8 198 453	8 198 453
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	19 114 144	24 030 944
Sum opptjent egenkapital		19 114 144	24 030 944
Sum egenkapital	6	27 312 596	32 229 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4	183 708 935	177 496 557
Sum annen langsiktig gjeld		183 708 935	177 496 557
Sum langsiktig gjeld		183 708 935	177 496 557
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 975	10 975
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		6 502 474	6 285 042
Sum kortsiktig gjeld		6 513 449	6 296 017
Sum gjeld		190 222 384	183 792 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 534 980	216 021 970



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sinsen og Grorud Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sinsen og Grorud Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 916 800. 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 International Standards on Auditing (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll 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 med revisjonen 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>

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.

Penneo Dokumentnøkkel: LY48W-NZT5G-2TAVE-OCTG7-MJW73-GXE08



Revisors beretning 2019 for Sinsen og Grorud Eiendom AS



Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. august 2020
RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LY48W-NZT5G-2TAVE-OCTG7-MJW73-GYEO8



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."

Erik Olsen

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5998-4-904748

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-09-01 08:53:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: LY48W-NZT5G-2TAVE-OCTG7-MJW73-GXEO8

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

Sinsen Og Grorud Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 279 334



RESULTATREGNSKAP

SINSEN OG GRORUD EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Annen driftskostnad		31 658	41 206
Sum driftskostnader		31 658	41 206
Driftsresultat		-31 658	-41 206
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		1 544 668	1 326 789
Annen finanskostnad		6 429 810	6 212 378
Resultat av finansposter		-4 885 142	-4 885 588
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 916 800	-4 926 794
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	-1 133 163
Ordinært resultat		-4 916 800	-3 793 631
Årsresultat	6	-4 916 800	-3 793 631
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		4 916 800	3 793 631
Sum overføringer		-4 916 800	-3 793 631



BALANSE

SINSEN OG GRORUD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	171 865 569	171 865 569
Lån til foretak i samme konsern		33 326 374	32 199 395
Sum finansielle anleggsmidler		205 191 943	204 064 964
Sum anleggsmidler		205 191 943	204 064 964
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		12 314 006	11 946 323
Sum fordringer		12 314 006	11 946 323
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 031	10 683
Sum omløpsmidler		12 343 037	11 957 006
Sum eiendeler		217 534 980	216 021 970



BALANSE

SINSEN OG GRORUD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Overkurs		-9 008	-9 008
Annen innskutt egenkapital		8 177 460	8 177 460
Sum innskutt egenkapital		8 198 453	8 198 453
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	19 114 144	24 030 944
Sum opptjent egenkapital		19 114 144	24 030 944
Sum egenkapital	6	27 312 596	32 229 396
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	183 708 935	177 496 557
Sum annen langsiktig gjeld		183 708 935	177 496 557
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 975	10 975
Annen kortsiktig gjeld		6 502 474	6 285 042
Sum kortsiktig gjeld		6 513 449	6 296 017
Sum gjeld		190 222 384	183 792 574
Sum egenkapital og gjeld		217 534 980	216 021 970

Oslo, 28.08.2020

Styret i Sinsen Og Grorud Eiendom AS

Jens Borge-Andersen
styreleder

Helge Rognerud
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SINSEN OG GRORUD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,00	30 000
Sum	1 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SINSEN OG GRORUD EIENDOM HOLDING AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Note 2 Lønnskostnader

Sinsen Og Grorud Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er kostnadsført kr. 23.494,- i revisjonskostnader, inkl. mva.

Note 3 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Grorud Holding AS	100%	54 215 347	1 093 748	69 497 296
Sinsen Holding AS	100%	117 650 222	2 323 682	154 127 530
Totalt		171 865 569	3 417 430	175 282 999

De underliggende verdiene i datterselskapene Grorud Holding AS og Sinsen Holding AS, er 75 utleieleiligheter. 40 på Sinsen og 35 på Grorud. Leilighetene er organisert i 8 borettslag.

Note 4 Annen langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til konsernselskaper:	2019	2018
Gjeld til morselskap	183 708 935	177 496 557
Sum annen langsiktig gjeld	183 708 935	177 496 557

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-1 133 163
Skattekostnad ordinært resultat	0	-1 133 163
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 916 800	-4 926 794
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	4 926 794
Skattepliktig inntekt	-4 916 800	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:



	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 916 800	0	4 916 800
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 916 800	0	-4 916 800
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	30 000	-9 008	8 177 460	24 030 944	32 229 396
Pr 01.01.2019	30 000	-9 008	8 177 460	24 030 944	32 229 396
Årets resultat				-4 916 800	-4 916 800
Pr 31.12.2019	30 000	-9 008	8 177 460	19 114 144	27 312 596

Note 7 Hendelser etter balansedagen

Selskapet er ikke kjent med noen vesentlige hendelser etter balansedagen med unntak av effekten av restriksjonene utløst av viruset Covid 19.

Styret har vurdert virus epidemiens påvirkning på selskapets drift og utvikling i 2020. For virksomheten har dette hittil i liten grad påvirket selskapets drift.

Den totale finansielle effekten av Covid 19 er i vesentlig grad avhengig av varighetene på epidemien og nødvendige restriksjoner som eventuelt vil ramme selskapets virksomhet. Virksomheten kan derfor ikke konkludere på den totale virkningen på selskapets drift. Styret vil uansett følge utviklingen tett og vurdere nødvendige tiltak gjennom hele 2020.