



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 911 970  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TH. J. THORSENGATE 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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 Olav Bjervamoen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note  | 2022           | 2021     |
|--|-------|----------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |       |                |          |
| <b>Inntekter</b>                             |       |                |          |
| Annen driftsinntekt                          |       | 16 032         | 0        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |       | <b>16 032</b>  | <b>0</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |       |                |          |
| Annen driftskostnad                          | 1,2,3 | 0              | 0        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |       | <b>0</b>       | <b>0</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |       | <b>16 032</b>  | <b>0</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |       |                |          |
| Annen finansinntekt                          |       | 24             | 0        |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |       | <b>24</b>      | <b>0</b> |
| Annen finanskostnad                          |       | 25 015         | 0        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |       | <b>25 015</b>  | <b>0</b> |
| <b>Netto finans</b>                          |       | <b>-24 991</b> | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |       | <b>-8 959</b>  | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |       | <b>-8 959</b>  | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |       | <b>-8 959</b>  | <b>0</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |       |                |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |       | <b>-8 959</b>  | <b>0</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021     |
|--|------|-------------------|----------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |          |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |          |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |          |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 6    | 20 100 000        | 0        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>20 100 000</b> | <b>0</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>20 100 000</b> | <b>0</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |          |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |          |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |          |
| Kundefordringer                                |      | 16 032            | 0        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>16 032</b>     | <b>0</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 15 024            | 0        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>15 024</b>     | <b>0</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>31 056</b>     | <b>0</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>20 131 056</b> | <b>0</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |          |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |          |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |          |
| Annen innskutt egenkapital                     | 4    | 15 000            | 0        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>15 000</b>     | <b>0</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |          |
| Annen egenkapital                              | 4    | -8 959            | 0        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-8 959</b>     | <b>0</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4           | <b>6 041</b>      | <b>0</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |             |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |             |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |             |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 5,6         | 10 050 000        | 0           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |             |
| Leverandørgjeld                   |             | 10 050 000        | 0           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 25 015            | 0           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>10 075 015</b> | <b>0</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>20 125 015</b> | <b>0</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>20 131 056</b> | <b>0</b>    |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429444

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 911 970  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TH. J. THORSENGATE 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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 Olav Bjervamoen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 929 911 970  
TH. J. THORSENGATE 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                               | Note  | 2022           | 2021     |
|--|-------|----------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                    |       |                |          |
| <b>Inntekter</b>                           |       |                |          |
| Annen driftsinntekt                        |       | 16 032         | 0        |
| Sum inntekter                              |       | 16 032         | 0        |
| <b>Kostnader</b>                           |       |                |          |
| Annen driftskostnad                        | 1,2,3 | 0              | 0        |
| Sum kostnader                              |       | 0              | 0        |
| <b>Driftsresultat</b>                      |       | <b>16 032</b>  | <b>0</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>  |       |                |          |
| Annen finansinntekt                        |       | 24             | 0        |
| Sum finansinntekter                        |       | 24             | 0        |
| Annen finanskostnad                        |       | 25 015         | 0        |
| Sum finanskostnader                        |       | 25 015         | 0        |
| <b>Netto finans</b>                        |       | <b>-24 991</b> | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |       |                |          |
| Ordinært resultat etter skattekostnad      |       | -8 959         | 0        |
| <b>Årsresultat</b>                         |       | <b>-8 959</b>  | <b>0</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>       |       |                |          |
| Sum overføringer og disponeringer          |       | -8 959         | 0        |



Organisasjonsnr: 929 911 970  
TH. J. THORSENGATE 10 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 6  
Sum varige driftsmidler

|            |   |
|------------|---|
| 20 100 000 | 0 |
| 20 100 000 | 0 |

Sum anleggsmidler

|            |   |
|------------|---|
| 20 100 000 | 0 |
|------------|---|

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Sum fordringer

|        |   |
|--------|---|
| 16 032 | 0 |
| 16 032 | 0 |

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

|        |   |
|--------|---|
| 15 024 | 0 |
| 15 024 | 0 |

Sum omløpsmidler

|        |   |
|--------|---|
| 31 056 | 0 |
|--------|---|

SUM EIENDELER

|            |   |
|------------|---|
| 20 131 056 | 0 |
|------------|---|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 4  
Sum innskutt egenkapital

|        |   |
|--------|---|
| 15 000 | 0 |
| 15 000 | 0 |

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 4  
Sum opptjent egenkapital

|        |   |
|--------|---|
| -8 959 | 0 |
| -8 959 | 0 |

Sum egenkapital 4

|       |   |
|-------|---|
| 6 041 | 0 |
|-------|---|

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld 5,6  
Sum annen langsiktig gjeld

|            |   |
|------------|---|
| 10 050 000 | 0 |
| 10 050 000 | 0 |



|                                 |                   |          |
|---------------------------------|-------------------|----------|
| Sum langsiktig gjeld            | 10 050 000        | 0        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                   |          |
| Leverandørgjeld                 | 10 050 000        | 0        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 25 015            | 0        |
| Sum kortsiktig gjeld            | 10 075 015        | 0        |
| Sum gjeld                       | 20 125 015        | 0        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>20 131 056</b> | <b>0</b> |



Organisasjonsnr: 929 911 970  
TH. J. THORSENGATE 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag pr. 31.12.22

Note

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

|  | Pr. 31.12.22       | Pr. 31.12.21 |
|--|--------------------|--------------|
| <b>B: Endringer disponible midler</b>  |                    |              |
| Årets resultat (se resultatregnskap)   | -8 959             | 0            |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | -20 100 000        | 0            |
| Endring boretts-, garasje- og andre innskudd   | 10 050 000         | 0            |
| Andre poster som påvirker disponible midler  | 15 000             | 0            |
| <b>C: Årets endring disponible midler</b>  | <b>-10 043 959</b> | <b>0</b>     |
| <b>D: Disponible midler 31.12.</b>   | <b>7</b>           | <b>0</b>     |
| <b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>  | <b>-10 059 991</b> | <b>0</b>     |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|  | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 16 032           | 0                | 145 200          | 145 200          |
| Innkrevde felleskostnader renter             |      | 0                | 0                | 402 000          | 402 000          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>16 032</b>    | <b>0</b>         | <b>547 200</b>   | <b>547 200</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 1    | 0                | 0                | 2 100            | 2 100            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 0                | 0                | 21 000           | 21 000           |
| Vedlikehold                                  | 2    | 0                | 0                | 9 000            | 9 000            |
| Kabel-tv                                     |      | 0                | 0                | 15 600           | 15 600           |
| Forsikring                                   |      | 0                | 0                | 19 500           | 19 500           |
| Kommunale avgifter                           |      | 0                | 0                | 75 000           | 75 000           |
| Andre driftskostnader                        | 3    | 0                | 0                | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>145 200</b>   | <b>145 200</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>16 032</b>    | <b>0</b>         | <b>402 000</b>   | <b>402 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 24               | 0                | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                 |      | 25 015           | 0                | 402 000          | 402 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-24 991</b>   | <b>0</b>         | <b>-402 000</b>  | <b>-402 000</b>  |
| <b>Arsresultat</b>                           |      | <b>-8 959</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Overføringer</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital           |      | -8 959           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                      |      | <b>-8 959</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|                                     | Note | Balanse<br>Pr 31.12.22 | Balanse<br>Pr 31.12.21 |
|-------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                    |      |                        |                        |
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                        |                        |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                        |                        |
| Bygninger                           | 6    | 20 100 000             | 0                      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>20 100 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |      |                        |                        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>20 100 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                        |                        |
| <b>Fordringer</b>                   |      |                        |                        |
| Restanser felleskostnader           |      | 16 032                 | 0                      |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>16 032</b>          | <b>0</b>               |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>    |      |                        |                        |
| Bankkonto drift                     |      | 15 024                 | 0                      |
| <b>Sum bankinnskudd og liknende</b> |      | <b>15 024</b>          | <b>0</b>               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>31 056</b>          | <b>0</b>               |
| <b>SUM EIENDELER</b>                |      | <b>20 131 056</b>      | <b>0</b>               |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|                                 | Note     | Balanse<br>Pr 31.12.22 | Balanse<br>Pr 31.12.21 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                        |                        |
| Innskutt egenkapital            | 4        | 15 000                 | 0                      |
| Opptjent egenkapital            | 4        | -8 959                 | 0                      |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>6 041</b>           | <b>0</b>               |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                        |                        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Borettsinnskudd                 | 5, 6     | 10 050 000             | 0                      |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>10 050 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Leverandørgjeld manuell         |          | 10 050 000             | 0                      |
| Påløpne renter                  |          | 25 015                 | 0                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>10 075 015</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>20 125 015</b>      | <b>0</b>               |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>20 131 056</b>      | <b>0</b>               |

Porsgrunn 31.12.2022

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag

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

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Vedlikehold

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 3 - Andre driftskostnader

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

**Note 4 - Egenkapital**

|                          | Pr 31.12.22  | Pr 31.12.21 |
|--------------------------|--------------|-------------|
| 2030 Andelskapital       | 15 000       | 0           |
| 2070 Akkumulert resultat | -8 959       | 0           |
| <b>Sum</b>               | <b>6 041</b> | <b>0</b>    |

**Note 5 - Borettsinnskudd**

|                      | Pr 31.12.22       | Pr 31.12.21 |
|----------------------|-------------------|-------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 10 050 000        | 0           |
| <b>Sum</b>           | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>    |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 6 - Gjeld sikret med pant**

|  | Pr 31.12.22       | Pr31.12.21 |
|--|-------------------|------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>             |                   |            |
| Borettsinnskudd                          | 10 050 000        | 0          |
| <b>Sum</b>                               | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b> |                   |            |
| Bygninger, garasjer og boder             | 20 100 000        | 0          |
| <b>Sum</b>                               | <b>20 100 000</b> | <b>0</b>   |



**Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970**

---

**Note 7 - Disponible midler**

Borettslaget kom i drift i regnskapsåret. Fellesgjelden er 31/12 ikke etablert. Borettslaget er finansiert av utbyggersekskapet, og har betydelig kortsiktig gjeld til utbyggersekskapet i påvente av at langsiktig fellesgjeld blir etablert. Inntil det skjer vi borettslaget ha betydelige negative midler. Styret er klar over situasjonen, og vil så raskt som mulig etablere fellesgjeld ved opptak av langsiktig lån i bank.



Resultat og balanse med noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Jon Olav Bjervamoen (sign.)         | 17.04.2023 |
| Styremedlem | Kathe Irene Berg Abrahamsen (sign.) | 15.04.2023 |
| Styremedlem | Tommy Olsen (sign.)                 | 17.04.2023 |



## **Styret i TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Onsdag 10.05.2023 kl.14:00,

PBBLs lokaler, Jernbanegata 25 Porsgrunn

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00**

### **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Disponible midler for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag pr. 31.12.22

Note

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

|  | Pr. 31.12.22       | Pr. 31.12.21 |
|--|--------------------|--------------|
| <b>B: Endringer disponible midler</b>  |                    |              |
| Årets resultat (se resultatregnskap)   | -8 959             | 0            |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | -20 100 000        | 0            |
| Endring boretts-, garasje- og andre innskudd   | 10 050 000         | 0            |
| Andre poster som påvirker disponible midler  | 15 000             | 0            |
| <b>C: Årets endring disponible midler</b>  | <b>-10 043 959</b> | <b>0</b>     |
| <b>D: Disponible midler 31.12.</b>   | <b>7</b>           | <b>0</b>     |
| <b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>  | <b>-10 059 991</b> | <b>0</b>     |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|  | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 16 032           | 0                | 145 200          | 145 200          |
| Innkrevde felleskostnader renter             |      | 0                | 0                | 402 000          | 402 000          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>16 032</b>    | <b>0</b>         | <b>547 200</b>   | <b>547 200</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 1    | 0                | 0                | 2 100            | 2 100            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 0                | 0                | 21 000           | 21 000           |
| Vedlikehold                                  | 2    | 0                | 0                | 9 000            | 9 000            |
| Kabel-tv                                     |      | 0                | 0                | 15 600           | 15 600           |
| Forsikring                                   |      | 0                | 0                | 19 500           | 19 500           |
| Kommunale avgifter                           |      | 0                | 0                | 75 000           | 75 000           |
| Andre driftskostnader                        | 3    | 0                | 0                | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>145 200</b>   | <b>145 200</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>16 032</b>    | <b>0</b>         | <b>402 000</b>   | <b>402 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 24               | 0                | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                 |      | 25 015           | 0                | 402 000          | 402 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-24 991</b>   | <b>0</b>         | <b>-402 000</b>  | <b>-402 000</b>  |
| <b>Arsresultat</b>                           |      | <b>-8 959</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Overføringer</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital           |      | -8 959           | 0                | 0                | 0                |
| Sum overføringer                             |      | -8 959           | 0                | 0                | 0                |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|                                     | Note | Balanse<br>Pr 31.12.22 | Balanse<br>Pr 31.12.21 |
|-------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                    |      |                        |                        |
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                        |                        |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                        |                        |
| Bygninger                           | 6    | 20 100 000             | 0                      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>20 100 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |      |                        |                        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>20 100 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                        |                        |
| <b>Fordringer</b>                   |      |                        |                        |
| Restanser felleskostnader           |      | 16 032                 | 0                      |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>16 032</b>          | <b>0</b>               |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>    |      |                        |                        |
| Bankkonto drift                     |      | 15 024                 | 0                      |
| <b>Sum bankinnskudd og liknende</b> |      | <b>15 024</b>          | <b>0</b>               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>31 056</b>          | <b>0</b>               |
| <b>SUM EIENDELER</b>                |      | <b>20 131 056</b>      | <b>0</b>               |

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

|                                 | Note     | Balanse<br>Pr 31.12.22 | Balanse<br>Pr 31.12.21 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                        |                        |
| Innskutt egenkapital            | 4        | 15 000                 | 0                      |
| Opptjent egenkapital            | 4        | -8 959                 | 0                      |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>6 041</b>           | <b>0</b>               |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                        |                        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Borettsinnskudd                 | 5, 6     | 10 050 000             | 0                      |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>10 050 000</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Leverandørgjeld manuell         |          | 10 050 000             | 0                      |
| Påløpne renter                  |          | 25 015                 | 0                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>10 075 015</b>      | <b>0</b>               |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>20 125 015</b>      | <b>0</b>               |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>20 131 056</b>      | <b>0</b>               |

Porsgrunn 31.12.2022

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag

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

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



## Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Vedlikehold

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 3 - Andre driftskostnader

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag



Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970

**Note 4 - Egenkapital**

|                          | Pr 31.12.22  | Pr 31.12.21 |
|--------------------------|--------------|-------------|
| 2030 Andelskapital       | 15 000       | 0           |
| 2070 Akkumulert resultat | -8 959       | 0           |
| <b>Sum</b>               | <b>6 041</b> | <b>0</b>    |

**Note 5 - Borettsinnskudd**

|                      | Pr 31.12.22       | Pr 31.12.21 |
|----------------------|-------------------|-------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 10 050 000        | 0           |
| <b>Sum</b>           | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>    |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 6 - Gjeld sikret med pant**

|  | Pr 31.12.22       | Pr31.12.21 |
|--|-------------------|------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>             |                   |            |
| Borettsinnskudd                          | 10 050 000        | 0          |
| <b>Sum</b>                               | <b>10 050 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b> |                   |            |
| Bygninger, garasjer og boder             | 20 100 000        | 0          |
| <b>Sum</b>                               | <b>20 100 000</b> | <b>0</b>   |



**Noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag orgnr: 929 911 970**

---

**Note 7 - Disponible midler**

Borettslaget kom i drift i regnskapsåret. Fellesgjelden er 31/12 ikke etablert. Borettslaget er finansiert av utbyggerselskapet, og har betydelig kortsiktig gjeld til utbyggerselskapet i påvente av at langsiktig fellesgjeld blir etablert. Inntil det skjer vi borettslaget ha betydelige negative midler. Styret er klar over situasjonen, og vil så raskt som mulig etablere fellesgjeld ved opptak av langsiktig lån i bank.



Resultat og balanse med noter for TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For TH.J.Thorsensgate 10 Borettslag**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Jon Olav Bjervamoen (sign.)         | 17.04.2023 |
| Styremedlem | Kathe Irene Berg Abrahamsen (sign.) | 15.04.2023 |
| Styremedlem | Tommy Olsen (sign.)                 | 17.04.2023 |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Th. J. Thorsensgate 10 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Th. J. Thorsensgate 10 borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18.04.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: D8EVL-ELD5J-LXF86-KBPEX-DSM4A-WNETC



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo DokumentID: D8EVL-ELD5J-LXF86-KBPEX-DSN4A-WNETC

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/validator>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Th. J. Thorsensgate 10 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Th. J. Thorsensgate 10 borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18.04.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: D8EVL-ELD5J-LXF86-KBPEX-DSM4A-WNETC



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo DokumentID: D8EVL-ELD5J-LXF86-KBPEX-DSN4A-WNETC

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/validator>