



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 155 693
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SINSENVEIEN 45 - 49 AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 324 051	33 795 277
Sum inntekter		35 324 051	33 795 277
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 920 184	8 920 185
Annen driftskostnad	9	1 926 572	1 478 768
Sum kostnader		10 846 756	10 398 953
Driftsresultat		24 477 296	23 396 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 515	402
Annen renteinntekt		84	10 302
Sum finansinntekter		1 599	10 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 273 106	8 954 793
Annen rentekostnad		2 789	804 882
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		9 275 895	9 759 708
Netto finans		-9 274 296	-9 749 004
Ordinært resultat før skattekostnad		15 203 000	13 647 321
Skattekostnad på ordinært resultat	2	3 371 360	3 000 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 831 640	10 647 017
Årsresultat		11 831 640	10 647 017
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 831 640	10 647 017
Totalresultat		11 831 640	10 647 017
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		11 831 640	10 647 017



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	8	11 831 640	10 647 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		3 967 154
Sum immaterielle eiendeler			3 967 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	302 796 214	311 716 398
Sum varige driftsmidler		302 796 214	311 716 398
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	61 917	30 402
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	4	43 730 670	21 721 332
Sum finansielle anleggsmidler		43 792 587	21 751 734
Sum anleggsmidler		346 588 801	337 435 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	8 550 215	8 550 215
Fordringer			
Kundefordringer		83 890	74 828
Andre kortsiktige fordringer		53 413 352	316 308
Sum fordringer		53 497 242	391 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	205 376	2 143 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		205 376	2 143 592
Sum omløpsmidler		62 252 833	11 084 944
SUM EIENDELER		408 841 634	348 520 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	5 500 000	5 500 000
Overkurs	8	51 974 225	51 974 225
Sum innskutt egenkapital		57 474 225	57 474 225
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		6 242 626	59 736 681
Sum opptjent egenkapital		-6 242 626	-59 736 681
Sum egenkapital		51 231 599	-2 262 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	11 155 143	
Sum avsetninger for forpliktelser		11 155 143	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10	346 085 584	349 812 478
Sum annen langsiktig gjeld		346 085 584	349 812 478
Sum langsiktig gjeld		357 240 727	349 812 478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 680	112 617
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		9 629	745 228
Annen kortsiktig gjeld		140 000	112 363
Sum kortsiktig gjeld		369 309	970 208
Sum gjeld		357 610 035	350 782 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 841 634	348 520 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 320641

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 155 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 45 - 49 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 915 155 693
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 324 051	33 795 277
Sum inntekter		35 324 051	33 795 277
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	3	8 920 184	8 920 185
Annen driftskostnad	9	1 926 572	1 478 768
Sum kostnader		10 846 756	10 398 953
Driftsresultat		24 477 296	23 396 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		1 515	402
Annen renteinntekt		84	10 302
Sum finansinntekter		1 599	10 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		9 273 106	8 954 793
Annen rentekostnad		2 789	804 882
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		9 275 895	9 759 708
Netto finans		-9 274 296	-9 749 004
Ordinært resultat før skattekostnad			
		15 203 000	13 647 321
Skattekostnad på ordinært resultat			
	2	3 371 360	3 000 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 831 640	10 647 017
Årsresultat		11 831 640	10 647 017
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		11 831 640	10 647 017
Totalresultat		11 831 640	10 647 017
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital			
		11 831 640	10 647 017
Sum overføringer og disponeringer	8	11 831 640	10 647 017





Organisasjonsnr: 915 155 693
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		3 967 154
Sum immaterielle eiendeler			3 967 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	302 796 214	311 716 398
Sum varige driftsmidler		302 796 214	311 716 398
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	61 917	30 402
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	4	43 730 670	21 721 332
Sum finansielle anleggsmidler		43 792 587	21 751 734
Sum anleggsmidler		346 588 801	337 435 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	8 550 215	8 550 215
Fordringer			
Kundefordringer		83 890	74 828
Andre kortsiktige fordringer		53 413 352	316 308
Sum fordringer		53 497 242	391 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	205 376	2 143 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		205 376	2 143 592
Sum omløpsmidler		62 252 833	11 084 944
SUM EIENDELER		408 841 634	348 520 230

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	5 500 000	5 500 000
Overkurs	8	51 974 225	51 974 225
Sum innskutt egenkapital		57 474 225	57 474 225
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		6 242 626	59 736 681
Sum opptjent egenkapital		-6 242 626	-59 736 681
Sum egenkapital		51 231 599	-2 262 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	11 155 143	
Sum avsetninger for forpliktelses		11 155 143	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10	346 085 584	349 812 478
Sum annen langsiktig gjeld		346 085 584	349 812 478
Sum langsiktig gjeld		357 240 727	349 812 478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 680	112 617
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		9 629	745 228
Annen kortsiktig gjeld		140 000	112 363
Sum kortsiktig gjeld		369 309	970 208
Sum gjeld		357 610 035	350 782 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 841 634	348 520 230



Organisasjonsnr: 915 155 693
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sinsenveien 45 - 49 AS Årsregnskap 20.04.22.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2022-04-28 11:36 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Sinsenveien 45 - 49 AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Resultatregnskap			
Sinsenveien 45 - 49 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		35,324,051	33,795,277
Sum driftsinntekter		35,324,051	33,795,277
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8,920,184	8,920,185
Annen driftskostnad	9	1,926,572	1,478,768
Sum driftskostnader		10,846,756	10,398,953
Driftsresultat		24,477,296	23,396,324
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1,515	402
Annen renteinntekt		84	10,302
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9,273,106	8,954,793
Annen rentekostnad		2,789	804,882
Annen finanskostnad		0	33
Resultat av finansposter		-9,274,296	-9,749,004
Ordinært resultat før skattekostnad		15,203,000	13,647,321
Skattekostnad på ordinært resultat	2	3,371,360	3,000,304
Ordinært resultat		11,831,640	10,647,017
Årsresultat		11,831,640	10,647,017
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-11,831,640	-10,647,017
Sum overføringer	8	11,831,640	10,647,017

Sinsenveien 45 - 49 AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

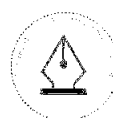
Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Balanse			
Sinsenveien 45 - 49 AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	0	3,967,154
Sum immaterielle eiendeler		0	3,967,154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	302,796,214	311,716,398
Sum varige driftsmidler		302,796,214	311,716,398
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	61,917	30,402
Andre langsiktige fordringer	4	43,730,670	21,721,332
Sum finansielle anleggsmidler		43,792,587	21,751,734
Sum anleggsmidler		346,588,801	337,435,286
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	8,550,215	8,550,215
Fordringer			
Kundefordringer		83,890	74,828
Andre kortsiktige fordringer		53,413,352	316,308
Sum fordringer		53,497,242	391,136
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	205,376	2,143,592
Sum omløpsmidler		62,252,833	11,084,944
Sum eiendeler		408,841,634	348,520,230

Sinsenveien 45 - 49 AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Balanse			
Sinsenveien 45 - 49 AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	5,500,000	5,500,000
Overkurs	8	<u>51,974,225</u>	<u>51,974,225</u>
Sum innskutt egenkapital		57,474,225	57,474,225
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-6,242,626</u>	<u>-59,736,681</u>
Sum opptjent egenkapital		-6,242,626	-59,736,681
Sum egenkapital		51,231,599	-2,262,456
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	11,155,143	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10	<u>346,085,584</u>	<u>349,812,478</u>
Sum annen langsiktig gjeld		346,085,584	349,812,478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219,680	112,617
Skyldig offentlige avgifter		9,629	745,228
Annen kortsiktig gjeld		<u>140,000</u>	<u>112,363</u>
Sum kortsiktig gjeld		369,309	970,208
Sum gjeld		357,610,035	350,782,686
Sum egenkapital og gjeld		408,841,634	348,520,230

Oslo, 25.04.2022
Styret i Sinsenveien 45 - 49 AS

Paul Børseth
styreleder

Sinsenveien 45 - 49 AS Side 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3,371,360	3,000,304
Skattekostnad ordinært resultat	3,371,360	3,000,304
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15,203,000	13,647,321
Permanente forskjeller	-18,637	-9,572
Endring i midlertidige forskjeller	1,704,123	1,199,887
Mottatt konsernbidrag	53,413,352	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-70,301,838	-14,837,635
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-11,750,937	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11,750,937	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	50,705,198	52,409,321	1,704,123
Sum	50,705,198	52,409,321	1,704,123
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-70,301,838	-70,301,838
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	50,705,198	-17,892,516	-68,597,715
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	11,155,144	-3,936,354	-15,091,497



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Note 3 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tomter	Sum	
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	446,195,003		55,928,000	502,123,003
Tilgang	0		0	0
Avgang	0		0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2021	446,195,003		55,928,000	502,123,003
Akk. avskr. 01.01.2021	151,157,023		0	151,157,023
Årets avskrivninger per 31.12.2021	8,920,184		0	8,920,184
Akk. avskrivninger avgang	0		0	0
Akk. avskrivninger 31.12.2021	160,077,207		0	160,077,207
Akk. nedskrivninger 01.01.2021	39,249,582		0	39,249,582
Årets nedskrivninger per 31.12.2021	0		0	0
Akk. nedskrivninger avgang	0		0	0
Akk. nedskrivninger 31.12.2021	39,249,582		0	39,249,582
Bokført verdi	246,868,214		55,928,000	302,796,214

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Note 4 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Sinsenveien Utvikling AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Sinsenveien 45 - 49 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 5 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	8,550,215	8,550,215
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	8,550,215	8,550,215



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 7 Investeringer

Investeringene vurderes etter kostmetoden i årsregnskapet.

Investering	Ervervet	Kontor	Eierandel	EK 31.12.2021	Resultat 2021
Sinsenveien 43 ANS	02.06.2005	Oslo	99,99 %	-37,166	-18,639

Investeringen i Sinsenveien 43 ANS ble i sin helhet nedskrevet til null i 2018 da egenkapitalen i sin helhet er tapt.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 500 000	51 974 225		-59,736,681	-2,262,456
Årets resultat				11,831,640	11,831,640
Mottatt konsernbidrag			41,662,415		41,662,415
Egenkapital 31.12.	5,500,000	51,974,225	41,662,415	-47,905,041	51,231,599

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditors fortrinnsrett.

Note 9 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021. Det er i 2021 kostnadsført en godtgjørelse på kr 17,256 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 10 Fordringer og gjeld

Lån til foretak i samme konsern	2021	2020
Sinsenveien 43 ANS	61,917	30,402
Sum	61,917	30,402

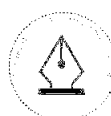
Gjeld til foretak i samme konsern	2021	2020
Sinsenveien Holding AS	21,166,847	20,603,173
Urban Property Holding AS	324,918,737	329,209,305
Sum	346,085,584	349,812,478

Fordring på foretak i samme konsern	2021	2020
Urban Property Eier AS	53,413,352	0
Sum	53,413,352	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8830AC41D63E45AE8720D018FF7BC754



Til generalforsamlingen i Sinsenveien 45 - 49 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sinsenveien 45 - 49 AS som 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 selskapets 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 selskapet 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 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 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. Betyggende 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 25. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-05-05 09:07

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.