



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 637 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SMESTADVEI 1B BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vegard Barhaugen Kjos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter			43 813
Sum inntekter			43 813
Kostnader			
Andre driftskostnader	4	63 284	89 031
Sum kostnader		63 284	89 031
Driftsresultat		-63 284	-45 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51	18
Sum finansinntekter		51	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	11 487	1 600
Annen rentekostnad		25	2
Sum finanskostnader		11 512	1 602
Netto finans		-11 461	-1 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 745	-46 803
Skattekostnad	8	-16 444	-10 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		-58 301	-36 507
Årsresultat		-58 301	-36 507
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-58 301	-36 507
Totalresultat		-58 301	-36 507
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-58 301	-36 507
Sum overføringer og disponeringer		-58 301	-36 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	5, 9	25 679 452	25 634 095
Sum varige driftsmidler		25 679 452	25 634 095
Sum anleggsmidler		25 679 452	25 634 095
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 956	4 956
Sum fordringer		4 956	4 956
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		100 375	102 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 375	102 574
Sum omløpsmidler		105 331	107 530
SUM EIENDELER		25 784 782	25 741 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2, 7	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital	7	19 386 735	19 386 735
Sum innskutt egenkapital		19 436 735	19 436 735
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	128 041	69 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-128 041	-69 739
Sum egenkapital		19 308 694	19 366 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	5 245 712	5 262 156
Sum avsetninger for forpliktelser		5 245 712	5 262 156
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	713 087	201 600
Sum annen langsiktig gjeld		713 087	201 600
Sum langsiktig gjeld		5 958 799	5 463 756
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 375	402 959
Annen kortsiktig gjeld	6	507 914	507 914
Sum kortsiktig gjeld		517 289	910 873
Sum gjeld		6 476 088	6 374 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 784 782	25 741 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234224

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 637 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SMESTADVEI 1B BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vegard Barhaugen Kjos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 923 637 249
ØVRE SMESTADVEI 1B BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter			43 813
Sum inntekter			43 813
Kostnader			
Andre driftskostnader	4	63 284	89 031
Sum kostnader		63 284	89 031
Driftsresultat		-63 284	-45 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51	18
Sum finansinntekter		51	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	11 487	1 600
Annen rentekostnad		25	2
Sum finanskostnader		11 512	1 602
Netto finans		-11 461	-1 584
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	-16 444	-10 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		-58 301	-36 507
Årsresultat		-58 301	-36 507
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-58 301	-36 507
Totalresultat		-58 301	-36 507
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-58 301	-36 507
Sum overføringer og disponeringer		-58 301	-36 507



Organisasjonsnr: 923 637 249
ØVRE SMESTADVEI 1B BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	5, 9	25 679 452	25 634 095
Sum varige driftsmidler		25 679 452	25 634 095
Sum anleggsmidler		25 679 452	25 634 095
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 956	4 956
Sum fordringer		4 956	4 956
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		100 375	102 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 375	102 574
Sum omløpsmidler		105 331	107 530
SUM EIENDELER		25 784 782	25 741 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2, 7	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital	7	19 386 735	19 386 735
Sum innskutt egenkapital		19 436 735	19 436 735
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	128 041	69 739
Sum opptjent egenkapital		-128 041	-69 739
Sum egenkapital		19 308 694	19 366 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	5 245 712	5 262 156
Sum avsetninger for forpliktelser		5 245 712	5 262 156



Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	713 087	201 600
Sum annen langsiktig gjeld		713 087	201 600
Sum langsiktig gjeld		5 958 799	5 463 756
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 375	402 959
Annen kortsiktig gjeld	6	507 914	507 914
Sum kortsiktig gjeld		517 289	910 873
Sum gjeld		6 476 088	6 374 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 784 782	25 741 625



Organisasjonsnr: 923 637 249
ØVRE SMESTADVEI 1B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Øvre Smestadvei 1b Borettslag

Org.nr.: 923 637 249



Øvre Smestadvei 1b Borettslag			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		0	43 813
Sum driftsinntekter		0	43 813
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	4	63 284	89 031
Sum driftskostnader		63 284	89 031
Driftsresultat		-63 284	-45 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		51	18
Rentekostnader til konsernselskap	6	11 487	1 600
Rentekostnader		25	2
Resultat av finansposter		-11 461	-1 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 745	-46 803
Skattekostnad	8	-16 444	-10 296
Årets resultat		-58 301	-36 507
Overføringer			
Overført til udekket tap		-58 301	-36 507
Sum overføringer		-58 301	-36 507
Organisasjonsnummer 923 637 249			



Øvre Smestadvei 1b Borettslag			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	5, 9	<u>25 679 452</u>	<u>25 634 095</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 679 452</u>	<u>25 634 095</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		4 956	4 956
Bankinnskudd og kontanter		<u>100 375</u>	<u>102 574</u>
Sum omløpsmidler		<u>105 331</u>	<u>107 530</u>
Sum eiendeler		<u>25 784 782</u>	<u>25 741 625</u>

Organisasjonsnummer 923 637 249



Øvre Smestadvei 1b Borettslag			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen innskutt andelskapital			
Andelskapital	2, 7	50 000	50 000
Annen innskutt andelskapital	7	19 386 735	19 386 735
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-128 041	-69 739
Sum egenkapital		19 308 694	19 366 996
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	5 245 712	5 262 156
Sum avsetning for forpliktelser		5 245 712	5 262 156
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	713 087	201 600
Sum annen langsiktig gjeld		713 087	201 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 375	402 959
Annen kortsiktig gjeld	6	507 914	507 914
Sum kortsiktig gjeld		517 289	910 873
Sum egenkapital og gjeld		25 784 782	25 741 625
Oslo, 22.04.2022			
<u>Pål Georg Gundersen</u> styreleder	<u>Morten Hiemeyer</u> styremedlem	<u>Steinar Hegge</u> styremedlem	
	<u>Vegard Barhaugen Kjos</u> styremedlem		
Organisasjonsnummer 923 637 249			



Øvre Smestadvei 1B Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de poster hvor det foreligger valgadgang. Borettslaget vurderer sin virksomhet som skattepliktig, og følger da samme skatteregler som et aksjeselskap.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 2 ANDELSKAPITAL

Selskapets andelskapital er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.

Alle andelene i borettslaget eies av Øvre Smestadvei Bolig Holding AS.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Merkantilbygg Holding AS, org.nr. 931 388 940.

NOTE 3 ANTALL ANSATTE OG TJENESTEPENSJON

Selskapet har i regnskapsåret ikke hatt ansatte.

Det er derfor heller ikke aktuelt med tjenestepensjonsordning.



Øvre Smestadvei 1B Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 4 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Selskapet har ingen daglig leder.

Honorar til revisor er i 2021 kostnadsført med kr 26 000 for revisjon og kr 5 780 for annen bistand. Beløpene er ekskl. mva.

NOTE 5 DRIFTSMIDLER

	Eiendom	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.	24 500 000	1 134 095	25 634 095
Tilgang i perioden	0	45 357	45 357
Anskaffelseskost 31.12.	24 500 000	1 179 452	25 679 452
Akk. avskrivninger 1.1.	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12.	24 500 000	1 179 452	25 679 452
Avskrivningssats	0 %	0%	

NOTE 6 NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har kortsiktig gjeld til søsterselskapet Øvre Smedstadvei 1 AS på kr 88 259 pr 31.12.2021 (kr 88 259 i 2020).

Selskapet har langsiktig gjeld til konsernspiss Merkantilbygg Holding AS med kr 713 087 pr 31.12.21 (kr 201 600 i 2020). Gjelden er renteberegnet med kr 11 487 i 2021 (kr 1 600 i 2020).

NOTE 7 EGENKAPITALENDRING

	Andelskapital	Annen innskutt andelskapital	Udekket tap	Sum EK
Egenkapital 1.1.	50 000	19 386 735	-69 739	19 366 996
Årets resultat	0	0	-58 301	-58 301
Egenkapital 31.12.	50 000	19 386 735	-128 041	19 308 694



Øvre Smestadvei 1B Borettslag

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 8 SKATT

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2021	2020	Endring
Driftsmidler	23 999 254	23 999 254	0
Ligningsmessig underskudd	-155 109	-80 364	-74 745
Sum midlertidige forskjeller	23 844 145	23 918 890	-74 745
Utsatt skatt / - skattefordel 22%	5 245 712	5 262 156	-16 444

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Resultat før skattekostnad:	-74 745	-46 803
Permanente forskjeller	0	0
Sum endring midlertidige forskjeller	74 745	46 803
Årets skattegrunnlag:	0	0

Skattekostnaden i regnskapet består av:

Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-16 444	-10 296
Sum bokført skattekostnad	-16 444	-10 296

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	0	0
Betalbar skatt	0	0

NOTE 9 PANT

BN Bank ASA har pant i eiendommen pålydende kr 35 000 000. Pantet gjelder sikkerhet for pantelån hos konsernspiss Merkantilbygg Holding AS.

Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler:	2021	2020
Eiendom	25 679 452	25 634 095



Elektronisk signatur

Signert av

Hiemeyer, Morten

Norwegian BankID

Hegge, Steinar

Norwegian BankID

KJOS, VEGARD BARHAUGEN

Norwegian BankID

Gundersen, Pål Georg

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.04.2022 13.57.24

22.04.2022 18.19.54

24.04.2022 21.30.07

24.04.2022 20.41.15

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Øvre Smestadvei 1 B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Smestadvei 1B Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 58 301. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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.

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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

 **Revisorgruppen**
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2021
Øvre Smestadvei 1B Borettslag

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

Strømmen, 24. april 2022
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.04.2022 11.07.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.