



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 910 947
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Gram Hambro & Garman
Rådhusgata 5B
0151 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: Christian S Gjerstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 000	
Sum inntekter		65 000	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	10	51 501	61 872
Sum kostnader		51 501	61 872
Driftsresultat		13 499	-61 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			7
Sum finansinntekter			7
Annen rentekostnad		37 806	1 315
Sum finanskostnader		37 806	1 315
Netto finans		-37 806	-1 308
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 308	-63 180
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 308	-63 180
Årsresultat		-24 308	-63 180
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-24 308	-63 180
Sum overføringer og disponeringer		-24 308	-63 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	19 872 435	13 073 783
Sum varige driftsmidler		19 872 435	13 073 783
Sum anleggsmidler		19 872 435	13 073 783
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 419	28 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 419	28 951
Sum omløpsmidler		26 419	28 951
SUM EIENDELER		19 898 853	13 102 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (6 andeler à pålydende kr 5 000)	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		988 860	988 860
Sum innskutt egenkapital		1 018 860	1 018 860
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		601 624	577 317
Sum opptjent egenkapital		-601 624	-577 317
Sum egenkapital	3	417 236	441 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 740 000	
Langsiktig konserngjeld	5	14 648 778	12 572 246
Sum annen langsiktig gjeld		19 388 778	12 572 246
Sum langsiktig gjeld		19 388 778	12 572 246
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		92 840	88 945
Sum kortsiktig gjeld		92 840	88 945
Sum gjeld		19 481 618	12 661 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 898 853	13 102 734



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 898093

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 910 947
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Gram Hambro & Garman
Rådhusgata 5B
0151 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: Christian S Gjerstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 920 910 947
ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 000	
Sum inntekter		65 000	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	10	51 501	61 872
Sum kostnader		51 501	61 872
Driftsresultat		13 499	-61 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			7
Sum finansinntekter			7
Annen rentekostnad		37 806	1 315
Sum finanskostnader		37 806	1 315
Netto finans		-37 806	-1 308
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 308	-63 180
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 308	-63 180
Årsresultat		-24 308	-63 180
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-24 308	-63 180
Sum overføringer og disponeringer		-24 308	-63 180



Organisasjonsnr: 920 910 947
ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 19 872 435 13 073 783
Sum varige driftsmidler 19 872 435 13 073 783

Sum anleggsmidler 19 872 435 13 073 783

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 26 419 28 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 26 419 28 951

Sum omløpsmidler 26 419 28 951

SUM EIENDELER 19 898 853 13 102 734

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital (6 andeler à pålydende kr 5 000) 2 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 988 860 988 860
Sum innskutt egenkapital 1 018 860 1 018 860

Opptjent egenkapital

Udekket tap 601 624 577 317
Sum opptjent egenkapital -601 624 -577 317

Sum egenkapital 3 417 236 441 543

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 4 4 740 000
Langsiktig konserngjeld 5 14 648 778 12 572 246
Sum annen langsiktig gjeld 19 388 778 12 572 246



Sum langsiktig gjeld	19 388 778	12 572 246
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	92 840	88 945
Sum kortsiktig gjeld	92 840	88 945
Sum gjeld	19 481 618	12 661 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 898 853	13 102 734



Organisasjonsnr: 920 910 947
ELVEGATA FORSGRUNN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak. Endring i disponible midler vises ikke for 2021, da borettslaget er "kontorstiftet" og selskapslignes for 2021 også. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2020, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Noter 2021

ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Endring i disponible midler vises ikke for 2021, da borettslaget er "kontorstiftet" og selskapslignes for 2021 også.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2020, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	13 073 783
Tilgang i året	6 798 652
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	19 872 435
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	19 872 435

Selskapet innehar eiendommen Elvegaten 40, 42, 44, 46 og 48 i Porsgrunn kommune. Eiendommen er under utvikling til fem borettslagsleiligheter, men kun to er ferdigstilt pr. 31.12.2021. Byggelånsrenter inngår som del av anskaffelseskost på eiendommen.

Note 2 - Andelskapital

Borettslagets andelshavere pr. 31.12.2021:

Borettslaget har tre andelshavere. Utbygger er eneste med mer en en eierandel:

Andelshavers navn	Antall andeler	Eierandel/stemmeandel
Elvegata Holding AS	4	66,67%

Andel nr 6, tilhørende utbyggerselskapet, kommer til å bli slettet gjennom en kapitalnedsettelse i løpet av 2022.

Styrets leder i borettslaget, Christian Samuelsen Gjerstrøm, er også styrets leder i morselskapet og konsernspissen, Elvegata Holding AS. Vedkommende er også indirekte aksjonær i morselskapet via andre selskaper. Øvrige styremedlemmer i borettslaget, Bjarne Gjerstrøm Samuelsen og Børre Lervik Brekka, er også styremedlemmer og indirekte aksjonærer i morselskapet.

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	988 860	(577 317)	441 543
Årets resultat			(24 308)	(24 308)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	988 860	(601 624)	417 236

Note 4 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 740 000	0
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)	0	0
Sum	4 740 000	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	19 872 435	0
Sum	19 872 435	0

Langsiktig gjeld til bankforbindelsen gjelder fellesgjeld for andel nr 1 og 2 i borettslaget, og har løpetid 40 år regnet fra medio 2021. Det er avtalt avdragsfrihet de første 20 årene. Som sikkerhet for lånet er etablert pant i borettslagets eiendom for MNOK 15, jfr. note 1.

Det er også etablert pant i forhold til fellesskapet av innskytere, jfr. BRL § 2-11, for MNOK 15.

Note 5 - Langsiktig konserngjeld

Selskapet har gjeld til morselskapet pålydende kr 14 648 778. Lånet har ingen bestemt forfalltid, men hele eller store deler av lånet vil bli konvertert til borettsinnskudd når borettslagsleilighetene er ferdigstilt, jfr. note 1. Pr. d.d. er MNOK 15 tinglyst som borettsinnskudd til fordel for innskyterne, jfr. BRL § 2-11.



Morselskapets långiver har pant i borettslagets eiendom.

Note 6 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 7 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 10 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	22 243	19 875
Andre tjenester	6 428	7 500
Sum godtgjørelse til revisor	28 671	27 375

Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	5 800 000	6 075 442	(275 442)
Kortsiktig gjeld	(20 000)	(20 000)	0
Skattemessig fremførbart underskudd	(568 457)	(868 206)	299 749
Netto forskjeller	5 211 543	5 187 236	24 308
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(5 211 543)	(5 187 236)	(24 307)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	1
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi i fast eiendom, MNOK 5,8, da organisering som borettslag og etterhvert overgang til boligselskapsligning. Borettslag betaler jo ikke skatt.

Note 12 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(24 308)	(63 180)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(275 442)	
Årets skattegrunnlag	(299 750)	(63 180)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



Til generalforsamlingen i Elvegata Porsgrunn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elvegata Porsgrunn Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 24 308. 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 avviklet.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, den 18. juni 2022

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen (sign.)
Statsautorisert revisor