



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 969 418
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEDAM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Wergelandsveien 21
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Kim Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	7	92 222	5 856
Sum kostnader		92 222	5 856
Driftsresultat		-92 222	-5 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		370	786
Sum finansinntekter		370	786
Annen rentekostnad		2 398	3 894
Sum finanskostnader		2 398	3 894
Netto finans		-2 029	-3 108
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 250	-8 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 250	-8 965
Årsresultat		-94 250	-8 965
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 250	-8 965
Sum overføringer og disponeringer		-94 250	-8 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	21 853 038	36 713 127
Sum varige driftsmidler		21 853 038	36 713 127
Sum anleggsmidler		21 853 038	36 713 127
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		3 803 396	
Sum fordringer		3 803 396	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	142 882	445 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 882	445 547
Sum omløpsmidler		3 946 278	445 547
SUM EIENDELER		25 799 316	37 158 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 aksjer à kr 5 000,00)	2	30 000	85 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	79 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		75 330	36 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		-75 330	-36 080
Sum egenkapital	3	-50 900	43 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		17 778 042
Sum annen langsiktig gjeld			17 778 042
Sum langsiktig gjeld		0	17 778 042
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	25 775 373	19 280 125
Leverandørgjeld		12 262	
Annen kortsiktig gjeld		62 581	57 156
Sum kortsiktig gjeld		25 850 216	19 337 281
Sum gjeld		25 850 216	37 115 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 799 316	37 158 673



Noter 2018

MUNKEDAM BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester, herunder inntekter på felleskostnader, 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 ikke etter unntaket som gjelder for denne foretaksformen. 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 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. Borettslaget følger unntaket som gjelder for foretaksformen, og foretar ikke regnskapsmessige avskrivninger fra og med 2016.

Skatt

Borettslaget selskapslignes for 2018 (kontorstiftet i 2016, eiendommen er fortsatt under oppføring). Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter eventuelt kun periodens betalbare skatt, men ikke endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes ikke da borettslaget går over til boligselskapsligning når andelene er realisert, mest sannsynlig i løpet av 2019.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	36 713 127
Tilgang i året	1 302 390
Avgang i året	(16 162 479)
Anskaffelseskost 31.12.2018	21 853 038
Balanseført verdi pr. 31.12.2018	21 853 038

Anskaffelseskost pr. 31.12.2018 har oppstått etter ulovesfestet fusjon mellom borettslaget og tre tidligere datterselskaper, MV 68 I AS, MV 68 II AS og MV 68 III AS (slettet ved gjennomføring av fusjonen i slutten av 2016), samt tilgang og avgang gjennom årene. I årets tilgang inngår også aktiverte byggelånsrenter pålydende kr 448 317.

Eiendommen (les: seksjonen) tilhører borettslaget og er ikke gjenstand for avskrivninger. Fullføringsgrad pr. 31.12.2018 er tilnærmet 100%.



Hjemmelshavere er tidligere datterselskaper, MV 68 I AS, MV 68 II AS og MV 68 III AS, som alle er slettet pr. 22.12.2016. Pr. 28.05.2019 er tinglyst at eiendommen (les: seksjonene) ikke kan disponeres uten samtykke fra rettighetshaver, som er Munkedam Borettslag.

Note 2 - Andelskapital og -eiere

Borettslaget har nå 6 andeler pålydende kr 5 000,-, noe som gir en samlet andelskapital på kr 30 000,-. Dette etter at til sammen 11 andeler har blitt slettet. Andelskapitalen til disse, pålydende kr 55 000,-, har gått til dekning av udekket tap.

Borettslaget ble "kontorstiftet" pr. 17.10.2016. Alle andeler innehas av MV68 Holding AS pr. 31.12.2018. MV68 Holding AS eies av Ullern Boligutvikling AS (les: konsernspiss).

Styremedlemmene Terje Hansen-Tangen og Kim Johnsen er begge styremedlemmer i MV68 Holding AS og i Ullern Boligutvikling AS. De er også eiere av Ullern Boligutvikling AS gjennom sine holdingselskaper.

Note 3 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Andelskapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	85 000	(5 570)	(36 080)	43 350
Reduksjon andelskapital	(55 000)	0	55 000	0
Årets resultat	0	0	(94 250)	(194 250)
Egenkapital 31.12.2018	30 000	(5 570)	(75 330)	(50 900)

Borettslagets andelskapital er tapt. Morselskap og/eller konsernspiss vil tilføre kapital ved behov.

Note 4 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner (NBI kortsiktig gjeld)	25 775 373	19 280 125
Gjeld til Ullern Boligutvikling AS (les: konsernspiss)	0	17 778 042
Sum	25 775 373	28 058 167
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	21 853 038	36 713 127
Sum	21 853 038	36 713 127

Det er etablert sikkerhet med pant i fast eiendom (les: seksjoner) for lånet fra kredittinstitusjon. Lånet forfaller i 2019. Konsernspissen har også stilt selvskyldnerkausjon

I tillegg er det etablert panterett uten opptrinnsrett til sameiet for kr 30 000,- pr. seksjon med prioritet etter 85% av lånetakst godkjent av Forsikringsrådet.

Note 5 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	I.A.	0
Pensjonsutgifter	I.A.	0
Annen godtgjørelse	I.A.	0

Note 6 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 7 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 21 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 5 000.

Note 8 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(94 250)	(8 965)
+/- Permanente forskjeller	311 710	0
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(428 040)	(605 000)
Årets skattegrunnlag	(210 580)	(613 965)

Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
---	----------	----------

Betalbar skatt i balansen	0	0
----------------------------------	----------	----------

Borettslaget selskapslignes i 2018. Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt, da organisering som borettslag og etterhvert overgang til boligsekskapsligning.

Note 9 - Disponible midler

Borettslaget har pr. 31.12.2018 disponible bankmidler på kr 142 882,-. Spesifisering av endringen gjennom året vurderes ikke nødvendig, da borettslaget kun har hatt én andelseier i 2018 i forbindelse med etablering av borettslagsvirksomheten. Ingen andeler er solgt ennå. Posten består kun av frie midler.



Til Generalforsamlingen i Munkedam Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Munkedam Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 94 250. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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
Telefax: 69 25 03 23
Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

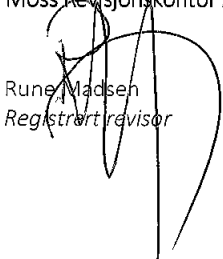
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Moss, den 13. juni 2019

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor