



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl
Nordstrandveien 25
1163 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: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 047 355	3 118 119
Leieinntekter Nordstrandhuset		623 776	424 103
Salg leilighet			3 600 482
Tilskudd Nordstrandhuset		371 416	
Andre inntekter		133 217	111 046
Sum inntekter		4 175 764	7 253 750
Kostnader			
Personalkostnader	1	185 942	190 811
Avskrivning på varige driftsmidler	2	732 232	722 129
Revisjonshonorar	3	56 831	98 139
Styrehonorar	1	51 000	51 000
Forr.førerhonorar		116 658	116 361
Konsulenthonorar		86 614	55 591
Juridisk bistand		10 476	10 067
Drift og vedlikehold		25 967	566 519
Driftsk.Nordstrandhuset	4	1 695 367	769 905
Forsikringer			8 742
Fellesutg.boligseksjon & parkering		31 800	69 053
Annen driftskostnad		166 770	347 173
Sum kostnader		3 159 657	3 005 490
Driftsresultat		1 016 107	4 248 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		26 216	2 262
Sum finansinntekter		26 216	2 262
Annen finanskostnad		803 479	951 307
Sum finanskostnader		803 479	951 307
Netto finans		-777 263	-949 045
Ordinært resultat før skattekostnad		238 844	3 299 215



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 844	3 299 215
Årsresultat		238 844	3 299 215
Årsresultat etter minoritetsinteresser		238 844	3 299 215
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 706 441
Overføringer annen egenkapital		238 847	1 592 774
Sum overføringer og disponeringer		238 847	3 299 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger, andre bygn.messige anlegg	2	22 376 105	22 982 063
Andre anleggsmidler	2		126 274
Sum varige driftsmidler		22 376 105	23 108 337
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	110 000	110 000
Investeringer i aksjer			11 000
Sum finansielle anleggsmidler		110 000	121 000
Sum anleggsmidler		22 486 105	23 229 337
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	57 427	10 440
Andre kortsiktige fordringer		155 658	254 399
Ikke avregnet felleskostnader		273 868	
Sum fordringer		486 953	264 839
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankkonti i OBOS-banken	8	2 844 356	3 166 420
Bankinnskudd	8	136 869	14 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 225	3 181 394
Sum omløpsmidler		3 468 178	3 446 233
SUM EIENDELER		25 954 283	26 675 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	500 000	500 000
Overkurs		293 333	293 333
Sum innskutt egenkapital		793 333	793 333
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 831 621	1 592 774
Sum opptjent egenkapital		1 831 621	1 592 774
Sum egenkapital		2 624 954	2 386 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	22 801 624	23 351 512
Sum annen langsiktig gjeld		22 801 624	23 351 512
Sum langsiktig gjeld		22 801 624	23 351 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsleie		269 810	184 290
Leverandørgjeld		179 676	609 968
Skyldig offentlige avgifter		60 182	19 760
Annen kortsiktig gjeld	12	18 037	123 933
Sum kortsiktig gjeld		527 705	937 951
Sum gjeld		23 329 329	24 289 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 954 283	26 675 570



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 157557

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl
Nordstrandveien 25
1163 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: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 23.03.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 835 490 742
NORDSTRAND VELHUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 047 355	3 118 119
Leieinntekter Nordstrandhuset		623 776	424 103
Salg leilighet			3 600 482
Tilskudd Nordstrandhuset		371 416	
Andre inntekter		133 217	111 046
Sum inntekter		4 175 764	7 253 750
Kostnader			
Personalkostnader	1	185 942	190 811
Avskrivning på varige driftsmidler	2	732 232	722 129
Revisjonshonorar	3	56 831	98 139
Styrehonorar	1	51 000	51 000
Forr.førerhonorar		116 658	116 361
Konsulenthonorar		86 614	55 591
Juridisk bistand		10 476	10 067
Drift og vedlikehold		25 967	566 519
Driftsk.Nordstrandhuset	4	1 695 367	769 905
Forsikringer			8 742
Fellesutg.boligseksjon & parkering		31 800	69 053
Annen driftskostnad		166 770	347 173
Sum kostnader		3 159 657	3 005 490
Driftsresultat		1 016 107	4 248 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		26 216	2 262
Sum finansinntekter		26 216	2 262
Annen finanskostnad		803 479	951 307
Sum finanskostnader		803 479	951 307
Netto finans		-777 263	-949 045
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 844	3 299 215
Årsresultat		238 844	3 299 215
Årsresultat etter minoritetsinteresser		238 844	3 299 215



Overføringer og disponeringer		
Udekket tap		1 706 441
Overføringer annen egenkapital	238 847	1 592 774
Sum overføringer og disponeringer	238 847	3 299 215



Organisasjonsnr: 835 490 742
NORDSTRAND VELHUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger, andre bygn. messige anlegg	2	22 376 105	22 982 063
Andre anleggsmidler	2		126 274
Sum varige driftsmidler		22 376 105	23 108 337

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	110 000	110 000
Investeringer i aksjer			11 000
Sum finansielle anleggsmidler		110 000	121 000

Sum anleggsmidler		22 486 105	23 229 337
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	57 427	10 440
Andre kortsiktige fordringer		155 658	254 399
Ikke avregnet felleskostnader		273 868	
Sum fordringer		486 953	264 839

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankkonti i OBOS-banken	8	2 844 356	3 166 420
Bankinnskudd	8	136 869	14 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 225	3 181 394

Sum omløpsmidler		3 468 178	3 446 233
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		25 954 283	26 675 570
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	500 000	500 000
Overkurs		293 333	293 333
Sum innskutt egenkapital		793 333	793 333



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 831 621	1 592 774
Sum opptjent egenkapital		1 831 621	1 592 774
Sum egenkapital		2 624 954	2 386 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,11	22 801 624	23 351 512
Sum annen langsiktig gjeld		22 801 624	23 351 512
Sum langsiktig gjeld		22 801 624	23 351 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsleie		269 810	184 290
Leverandørgjeld		179 676	609 968
Skyldig offentlige avgifter		60 182	19 760
Annen kortsiktig gjeld	12	18 037	123 933
Sum kortsiktig gjeld		527 705	937 951
Sum gjeld		23 329 329	24 289 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 954 283	26 675 570



Organisasjonsnr: 835 490 742
NORDSTRAND VELHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



ÅRSREGNSKAP 2021

FOR



Innhold:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning
- Styrets orientering om driften i 2021



3791 - NORDSTRAND VELHUS AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 31.12.2021	Regnskap 31.12.2020
DRIFTSINNEKTER:			
LEIEINNEKTER		3 047 355	3 118 119
LEIEINNT. NORDSTRANDHUSET		623 776	424 103
TILSKUDD NORDSTRANDHUSET		371 416	0
SALG LEILIGHET		0	3 600 482
ANDRE INNEKTER		133 217	111 046
SUM DRIFTSINNEKTER		4 175 764	7 253 750
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	2	-185 942	-190 811
AVSKRIVNINGER	3	-732 232	-722 129
REVISJONSHONORAR	4	-56 831	-98 139
STYREHONORAR	2	-51 000	-51 000
FORR.FØRERHONORAR		-116 658	-116 361
KONSULENTHONORAR		-86 614	-55 591
JURIDISK BISTAND		-10 473	-10 067
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-25 967	-566 519
DRIFTSK.NORDSTR.HUSET	5	-1 695 367	-769 905
FORSIKRINGER		0	-8 742
FELLESUTG. PARKERING		-31 800	-69 053
ANDRE DRIFTSKOSTN.		-166 770	-347 173
SUM DRIFTSKOSTN.		-3 159 654	-3 005 490
DRIFTSRESULTAT:		1 016 110	4 248 260
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:			
FINANSINNEKTER		26 216	2 262
FINANSKOSTNADER		-803 479	-951 307
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-777 263	-949 045
ORD.RESULTAT FØR SKATTEKOSTN.		238 847	3 299 215
SKATTEK.ORD.RESULTAT	6	0	0
RESULTAT		238 847	3 299 215
OVERFØRINGER:			
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		238 847	1 592 774
REDUKSJON UDEKKET TAP		0	1 706 441
UDEKKET TAP		0	0



3791 - NORDSTRAND VELHUS AS BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER, ANDRE BYGN.MESSIGE ANL.	3	22 376 105	22 982 063
ANDRE ANLEGGSMIDLER	3	0	126 274
AKSJER I DATTERSELSKAP	7	110 000	110 000
INVESTERINGER I AKSJER		0	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 486 105	23 229 337
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER	8	57 427	10 440
KORTSIKTIGE FORDRINGER		155 658	254 399
IKKE AVREGNET FELLESKOSTNADER		273 868	0
BANKKONTI I OBOS-BANKEN	9	2 844 356	3 166 420
BANKINNSKUDD	9	136 869	14 974
SUM OMLØPSMIDLER		3 468 178	3 446 233
SUM EIENDELER		25 954 283	26 675 570



	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL	10	500 000	500 000
OVERKURS		293 333	293 333
OPPTJENT EGENKAPITAL		1 831 621	1 592 774
SUM EGENKAPITAL	15	2 624 954	2 386 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
UTSATT SKATT	6	0	0
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	11,13	22 801 624	23 351 512
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	12	0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 801 624	23 351 512
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLIEIE		269 810	184 290
LEVERANDØRGJELD		179 676	609 968
BETALBAR SKATT	6	0	0
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.		60 182	19 760
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	14	18 037	123 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		527 705	937 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 954 283	26 675 570

PANTSTILLELSE	13	52 000 000	52 000 000
GARANTIANSVAR		0	0

Nordstrand, 31. desember 2021 / 8. mars 2022

I styret for Nordstrand Velhus AS

Olav Dalen Zahi
Styreformann

Johannes R. Løken

John Christian Førester

Christian Roscher-Nielsen

Jarle Abelson



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å bli forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Forretningsbygget og Nordstrandhuset avskrives lineært.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt.

Selskapets eiendommer er bokført til kostpris redusert for avskrivninger. Balanseførte verdier gjenspeiler ikke markedspris, som er vesentlig høyere. Selskapet utfører vedlikehold på eiendommene som dekker årlig forringelse.

NOTE: 2

PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Lønn	143 132	136 408
Arbeidsgiveravgift	32 367	30 557
Pensjonskostnader	5 428	5 414
Andre personalkostnader	5 015	18 432
SUM PERSONALKOSTNADER	185 942	190 811

Selskapet har 1 person fast ansatt. I tillegg er det en vikarordning for ferier og helgeavløsning. Selskapet har pensjonsordning etter lov om foretakspensjon.

Styrehonorar har vært utbetalt med kr 51 000.

**NOTE: 3****BYGNINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER**

	Forretn.bygg / EKE228	Forretn.bygg / Nordstr.huset	Prosjekt rehab./nybygg/ teknisk anlegg/ EKE228	Parkeringsanlegg	Leietaker tilpasninger	Inventar / maskiner	Totalt
Annskaffelseskost 1.1	2 800 672	1 773 430	16 409 805	2 453 030	631 332	1 579 988	25 648 257
Oppskrivninger 1.1	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang tomt/grunnarealer	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0	198 563	198 563
Annskaffelseskost 31.12	2 800 672	1 773 430	16 409 805	2 453 030	631 332	1 778 551	25 846 820
Avskrivninger 1.1	-1 128 527	-888 555	-1 955 629	-140 797	-505 058	-1 403 414	-6 021 980
Akk.avskrivninger 31.12	-1 158 534	-906 289	-2 445 588	-165 327	-631 332	-1 449 142	-6 754 212
Balanseført verdi 31.12	1 644 138	867 141	13 964 217	2 287 703	0	329 409	19 092 608
Årets avskrivninger	28 007	17 734	489 959	24 530	126 274	45 728	732 232
Avskrivningsprinsipp	1% Lineær avskr.	1% Lineær avskr.	1% - 10% Fremtidig sats	1% Lineær avskr.	Avskrives over kontraktens levetid	5% - 30% Lineær avskr.	

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 er kr 56 831 eks.mva.

NOTE: 5**DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET**

	2021	2020
Forsikringer	59 384	88 659
Drift og vedlikehold	1 267 263	406 539
Andre driftskostnader	368 720	274 707
SUM DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET	1 695 367	769 905

**NOTE: 6**

SKATTER		2021
Resultat før skattekostnad		238 847
+ Permanente forskjeller		-19 280
+ Endring i midlertidige forskjeller		-219 567
Grunnlag for betalbar skatt		0

Anvendt skattesats 2021	22 %
Anvendt skattesats utsatt skatt	22 %

BETALBAR SKATT 0

UTSATT SKATT	2020	2021	Endring
Fordringer	10 644	10 644	0
Driftsmidler	2 673 525	2 795 506	-121 981
Underskudd til fremføring	-1 886 793	-1 789 207	-97 586
Grunnlag utsatt skatt	797 376	1 016 943	-219 567

Utsatt skattefordel 175 423 223 727 48 305

Etter god regnskapssjekk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	0
SKATTEKOSTNAD	0

NOTE: 7**AKSJER I DATTERSELSKAP**

Selskap	Eierandel	EK siste årsregnskap	Resultat siste årsregnskap	Bokført verdi
Åsdalsveien 13 B AS	100 %	51 763	-2 304	110 000

NOTE: 8**KUNDEFORDRINGER**

	2021	2020
Kundefordringer	68 071	21 084
Andre fordringer	0	0
Avsetning tap på fordringer	-10 644	-10 644
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 427	10 440

NOTE: 9**BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER**

Pr. 31.12.2021 hadde selskapet bundne midler med kr 13 156
Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2021 utgjorde kr 13 156

NOTE: 10**EIERFORHOLD AKSJER**

	Pålydende	Antall
Selskapets aksjekapital er på kr 500 000	1 000	500

Aksjene er ordinære aksjer.
Aksjene i selskapet eies av Nordstrand Vel.



NOTE: 11 PANTELÅN

Selskapet har to pantelån på tilsammen kr 22 801 624

Avdragsprofil

2022	2023	2024	2025	Deretter	Sum
562 824	583 177	604 231	616 850	20 434 542	22 801 624

NOTE: 12 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2021	2020
Nordstrand Vel	0	0
Depositum boligseksjon	0	0
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	0

NOTE: 13 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 801 624	23 351 512
Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt som gjeld	22 046 695	22 606 926

Selskapet har ingen garantier.

NOTE: 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2021	2020
Skyldige feriepenge og honorarer m.v.	13 598	13 305
Påløpen kostnad	4 439	4 534
Avregning felleskostnader	0	106 094
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	18 037	123 933

NOTE: 15 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	500 000	293 333	1 592 774	0	2 386 107
Kapitalutvidelse	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	238 847	0	238 847
Egenkapital 31.12	500 000	293 333	1 831 621	0	2 624 954



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Nordstrand Velhus AS
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordstrand Velhus AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 238 847. 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.

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.



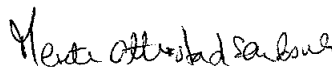
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

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 regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, 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.

Oppegård, 08.03.2022
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S


Merete Otterstad Sandsnes

Statsautorisert revisor



Nordstrand Velhus AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		3 047 355	3 118 119
Leieinntekter Nordstrandhuset		623 776	424 103
Salg leilighet		0	3 600 482
Tilskudd Nordstrandhuset		371 416	0
Andre inntekter		133 217	111 046
Sum driftsinntekter		4 175 764	7 253 750
Driftskostnader			
Personalkostnader	1	185 942	190 811
Avskrivning på varige driftsmidler	2	732 232	722 129
Revisjonshonorar	3	56 831	98 139
Styrehonorar	1	51 000	51 000
Forr.førerhonorar		116 658	116 361
Konsulenthonorar		86 614	55 591
Juridisk bistand		10 476	10 067
Drift og vedlikehold		25 967	566 519
Driftsk.Nordstrandhuset	4	1 695 367	769 905
Forsikringer		0	8 742
Fellesutg.boligseksjon & parkering		31 800	69 053
Annen driftskostnad		166 770	347 173
Sum driftskostnader		3 159 657	3 005 490
DRIFTSRESULTAT		1 016 107	4 248 260
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		26 216	2 262
Sum finansinntekter		26 216	2 262
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		803 479	951 307
Sum finanskostnader		803 479	951 307
NETTO FINANSPOSTER		(777 263)	(949 045)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		238 844	3 299 215
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		238 844	3 299 215
ÅRSRESULTAT		238 844	3 299 215
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		238 847	1 592 774
Fremføring av udekket tap		0	1 706 441
SUM OVERF. OG DISP.		238 847	3 299 215



Nordstrand Velhus AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger, andre bygn.messige anlegg	2	22 376 105	22 982 063
Andre anleggsmidler	2	0	126 274
Sum varige driftsmidler		22 376 105	23 108 337
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap	6	110 000	110 000
Investeringer i aksjer		0	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		110 000	121 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 486 105	23 229 337
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	57 427	10 440
Andre kortsiktige fordringer		155 658	254 399
Ikke avregnet felleskostnader		273 868	0
Sum fordringer		486 953	264 839
Bankkonti i OBOS-banken	8	2 844 356	3 166 420
Bankinnskudd	8	136 869	14 974
SUM OMLØPSMIDLER		3 468 178	3 446 233
SUM EIENDELER		25 954 283	26 675 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	500 000	500 000
Overkurs		293 333	293 333
Sum innskutt egenkapital		793 333	793 333
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 831 621	1 592 774
Sum opptjent egenkapital		1 831 621	1 592 774
SUM EGENKAPITAL		2 624 954	2 386 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrevlån	10,11	22 801 624	23 351 512
Sum annen langsiktig gjeld		22 801 624	23 351 512
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 801 624	23 351 512
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsleie		269 810	184 290
Leverandørgjeld		179 676	609 968
Skyldig offentlige avgifter		60 182	19 760
Annen kortsiktig gjeld	12	18 037	123 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		527 705	937 951
SUM GJELD		23 329 329	24 289 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 954 283	26 675 570



Nordstrand Velhus AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Pantstillelse	13	52 000 000	52 000 000

Nordstrand, 31.desember 2021/8.mars 2022
I styret for Nordstrand Velhus AS

Olav Dalen Zahl
Styreformann

Johannes R. Løken

John Christian Forester

Christian Roscher-Nielsen

Jarle Abelson



\rtf1\ansi\deff4\deflang1033\deflangfe1044
\fonttbl
\f0\fswiss\fq1 Arial;

\colortbl;
\red0\green0\blue0;

\stylesheet
\s0\ql\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Normal;
\s1\brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \brdrb\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1
\brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \sb567 \sa567
\s1567 \qc\plain\fs44\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Overskrift, forside;
\s2\brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \brdrb\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1
\brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \brdr\brdrs\brdrw60\brsp80\brdrf1 \sb567 \sa567
\s1567 \qc\plain\fs28\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Liten overskrift, forside;
\s3\sb238 \sa79 \ql\tx1134\plain\fs24\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Note overskrift;
\s4\ql\tx8504\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Note spesifikasjon1;
\s5\ql\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Note spesifikasjon2;
\s6\ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Note
spesifikasjon3;
\s7\ql\tx4819\tx6236\tx7654\tx9071\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0
Note spesifikasjon4;
\s8\ql\tx4535\tx5669\tx6803\tx7937\tx9071\plain\fs18\cf1
\sbasedon222\snext0 Note spesifikasjon5;
\s9\ql\tx3969\tx5102\tx6236\tx7370\tx8504\tx9638\plain\fs18\cf1
\sbasedon222\snext0 Note spesifikasjon6;
\s10\ql\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Note tekst;
\s11\ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0
Overskrift 1;
\s12\sb62 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0
Overskrift 2;
\s13\sb119 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0
Overskrift 3;
\s14\sb119 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs24\cf1 \b \sbasedon222\snext0
Overskrift 4;
\s15\sb119 \sa62 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1
\sbasedon222\snext0 Overskrift 5;
\s16\sb119 \sa62 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1
\sbasedon222\snext0 Overskrift 6;
\s17\sb119 \sa62 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1
\sbasedon222\snext0 Overskrift 7;
\s18\sb119 \sa62 \ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1
\sbasedon222\snext0 Overskrift 8;
\s19\ql\tx5102\tx6803\tx8504\plain\fs20\cf1 \sbasedon222\snext0 Resultat
og balanse;
\s20\brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1 \brdrb\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1
\brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1 \brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1
\ql\tx9354\plain\fs16\cf1 \sbasedon222\snext0 Bunnteksttekst, resultat;
\s21\brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1 \brdrb\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1
\brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1 \brdr\brdrs\brdrw20\brsp40\brdrf1
\ql\tx4422\tx8504\plain\fs24\cf1 \sbasedon222\snext0 Topptekst, resultat, linje
1;



\s22\s289 \sa227 \q\l\q\tx4422\plain\fo\fs36\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Topptekst, resultat, linje 2;
\s23\s227 \sa227 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6690\l\q\tx8391\plain\fo\fs18\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Topptekst, resultat, linje 3 - kolonneoverskrifter;
\s24\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 1;
\s25\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 2;
\s26\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 3;
\s27\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 4;
\s28\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 5;
\s29\s62 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 6;
\s30\s119 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 7;
\s31\s62 \sa119 \q\l\q\tx5102\l\q\tx6803\l\q\tx8504\plain\fo\fs20\cf1 \b \sbasedon222\snext0 Sumlinje 8;

\info
\title OFFREGN
\author
\creatim\yr2021\mo3\dy24\hr13\min39
*company
\paperw11906\paperh16838\psz9\margl1701\margt1134\margr737\margb709\deftab709
\headery709\footery567\colsx709
\pard
\s0\q\l\plain\fo\fs20\cf1 \line \line \line \par
\pard
\s1\brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1
\brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \sb567 \sa567
\s1567 \q\l\plain\fo\fs44\cf1 \b \line
\C5rsregnskap
for\line
\line

\pard
\s2\brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1
\brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \brdr\l\brdr\brdrw60\brsp80\brdr\cf1 \sb567 \sa567
\s1567 \q\l\plain\fo\fs28\cf1 \b
Foretaksnr. \par
\pard
\s0\q\l\plain\fo\fs20\cf1 \line \line \line

\par