



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 17.10.2016 - 31.12.2016

### 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: 20.09.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	5	11 084	
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 084</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 084</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	
Annen rentekostnad		16 039	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 039</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-16 031</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 115</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 115</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 115</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-27 115	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 115</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	31 462 079	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 462 079</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 462 079</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	273 479	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>273 479</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>273 479</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 735 558</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (17 aksjer à kr 5 000,00)	2	85 000	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>79 430</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		27 115	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 115</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>52 315</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	27 334 704	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 334 704</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 334 704</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt			
Annen kortsiktig gjeld	7	4 348 539	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 348 539</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 683 243</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 735 558</b>	<b>0</b>



## Noter 2016

### 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 2016, da det ble kontorstiftet dette året. 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 i 2017.

#### Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

##### Spesifikasjon varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 17.10.2016	0
Tilgang i året	31 462 079
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2016</b>	<b>31 462 079</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2016</b>	<b>31 462 079</b>

Anskaffelseskost pr. 31.12.2016 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).

Eiendommen tilhører borettslaget og er ikke gjenstand for avskrivninger. Fullføringsgrad pr. 31.12.2017: i underkant av 90%.

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. 08.06.2017 er tinglyst at eiendommen (les: seksjonene) ikke kan disponeres uten samtykke fra rettighetshavere, som er



Munkedam Borettslag.

## Note 2 - Andelskapital og -eiere

Borettslaget har 17 andeler pålydende kr 5 000,-, noe som gir en samlet andelskapital på kr 85 000,-.

Borettslaget ble "kontorstiftet" pr. 17.10.2016.

Alle andeler innehas av MV68 Holding AS pr. 31.12.2016. **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 - 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 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 5 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 15 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

## Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Stiftelsesutgifter	0	(5 570)	0	(5 570)
Økning AK/overkurs	85 000	0	0	85 000
Årets resultat	0	0	(27 115)	(27 115)
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>85 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>(27 115)</b>	<b>52 315</b>

Langsiktig konserngjeld vil i det vesentligste konverteres til borettsinnskudd i 2017. Det er merverdier i balanseført eiendom (les: seksjoner) utover balanseførte verdier.

## Note 7 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner (NB! kortsiktig gjeld)	4 200 000	0
Gjeld til Ullern Boligutvikling AS (les: konsernspiss)	27 334 704	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	31 462 079	0
<b>Sum</b>		

Det er etablert sikkerhet med pant i fast eiendom (les: seksjoner) for lånet fra kredittinstitusjon. Konsernspissen har stilt selvskyldnerkausjon med kr 4 280 000,-. Lånet forfaller i 2017.



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.

Vesentlig del av gjeld til morselskapet vil bli konvertert til borettsinnskudd i 2017.

## Note 8 - Skatt

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	(27 115)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	15 000	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(12 115)</b>	<b>0</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Borettslaget selskapslignes i 2016, da det er kontrostiftet dette året.

## Note 9 - Disponible midler

Borettslaget har pr. 31.12.2016 disponible bankmidler på kr 273 479,-. Spesifisering av endringen gjennom året vurderes ikke nødvendig, da borettslaget kun har hatt én andelseier i 2016 i forbindelse med etablering av borettslagsvirksomheten. Ingen andeler er solgt ennå. Posten består kun av frie midler.

## Note 10 - Fusjon

Munkedam Borettslag er nystiftet pr. 17.10.2016. Kort tid etter dette, i 2016, ervervet borettslaget MV 68 I AS, MV 68 II AS og MV 68 III AS fra konsernspissen, Ullern Boligutvikling AS. Deretter ble Munkedam Borettslag og MV 68 I AS, MV 68 II AS og MV 68 III AS fusjonert (ulovsfestet), med førstnevnte som overtakende selskap. Fusjonen ble gjennomført etter prinsippene om konsernkontinuitet, og merverdi i borettslagets eiendom er balanseført på eiendommen, jfr. note 1. Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt, da organisering som borettslag og etterhvert overgang til boligselskapsligning.



## Årsberetning 2016 MUNKEDAM BORETTSLAG

### Tillitsvalgte

Styrets leder	Kim Johnsen
Styremedlem	Terje Hansen-Tangen
Styremedlem	Johan Håkon Innvik

Styrets medlemmer består i dag av tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for 2016 er delvis besørget av KvalitetsRegnskap AS. Borettslagets revisor er Moss Revisjonskontor AS.

### Andeler/eiendom

Borettslaget består av 17 andeler og er registrert i Foretaksregisteret.

Foretaket har én andelseier pr. 31.12.2016, som er identisk med "kontorstifter" av borettslaget i 2016.

Av andelseierne pr. 31.12.2016, så er Kim Johnsen styrets leder, mens Terje Hansen-Tangen er styremedlem. Disse er indirekte andelseiere via sine holdingselskaper.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har som hovedformål å gi andelseiere borettslag til egen bolig i borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### Styrets arbeid

I 2016 har nytt styre av året lagt til rette for etablering av borettslaget og videre; salg av andelene i borettslaget forhåpentligvis i løpet av 2017.

### Årsregnskapet for 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Inntektene i 2016 var kr 0.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var kr 11.084,-, og består i det vesentligste av honorarer til eksterne.

### Resultat

Årets resultat, underskudd kr 27.115,-, er foreslått fremført i ny regning (udekket tap). Vesentligste del av langsiktig konserngjeld vil bli konvertert til borettsinnskudd i 2017. Borettslaget har positiv egenkapital, selv om mindre underskudd. Disponible midler utgjør



kr 273.479,- pr. 31.12.16.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.


**Budsjett for 2017**

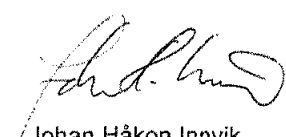
Det er budsjettet med inntekter i størrelsesorden kr 0,-, samt et overskudd på ca kr. 0,-

Oslo, den 15. september 2017

For styret:

  
Kim Johnsen  
Styrets leder

  
Terje Hansen-Tangen  
Styremedlem

  
Johan Håkon Innvik  
Styremedlem



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 27 115. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 Juliussen: 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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.

##### *Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30.06.2017, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Moss, den 20. september 2017

Moss Revisjonskontor AS

  
Rune Madsen  
Registrert revisor