



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 772 548
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: Bygdøy allé 111C
0273 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: Atle Hjertner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.08.2022

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, 08.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,15	11 817 208	8 182 293
Sum inntekter		11 817 208	8 182 293
Kostnader			
Leietakerkostnader		721 130	1 075 154
Felleskostnader	2,3	3 358 073	2 346 347
Driftskostnader	4,5,6,7	7 422 162	6 299 292
Sum kostnader		11 501 365	9 720 793
Driftsresultat		315 843	-1 538 500
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		315 843	-1 538 500
Skattekostnad	8		1 375 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 843	-2 913 845
Nedskrevet fakturert 2017,2018			-3 532 222
Nedskrevet fakturert 2019			-1 284 812
Årsresultat		315 843	-7 730 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til udekket underskudd	9	315 843	-7 730 879
Sum overføringer og disponeringer		315 843	-7 730 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	12	4 835 896	4 835 896
Sum varige driftsmidler		4 835 896	4 835 896
Sum anleggsmidler		4 835 896	4 835 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	16	6 930 340	2 123 827
Forskuddsbetalte kostnader	13	113 240	292 327
Sum fordringer		7 043 580	2 416 154
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		0	8 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	8 403
Sum omløpsmidler		7 043 580	2 424 557
SUM EIENDELER		11 879 476	7 260 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		131 400	131 400
Overkurs		11 316 300	11 316 300
Sum innskutt egenkapital		11 447 700	11 447 700
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Oppskrivningsfond		1 560 000	1 560 000
Udekket underskudd		-17 982 660	-18 298 503
Sum opptjent egenkapital		-16 422 660	-16 738 503
Sum egenkapital	9	-4 974 960	-5 290 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 888 000	9 292 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 888 000	9 292 000
Sum langsiktig gjeld		8 888 000	9 292 000
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt Handelsbanken		2 891 278	0
Leverandørgjeld	14	756 967	908 294
Gjeld aksjonærer		244 485	244 485
Påløpte renter		0	32 770
Annen kortsiktig gjeld		4 073 706	2 073 706
Sum kortsiktig gjeld		7 966 436	3 259 255
Sum gjeld		16 854 436	12 551 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 879 476	7 260 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 915593

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 772 548
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: Bygdøy allé 111A
0273 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: Atle Hjertner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.08.2022

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, 05.09.2022

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: 921 772 548
AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1, 15	11 817 208	8 182 293
Sum inntekter		11 817 208	8 182 293
Kostnader			
Leietakerkostnader		721 130	1 075 154
Felleskostnader	2, 3	3 358 073	2 346 347
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	7 422 162	6 299 292
Sum kostnader		11 501 365	9 720 793
Driftsresultat		315 843	-1 538 500
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	315 843	-1 538 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 843	-2 913 845
Nedskrevet fakturert 2017, 2018			-3 532 222
Nedskrevet fakturert 2019			-1 284 812
Årsresultat		315 843	-7 730 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til udekket underskudd	9	315 843	-7 730 879
Sum overføringer og disponeringer		315 843	-7 730 879



Organisasjonsnr: 921 772 548
AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	12	4 835 896	4 835 896
Sum varige driftsmidler		4 835 896	4 835 896
Sum anleggsmidler		4 835 896	4 835 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	16	6 930 340	2 123 827
Forskuddsbetalte kostnader	13	113 240	292 327
Sum fordringer		7 043 580	2 416 154
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		0	8 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	8 403
Sum omløpsmidler		7 043 580	2 424 557
SUM EIENDELER		11 879 476	7 260 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		131 400	131 400
Overkurs		11 316 300	11 316 300
Sum innskutt egenkapital		11 447 700	11 447 700
Opptjent egenkapital			
Oppskrivningsfond		1 560 000	1 560 000
Udekket underskudd		-17 982 660	-18 298 503
Sum opptjent egenkapital		-16 422 660	-16 738 503
Sum egenkapital	9	-4 974 960	-5 290 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 888 000	9 292 000



Sum annen langsiktig gjeld	8 888 000	9 292 000
Sum langsiktig gjeld	8 888 000	9 292 000
Kortsiktig gjeld		
Kassekreditt Handelsbanken	2 891 278	0
Leverandørgjeld 14	756 967	908 294
Gjeld aksjonærer	244 485	244 485
Påløpte renter	0	32 770
Annen kortsiktig gjeld	4 073 706	2 073 706
Sum kortsiktig gjeld	7 966 436	3 259 255
Sum gjeld	16 854 436	12 551 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 879 476	7 260 452



Organisasjonsnr: 921 772 548
AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Resultatregnskap fra 01.01 til 31.12

	Note	2021	2020
Refusjon driftskostnader	1	8 696 325	7 627 600
Leie - innskutt kapital	1,15	3 120 883	1 209 243
Nedskrevet		0	(654 550)
Sum fakturert leietakere		11 817 208	8 182 293
Leietakerkostnader			
Elektrisitet - bolig		0	152 416
Renovasjonsgebyr Bolig		158 509	156 940
Vann og Avløpsgebyr		242 341	450 871
Kabel TV/ bredbånd		320 280	314 927
Sum		721 130	1 075 154
Driftsinntekter redusert for leietakerkostnader		11 096 078	7 107 139
Felleskostnader for eiendomsdriften			
Elektrisitet - Heis		40 000	20 000
Elektrisitet - Fortau		18 443	30 000
Eiendomsskatt	2	285 948	285 948
Fjernvarme		1 019 653	449 498
Kommunalt vann og avløpsgebyr		134 136	0
Feie og Tilsynsgebyr		214	3 341
Renhold - Felles		156 201	153 960
Matteleie		5 558	5 360
Drift/ vedl hold Ventilasjon		10 407	17 634
Serviceavtaler		137 790	97 768
Heis - rep vedl hold		173 518	71 879
Verktøy og Rekvisita		4 803	101 613
Materiell og nyanskaffelser		0	10 395
Rep/vedlikehold diverse	3	1 120 394	193 389
Drift/ vedlikehold vaskeri		7 600	0
Oppgradering strømtavle og stigeledninger		0	649 696
Vaktmester		203 204	199 221
Vaktmester, div arbeid		40 204	56 645
Sum eiendommens felleskostnader		3 358 073	2 346 347
Sum ordinære driftsinntekter		7 738 005	4 760 792



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Resultatregnskap fra 01.01 til 31.12

	Note	2021	2020
Selskapets eierkostnader			
Revisjonshonorar	4	244 625	251 875
Forretningsfører tjenester	4	19 930	19 785
Regnskapsfører honorar	4	110 235	109 450
Honorarer juridisk bistand	5	2 109 500	1 683 819
Honorar juridisk bistand, ankesak husleietvist	5	540 688	0
Honorar juridisk bistand, tvist om husleie	5	33 875	0
Honorar juridisk bistand, vannsak	5	5 438	0
Sakskostnader tingrett/ lagmannsrett		2 000 000	2 050 000
Andre honorar	6	1 227 348	954 563
Kontigent fradrag		5 130	5 130
Forsikring huseier		163 256	190 559
Festeavgift	7	494 958	494 958
Modernisering egen utleie leilighet		0	236 850
Møtekostnader		15 075	0
Diverse kostnader		10 872	19 920
Purregebyr/inkassosalær		2 382	2 424
Tap på fordring		182 841	0
Renter og provisjon kassekreditt		107 290	43 863
Rentekostnader gjeldsbrevlån		139 427	228 361
Bankomkostninger		9 292	7 737
Sum selskapets driftskostnader		7 422 162	6 299 292
Ordinært resultat før skattekostnad		315 843	(1 538 500)
Skattekostnad	8	0	1 375 345
Ordinært resultat		315 843	(2 913 845)
Periodefremmede poster			
Nedskrevet fakturert 2017, 2018		0	3 532 222
Nedskrevet fakturert 2019		0	1 284 812
Resultat av periodefremmede poster		0	(4 817 034)
Arsresultat		315 843	(7 730 879)
Overføringer			
Til udekket underskudd	9	315 843	(7 730 879)



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Balanse pr. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	12	4 835 896	4 835 896
Sum anleggsmidler		4 835 896	4 835 896
Omløpsmidler			
Leietakerfordringer	16	6 930 340	2 123 827
Forskuddsbetalte kostnader	13	113 240	292 327
Driftskonto		0	8 403
Sum omløpsmidler		7 043 580	2 424 557
SUM EIENDELER		11 879 476	7 260 453
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		131 400	131 400
Oppskrivningsfond		1 560 000	1 560 000
Overkurs		11 316 300	11 316 300
Udekket underskudd		(17 982 660)	(18 298 503)
Sum underbalanse	9	(4 974 960)	(5 290 803)
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken	10	8 888 000	9 292 000
Sum langsiktig gjeld		8 888 000	9 292 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	756 967	908 294
Gjeld aksjonærer		244 485	244 485
Påløpte, ikke forfalte renter		0	32 770
Kassekreditt Handelsbanken	11	2 891 278	0
Annen kortsiktig gjeld	15	4 073 706	2 073 706
Sum kortsiktig gjeld		7 966 436	3 259 255
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		11 879 476	7 260 453
Pantstillelser	10		

Oslo, 22. august 2022

Sverre Koch
Styrets leder

Frede Baumann
Styremedlem

Frode Sæther
Styremedlem

Odd Ekholt
Styremedlem

Axel Brun
Styremedlem



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

Generelt

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap ble stiftet i 1950 som et ordinært aksjeselskap. Selskapet oppførte i 1952 en avskrivbar forretningseiendom med en boligdel og en næringsdel. Bygget står på festet grunn, jfr. festekontakt av 16/11-1950. Festeavtalen utløper i 2040, se note 10.

Selskapets utleieforhold består i dag av 68 boligenheter og 11 næringslokaler. For aksjonæroversikt, se note 14.

Dom i Borgarting Lagmannsrett 17/6-2022 har klassifisert AS Bogstadveien 30 Byggeselskap som et boligaksjeselskap fra 1. januar 2005. Selskapet oppfyller imidlertid ikke vilkårene for deltakerligning og lignes derfor som et ordinært aksjeselskap.

Domsslutningen innebærer at selskapets krav om etterberegning av husleie og særutgifter for 2017, 2018, 2019 og leieøkningene pr 01.08.2020 er ansett delvis urettmessige. Selskapet ble dømt til å betale saksøkeres saksomkostninger.

Dommen er ikke rettskraftig, og styret er kjent med at dommen er foreslått anket på enkelte punkter. I årsregnskapet for 2021 er det likevel gjort avsetninger iht. domsslutningen basert på beste estimater etter styrets vurdering mht. nødvendige avsetninger, herunder for dekning av saksomkostningene der det også er tatt hensyn til anken. Ankespørsmålet vil bli endelig behandlet på selskapets generalforsamling.

Selskapet har inngått avtale om styreansvarsforsikring på kr 8 mill.

Selskapets posisjon mot skattelovens § 7-3 skal vurderes for hvert år. I henhold til FSSD § 7-5 fremgår det at boligselskap som ikke oppfyller krav til å få fastsatt skatten etter sktl. § 7-3, og heller ikke har fått dispensasjon, skal få skatten fastsatt som eget skattesubjekt etter særreglene i § 10-1 jf. § 2-2 første ledd bokstav a) og e). Dette innebærer at et selskap som ikke skal skattlegges etter særreglene i § 7-3 blir skattlagt etter de alminnelige reglene for beskatning av aksjeselskaper.

Det er slått fast i skattepraksis at dersom et boligselskap, som ikke oppfyller vilkårene i § 7-3 tredje ledd, stiller bolig eller andre lokaler til disposisjon for aksjonærer til en pris som ligger under markedsleie, vil det være grunnlag for å uttaksbeskatte selskapet og utbyttebeskatte aksjonærene.

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er for 2021 noe omarbeidet i forhold til fjoråret og tallene fra 2020 er omgruppert for å gi sammenlignbare tall.

A) Fakturert leietakere - Følgende komponenter inngår:

a.) *Refusjon leietakerkostnader. Gjelder kostnader knyttet til intern drift av leietakers eksklusive arealer. I løpet av de siste årene har innslaget av særkostnader i driften øket betydelig. Dette er naturlig i en kombinasjonseiendom med brukere med forskjellige behov. En særkostnad er til nytte for et begrenset antall leietakere. Særkostnader fordeles til de leieforhold som har nytte av kostnaden.*

Selskapet har særkostnader på følgende områder:

1. Renovasjon:

Boligaksjonærenes renovasjon dekkes gjennom kommunens renovasjonstilbud. Det er ikke tillat for næringsaksjonærene å legge avfall i boligaksjonærenes søppelcontainere.

Næringsarealene dekker egne renovasjonstjenester gjennom private leverandører og betaler kostnadene selv.

2. Kabel Tv og Wifi

Er en tjeneste som benyttes av boligene og fordeles pr. boligenhet.

3. Varme og varmt vann

Fjernvarme ble innført i eiendommen i 2017 og kostnader påløper forholdsmessig etter areal på leietakerne.

Kostnaden er imidlertid for 2021 fordelt etter fordelingsnøkkel.

4. *Vannforbruk* i eiendommen fordeles etter faktisk bruk for leietakerne.



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

5. Selskapet belaster leietakere et beløp til likviditet og nedbetaling av gjeld knyttet til avkastning på innskutt kapital. Beløpet beregnes som følger :

- For næringsarealer og leiligheter: 5% av kr 11 447 000
For hybler 7,58% av totale kostnader

	<u>Leiligheter</u>	<u>Hybler</u>	<u>Næring</u>	<u>Sum</u>
- Kapitalinnskudd 5% av 11 447 000 - (100%-30,84%) = 69,16%	142 759		253 078	395 837
- Hybelmargin - Totale kostnader i henhold til regnskap: 9 318 524 *) x 7,58%		706 801		706 801
- High street: Påslag som følge av svært god beliggenhet i byens beste handelsstrøk.			2 018 245	2 018 245
Sum Leie - innskutt kapital	142 759	706 801	2 271 323	3 120 883

*) *Kostnader for avsetning til saksomkostninger*

Markedstillegget på innskutt kapital for leilighetene er nedskrevet i regnskapet.

Nedbetalingsplan - gjeld i forhold til overskudd

	<u>Egne lokaler</u>	<u>Leiligheter</u>	<u>Hybler</u>	<u>Næring</u>	<u>Total 2021</u>
Gjeld pr. 31.12.2020 etter areal		2 567 311	2 865 198	3 859 491	9 292 000
Leie - innskutt kapital	240 511	142 759	706 801	2 030 812	3 120 883
Avdrag 2021 fordelt pr. sektor		111 556	124 565	167 879	404 000

B) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

C) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet har frem til 2021 vist negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i selskapet dekkes inn av aksjonærene ved betaling av husleie.

D) Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte (årsverk =0) og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Leietakerforpliktelser

Selskapet har betalt driftskostnader for eiendommen som enda ikke er utført leietakere. Dette består blant annet av rehabilitering av fasade, pumpe-systemer, juridiske kostnader, etc. Disse driftskostnadene er betalt tidligere år og finansiert av egenkapital og opptak av lån.

Samlet sett utgjorde disse kostnadene pr. 31.12.20	14 894 240
Økning i 2020	6 355 534
Avregnet 2021	(315 843)
Påløpte driftskostnader for avregning i leien i 2022 og fremover	<u>20 933 931</u>

Kostnader knyttet til tingrettens dom kr 2 050 000 er avsatt i balansen for 2020, men ikke avregnet mot leietakere før 2021. Tilsvarende er det for kostnader knyttet til lagmannsrettens dom avsatt kr 2 000 000 i balansen for 2021, men ikke avregnet mot leietakere før 2022. Totalt er det nå avsatt kostnader for kr 4 050 000 i forbindelse med domsbehandling. (se note 15)



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap Noter til regnskap pr. 31.12.21

Note 1 - Fastsetting av driftskostnader og leieinntekter

Spesifikasjonen nedenfor gir en sektoroversikt over selskapets utleie områder.

		71,8 %	28,2 %		
	Egne lokaler	Næring	Leiligheter	Hybler	Total 2021
Refusjon driftskostnader	235 529	3 443 632	2 007 415	3 009 749	8 696 325
Kapitalavkastning-leie	240 511	2 030 812	142 759	706 801	3 120 883
Sum driftsinntekter	476 040	5 474 444	2 150 174	3 716 550	11 817 208
<i>Fordeingsnøkkel</i>		48,3 %	19,0 %	32,8 %	100,0 %
<i>Herav fakturet akonto</i>	476 040	2 949 006	2 150 124	3 240 648	8 815 818
<i>Detalt inn bank</i>	476 040		939 756		
<i>Herav skal tilleggsfaktureres</i>	0	2 525 472	0	475 918	3 001 390
<i>Undertekning driftskostnader</i>	0	108 404	513 844		622 248
<i>Sum</i>	476 040	5 474 478	2 150 124	3 716 566	11 817 208
Leietakerkostnader					
Renovasjon	6 202	12 640	66 005	73 663	158 510
Kommunalt vann og avløpsgebyr	0	242 340	0	0	242 340
Kabel-tv/ internett	0	4 780	81 265	234 235	320 280
Sum leietakerkostnader	6 202	259 760	147 270	307 898	721 130
Resultat etter dekning leietakerkostnader	469 838	5 214 684	2 002 904	3 408 652	11 096 078
		72 %	28 %		
Felleskostnader					
Elektrisitet - Fortau	8 702	3 894	2 763	3 084	18 443
Eiendomsskatt	7 423	111 347	79 005	88 172	285 947
Kommunalt vann og avløpsgebyr	1 400	0	37 936	94 800	134 136
Feie og Tilsynsgebyr	6	83	59	66	214
Fjernvarme	26 470	397 049	281 723	314 411	1 019 653
Renhold	4 054	60 824	43 157	48 165	156 200
Matteleie	144	2 164	1 536	1 714	5 558
Drift/ vedl hold Ventilasjon	270	4 052	2 875	3 209	10 406
Serviceavtaler	3 577	53 855	38 070	42 488	137 790
Heis - rep vedl hold	4 504	67 567	47 942	53 504	173 517
Elektrisitet - Heis	1 038	15 576	11 052	12 334	40 000
Verktøy og Rekvista	125	1 870	1 327	1 481	4 803
Rep/vedlikehold diverse	29 086	436 280	309 557	345 475	1 120 398
Drift vaskeri	197	2 959	2 100	2 343	7 599
Vaktmester	5 275	79 127	56 144	62 658	203 204
Vaktmester, div arbeid	1 044	15 656	11 108	12 397	40 205
Sum felleskostnader for eiendommens drift	93 315	1 252 103	926 354	1 086 301	3 358 073
Leieinntekt fra driften	376 523	3 962 581	1 076 550	2 322 351	7 738 005
Selskapets eierkostnader					
Revisjonshonorar	6 350	95 256	67 588	75 430	244 624
Forretningsfører tjenester	517	7 761	5 507	6 145	19 930
Regnskapsfører honorar	2 862	42 825	30 457	33 991	110 235
Honorarer juridisk bistand	54 762	821 432	582 839	650 466	2 109 499
Honorar juridisk bistand, ankesak husleievist	14 036	210 544	149 388	166 722	540 690
Honorar juridisk bistand, tvist om husleie	879	13 191	9 359	10 445	33 874
Honorar juridisk bistand, vannsak	141	2 117	1 502	1 677	5 437
Sakskostnader Oslo tingrett	31 865	477 925	339 107	378 456	1 227 353
Avsetning Juridisk bistand - ikke fordelt	2 000 000	0	0	0	2 000 000
Kontinent fradrag	133	1 998	1 417	1 582	5 130
Forsikring husleier	4 238	63 571	45 106	50 340	163 255
Festeavgift	12 849	192 735	136 753	152 621	494 958
Møtekostnader	391	5 870	4 165	4 648	15 074
Diverse kostnader	281	4 233	3 007	3 352	10 873
Purregebyr/inkassosalær	62	928	658	735	2 383
Tap på fordring	0	182 841	0	0	182 841
Renter og provisjon kassekreditt	2 785	41 778	29 643	33 083	107 289
Rentekostnader gjeldsbrevlån	3 619	54 292	38 523	42 992	139 426
Bankomkostninger	241	3 618	2 567	2 865	9 291
Sum selskapets eierkostnader	2 136 011	2 223 015	1 447 586	1 615 550	7 422 162
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 759 488)	1 739 566	(371 036)	706 801	315 843
Areal - m2	144	2 165	1 536	1 714	5 559
Aksjer	-	748	500	66	1 314



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

Note 2 - Eiendomsskatt	2021	2020
Eiendomsskatt	285 948	285 948
Note 3 - Reparasjon og vedlikehold		
Skifte av dør	0	17 744
Skifte av sylinder, oppgang B	4 093	
Rep av port	2 244	11 036
Sugebil, tømt og rengjort fettutskiller	61 530	15 281
Maling av utvendig sokkel	0	12 992
Elektriker, rep vedr sikringer	0	3 660
Elektriker, byttet armatur	2 828	0
Elektriker, sjekk grunnvannpumpe	0	4 255
Elektriker, ny kurs grunnvannpumpe	0	8 111
Elektriker, sjekk av belysning i kjeller	0	9 309
Elektriker, jordfeil i hovedtavle	0	2 866
Elektriker, div feilsøking jordfeil	12 730	6 678
Spyling av gågate og bakgård	0	5 653
Vann i kjeller, spyling/fjerning/rengjøring	0	70 426
Tømming og rengjøring av pumpekum	39 294	16 381
Tilleggsarbeider, Byggmester Neteland	0	8 998
Fasaderehabilitering (2013)	14 278	0
Rep av inngangsdør og porttelefon	12 390	0
Rørlegger, diverse arbeider mai-juli 2021	50 070	0
Rørlegger, fellestoalett	3 364	0
Rørlegger, feilsøking på stikkledning og	16 788	0
Lekkasje bakgård	86 473	0
Tekking og sikring på tak	530 698	0
Branntetting	62 500	0
Høytrykkspyling, 8. etg	12 286	0
Pumpestopp, byttet sonde	18 079	0
Vaktmester, bortkjøring av hensatt avfall	5 706	0
Postkasseåpning	2 250	0
Kostnadsføring, fyrkjelen (2017)	182 795	0
Sum	1 120 395	193 389
Note 4 - Ytelser til ledelse m.v.		
Revisjonshonorar - 2020	221 125	251 875
Revisjonshonorar - akonto 2021	23 500	0
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	130 165	129 235
Sum	374 790	381 110
Note 5 - Juridisk bistand		
Vedrørende Felleskostnader	154 538	661 100
Vedrørende Leieregulering	0	413 625
Rettsak Oslo Tingrett	1 736 367	0
Vannsak	5 438	0
Forliksklager	218 595	0
Sigurd Knudtson	0	253 094
BDO AS	0	355 000
Ankesak	574 563	0
Forliksrådet	0	1 000
Sum	2 689 501	1 683 819



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

Note 6 - Andre honorarer

Honorar rådgivningsbistand, vann- og avløp/ energi etc	0	3 963
Honorar, meddommere Oslo Tingrett	329 625	0
Honorar rådgivning, Lilleby Frisch	26 250	38 875
Honorar rådgivning, Tore K Bråthen	0	37 500
Honorar gårdsadministrasjon	230 544	238 894
Honorar Byggforvaltning, utenfor avtale	19 469	31 706
Honorar, bistand BDO AS	621 461	605 625
Sum	1 227 348	954 563

Note 7. - Festeavgift

Festeavgift for tomten betales etterskuddsvis hvert halvår. Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10. år. Siste regulering fant sted i 2012. Festeavgiften betales for inneværende år med kr 494 958. Neste regulering av festeavgiften skjer fra 1/1-2022. Festeavtalen utløper i 2040.

Note 8. - Beregning av årets skattegrunnlag

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	315 843	(1 538 500)
Resultat av periodefremmede poster	0	(4 817 034)
Resultat før skattekostnad	315 843	(6 355 534)
Permanente forskjeller	0	(1 714 000)
Endring midlertidige forskjeller	2 000 000	6 019 534
Årets skattegrunnlag	2 315 843	(2 050 000)

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2021	2020
Næringseiendom	0	2 000 000	2 000 000
Regnskapsmessig avsetning	2 000 000	(4 050 000)	(2 050 000)
Underskudd til fremføring	(2 315 844)	(11 955 258)	(14 271 102)
Grunnlag utsatt skattefordel	(315 844)	(14 005 258)	(14 321 102)

Beregnet utsatt skattefordel	(69 486)	(3 081 157)	(3 150 642)
Skattesats		22 %	22 %

Selskapet har i henhold til regnskapsstandarden "God regnskapskikk for små foretak" valgt å ikke oppføre utsatt skattefordel for 2020 og 2021.

Utsatt skattefordel oppført i balansen pr 1/1-2020 er i sin helhetført som skattekostnad i 2020.

Note 9. - Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Oppskrivningsfond	Udekket underskudd	Sum
Egenkapital 01.01.2021	131 400	11 316 300	1 560 000	(18 298 503)	(5 290 803)
Årets overskudd				315 843	315 843
Egenkapital 31.12.2021	131 400	11 316 300	1 560 000	(17 982 660)	(4 974 960)

Likningsverdien pr. aksje kr 60 900 for inntektsåret 2020.

Selskapet har pr 31.12 tapt egenkapitalen og har en underbalanse på kr 4 974 960. Selskapets eiendom har imidlertid betydelige merverdier som langt overstiger underbalansen i regnskapet og videre drift vil bli finansiert med husleier som forventes å gi overskudd og om nødvendig med midlertidig låneopptak. Styret mener basert på disse forutsetninger at regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat Styret anser at forutsetning for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetning.



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

<u>Utvikling av innbetalt egenkapital siden 1950:</u>	<u>Aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>
Aksjekapital 1950	50	100	5 000	0
Aksjekapital utvidelse 1952	510	100	51 000	0
Aksjekapital nedsettelse 1966	(40)	100	(4 000)	0
Aksjekapital utvidelse 1991 - Næring 2 etg	40	100	4 000	3 998 000
Aksjekapital utvidelse 1994 - Næring 2 etg	30	100	3 000	1 447 000
Aksjekapital utvidelse 1991 - Næring 2 etg	67	100	6 700	2 873 300
Aksjekapital utvidelse 2004 - Hybler	657	100	65 700	3 000 000
Sum innbetalt egenkapital	1314		131 400	11 316 300

Aksjekapitalen består av 1314 aksjer pålydende kr 100. Aksjene fordeles på følgende aksjonærer.

	<u>Leiekontrakt vs areal</u>		<u>Antall aksjer</u>				<u>Eierandel</u>
	<u>Personer</u>	<u>Juridiske personer</u>	<u>Hybler</u>	<u>Leiligheter</u>	<u>Næring</u>	<u>Sum</u>	
Herkules Confectionsfabrikker AS		1214	10		274	284	21,6 %
Bogstadveien 30 Eiendom AS		343			190	190	14,5 %
Oslo Schakselskap		420	5		148	153	11,6 %
AS Bogstadveien 30		410	2	123		125	9,5 %
H A Brun AS		509	4		60	64	4,9 %
Andre næringsarealer		306			76	76	5,8 %
Boliger eiet av juridiske personer		417	8	66		74	5,6 %
Boligutleie til aksjonærer	880		16	153		169	12,9 %
Sum øvrige sekundærboliger i næring	1060		21	158		179	13,6 %
Sum	1940	3619	66	500	748	1314	100,0 %
	35 %	65 %	5 %	38 %	57 %	100 %	

Note 10 - Pantegjeld

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. utgangen av 2021 for lån var 2,23 % p.a.

Løpetiden er 5 år

Saldo pr 01.01.

9 292 000

9 696 000

Nedbetalt i året

404 000

404 000

Restgjeld pr 31.12.

8 888 000

9 292 000

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

8 888 000

9 696 000

Kassekreditt

2 891 278

0

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 4 835 896

Handelsbanken har pant i eiendommen, stor kr 12.000.000,-

2021

2020

Note 11 - Kassekreditt

Handelsbanken

Ramme

5 000 000

1 900 000

Benyttet kreditt pr 31.12.

(2 891 278)

0

Til disposisjon

2 108 722

1 900 000



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.21

Note 12 - Eiendom

	Forretningsdel	Boligdel	Bygning totalt
Anskaffelseskost 1.1	2 694 664	2 835 896	5 530 560
Oppskrivning	2 000 000	0	2 000 000
Anskaffelseskost 31.12	4 694 664	2 835 896	7 530 560
Akk avskrivninger/periodisering 1.1	2 694 664	0	2 694 664
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12	2 694 664	0	2 694 664
Bokført verdi 31.12	2 000 000	2 835 896	4 835 896
Økonomisk levetid	Fullt avskrevet	Avskrives ikke	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	2021	2020
Tilgodehavende fyrkjele	0	157 960
Utlegg skadesaker	28 614	29 462
Restanse på felleskostnader	1 729	19 470
Forskudd elektrisitet	0	5 365
GET, jan-mars 2021	0	80 070
Telia, jan-mars 2022	82 897	0
Sum	113 240	292 327

Note 14 - Leverandørgjeld

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig	0	432 525
BDO AS	0	336 875
Komplett Drift AS	23 882	1 766
Energima Overvåking AS	0	10 395
Fortum Oslo Varme AS	217 626	70 274
Energima AS	0	6 118
Orona Norway AS	0	13 653
Uniheis AS	25 109	3 788
Ustekveikja Energi AS	1 317	237
Prosjektkonsulent L Krogh	0	16 219
Solutec VVS AS	16 788	0
Avarn Security AS	2 451	0
Bryn Byggklima AS	4 875	0
Nordre Aker Rør AS	3 364	0
Fortuna Renhold AS	13 079	12 830
RSM Norge AS	23 500	0
Storbråten AS	415 213	0
Finexa Norge AS	5 950	0
GNP Energy Norge AS	3 862	3 126
Elvia AS	-48	488
Sum	756 967	908 294

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Avsatt eiendomsskatt	23 706	23 706
Avsatt for sakskostnader retten	4 050 000	2 050 000
Sum	4 073 706	2 073 706

Note 16 - Leietakerfordringer

Bokført brutto fordringer	14 886 632	10 079 239
Estimert avsetning tap på krav	7 956 292	7 955 412
Sum	6 930 340	2 123 827

I forbindelse med lagmannsrettsdommen i 2022 har selskapet avsatt til mulige tap knyttet til tidligere fakturering av leietakerne.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Odd Arne Ekholt

6eb29504-2dde-4582-83c7-28d91aea4149 - 2022-08-26 16:56:41 UTC +03:00
BankID - 4003a205-63d9-4c8a-8f30-5e99b9c74c00 - NO

Frede Baumann

b0589e0e-5ed4-4e28-930f-f1073c1f89cc - 2022-08-28 16:47:03 UTC +03:00
BankID - 4955a01a-072c-4edb-b67c-9334e26223fd - NO

Frode Sæter

2a14f59e-77fc-4982-9049-7d4459e650e9 - 2022-08-29 08:57:31 UTC +03:00
BankID - efb8fa41-60df-4276-b48a-14273d6d31e9 - NO

Sverre Eilifsson Koch

7f2f5c41-8573-4f82-b165-a22b45798859 - 2022-08-29 11:47:10 UTC +03:00
BankID - c06f2062-f2f4-409d-acf4-dd1cae3a9a1f - NO

Axel Brun

a6b63a73-ddb3-4903-92be-3bdb1b3548d2 - 2022-08-29 11:48:15 UTC +03:00
BankID - 4424e28d-1a74-486e-93bf-3f64472436d0 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/a5eaebb3-2f63-4171-a42f-9cb5a2aa8256>

VISMA Sign
www.vismasign.com



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i AS Bogstadveien 30 Byggselskap

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert AS Bogstadveien 30 Byggselskaps årsregnskap som viser et overskudd på kr 315 843. 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Presisering

Vi viser til innledende note 0 «Generelt» vedrørende dom i Borgarting Lagmannsrett 17. juni 2022. Den regnskapsmessige effekten av dommen er av selskapet estimert og regnskapsført i 2021. Det er knyttet usikkerhet til hvordan resultatet av dommen skal forstås og gjennomføres og nevnte estimater må derfor anses å være usikre. Justering av disse estimater vil bli regnskapsført i senere regnskapsperioder.

Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for AS Bogstadveien 30 Byggselskap

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 internkontroll 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. Betyggende 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>

Oslo, 29. august 2022

RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor