



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 361  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A/S GRIMSTADGATEN 23  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Mathias Høiseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note          | 2023             | 2022             |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |               |                  |                  |
| Salgsinntekt   |               | 0                | 189              |
| Annen driftsinntekt  | 1,2           | 3 438 239        | 3 144 098        |
| <b>Sum inntekter</b>   |               | <b>3 438 239</b> | <b>3 144 287</b> |
| <b>Kostnader</b>   |               |                  |                  |
| Lønnskostnad   | 3             | 161 351          | 161 351          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4             | 36 504           | 36 504           |
| Annen driftskostnad  | 5,6,7,8<br>,9 | 2 319 341        | 2 668 660        |
| <b>Sum kostnader</b>   |               | <b>2 517 196</b> | <b>2 866 514</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |               | <b>921 043</b>   | <b>277 772</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |               |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |               | 33 314           | 16 012           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |               | <b>33 314</b>    | <b>16 012</b>    |
| Annen rentekostnad   |               | 747 769          | 435 423          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |               | <b>747 769</b>   | <b>435 423</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |               | <b>714 455</b>   | <b>419 411</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |               | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |               | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |               | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |               |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |               | 206 588          | -141 639         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |               | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4    | 20 451 214        | 20 451 214        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4    | 101 720           | 138 223           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>20 552 934</b> | <b>20 589 437</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>20 552 933</b> | <b>20 589 436</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 13 690            | 4 920             |
| Andre fordringer  |      | 485 947           | 618 592           |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>499 637</b>    | <b>623 512</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 10   | 1 226 774         | 994 319           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>1 226 774</b>  | <b>994 319</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>1 726 411</b>  | <b>1 617 831</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>22 279 343</b> | <b>22 207 268</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| Selskapskapital   |      | 150 300           | 150 300           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                             |      | <b>11 345 476</b> | <b>11 345 476</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 |             | 6 251 843         | 6 045 255         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-4 943 333</b> | <b>-5 149 921</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 11          | <b>6 402 143</b>  | <b>6 195 555</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 12          | 15 135 499        | 15 714 447        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>15 135 499</b> | <b>15 714 447</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>15 135 499</b> | <b>15 714 447</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 722 958           | 278 763           |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 3 530             | 4 480             |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 15 214            | 14 024            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>741 702</b>    | <b>297 266</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>15 877 201</b> | <b>16 011 713</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>22 279 343</b> | <b>22 207 268</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443464

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 361  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A/S GRIMSTADGATEN 23  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Mathias Høiseith  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 933 773 361  
A/S GRIMSTADGATEN 23

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Salgsinntekt   |             | 0                | 189              |
| Annen driftsinntekt  | 1,2         | 3 438 239        | 3 144 098        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>3 438 239</b> | <b>3 144 287</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   | 3           | 161 351          | 161 351          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4           | 36 504           | 36 504           |
| Annen driftskostnad  | 5,6,7,8,9   | 2 319 341        | 2 668 660        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>2 517 196</b> | <b>2 866 514</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>921 043</b>   | <b>277 772</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 33 314           | 16 012           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>33 314</b>    | <b>16 012</b>    |
| Annen rentekostnad   |             | 747 769          | 435 423          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>747 769</b>   | <b>435 423</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>714 455</b>   | <b>419 411</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 206 588          | -141 639         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  |





|                                   |    |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |    |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |    |                   |
| Gjeld til                         |    |                   |
| kredittinstitusjoner              | 12 | 15 135 499        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>15 135 499</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>15 135 499</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                   |
| Leverandørgjeld                   |    | 722 958           |
| Skyldige offentlige avgifter      |    | 3 530             |
| Annen kortsiktig gjeld            |    | 15 214            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>741 702</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>15 877 201</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>22 279 343</b> |



Organisasjonsnr: 933 773 361  
A/S GRIMSTADGATEN 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.07

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**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**



## Årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>1 320 565</b> | <b>2 104 905</b> |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil  | 206 588          | -141 639         |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 36 504           | 36 504           |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -578 948         | -679 205         |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-335 856</b>  | <b>-784 340</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>984 709</b>   | <b>1 320 565</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler   | 1 726 411        | 1 617 831        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -741 702         | -297 266         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>984 709</b>   | <b>1 320 565</b> |

Boligaksjeselskapets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Salgsinntekt                               |      | 0                | 189              | 0                | 0                |
| <b>Sum salgsinntekt</b>                    |      | <b>0</b>         | <b>189</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Driftsinntekt</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Husleieinntekt                             | 1    | 3 359 625        | 3 139 152        | 3 287 442        | 3 719 745        |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                   |      | <b>3 359 625</b> | <b>3 139 152</b> | <b>3 287 442</b> | <b>3 719 745</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Tilskudd                                   |      | 74 308           | 0                | 0                | 0                |
| Diverse inntekt                            | 2    | 4 306            | 4 946            | 6 000            | 6 000            |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                   |      | <b>78 614</b>    | <b>4 946</b>     | <b>6 000</b>     | <b>6 000</b>     |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>3 438 239</b> | <b>3 144 287</b> | <b>3 293 442</b> | <b>3 725 745</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 61 351           | 61 351           | 60 600           | 60 600           |
| Styrehonorar                               | 3    | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                                | 4    | 36 504           | 36 504           | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 79 941           | 90 862           | 120 000          | 85 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 5    | 194 719          | 173 881          | 172 000          | 220 600          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 748 571          | 636 837          | 730 000          | 870 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6    | 8 593            | 8 174            | 9 000            | 9 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 7    | 31 632           | 124 660          | 27 000           | 29 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 8    | 270 556          | 919 914          | 85 000           | 85 000           |
| Revisjonshonorar                           |      | 6 783            | 6 347            | 6 000            | 7 000            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 117 520          | 114 208          | 117 000          | 124 000          |
| Andre honorar                              |      | 213 544          | 9 873            | 0                | 4 000            |
| Kontorkostnad                              |      | 1 708            | 169              | 0                | 0                |
| TV/bredbånd                                |      | 396 211          | 349 628          | 356 000          | 416 000          |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr         |      | 2 973            | 786              | 0                | 0                |
| Kontingent og gave                         |      | 544              | 0                | 0                | 0                |
| Forsikring                                 |      | 233 615          | 217 059          | 231 571          | 274 645          |
| Andre kostnader                            | 9    | 12 431           | 16 262           | 13 000           | 11 000           |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>2 517 196</b> | <b>2 866 514</b> | <b>2 027 171</b> | <b>2 295 845</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                      |      | <b>921 043</b>   | <b>277 772</b>   | <b>1 266 271</b> | <b>1 429 900</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 33 314           | 16 012           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 747 769          | 435 423          | 578 541          | 834 179          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>714 455</b>   | <b>419 411</b>   | <b>578 541</b>   | <b>834 179</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  | <b>687 730</b>   | <b>595 721</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 206 588          | -141 639         | 0                | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                    |      | <b>206 588</b>   | <b>-141 639</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr 933773361



## Balanse 2023 AS Grimstadgaten 23

|                                  | Note | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                   |                   |
| Tomter                           | 4    | 475 000           | 475 000           |
| Bygninger                        | 4    | 13 518 751        | 13 518 751        |
| Påkostninger                     | 4    | 6 457 463         | 6 457 463         |
| Andre driftsmidler               | 4    | 101 720           | 138 223           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>20 552 933</b> | <b>20 589 436</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader        |      | 13 690            | 4 920             |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 4 354             | 183               |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 481 593           | 618 409           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                   |                   |
| Innestående bank                 |      | 1 225 020         | 991 624           |
| Innestående skattetrekk          | 10   | 1 754             | 2 695             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 726 411</b>  | <b>1 617 831</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>22 279 343</b> | <b>22 207 268</b> |



## Balanse 2023 AS Grimstadgaten 23

|                                      | Note        | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>          |             |                   |                   |
| Aksjekapital                         |             | 150 300           | 150 300           |
| Annen innskutt egenkapital           |             | 11 195 176        | 11 195 176        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>      |             | <b>11 345 476</b> | <b>11 345 476</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                    |             | -4 943 333        | -5 149 921        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      |             | <b>-4 943 333</b> | <b>-5 149 921</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>11</b>   | <b>6 402 143</b>  | <b>6 195 555</b>  |
| <b>Gjeld</b>                         |             |                   |                   |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |             |                   |                   |
| Pantegjeld                           | 12          | 15 135 499        | 15 714 447        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          |             | <b>15 135 499</b> | <b>15 714 447</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt       |             | 4 019             | 0                 |
| Leverandørgjeld                      |             | 722 958           | 278 763           |
| Skyldig off. myndigheter             |             | 3 530             | 4 480             |
| Påløpne renter                       |             | 6 954             | 3 436             |
| Annen kortsiktig gjeld               |             | 4 241             | 10 588            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |             | <b>741 702</b>    | <b>297 266</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                     |             | <b>15 877 201</b> | <b>16 011 713</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             | <b>22 279 343</b> | <b>22 207 268</b> |
| Pantstillelser                       | 13          | 15 135 499        | 15 714 447        |
| Sted: _____                          | Dato: _____ |                   |                   |

Trond Risa  
Styreleder

Ida Tveit  
Styremedlem

Spartaco Lyché Falchi  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.



## Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Husleieinntekter              | 2 027 688        | 2 027 688        |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 734 342          | 399 283          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 597 595          | 712 181          |
| <b>Sum</b>                         | <b>3 359 625</b> | <b>3 139 152</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                    | 2023         | 2022         |
|--------------------|--------------|--------------|
| 3955 Fellesvaskeri | 4 306        | 4 946        |
| <b>Sum</b>         | <b>4 306</b> | <b>4 946</b> |

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet     | 35 340         | 35 340         |
| 5150 Påløpne feriepenger                        | 4 241          | 4 241          |
| 5230 Fri losji og bolig fra lønssystemet        | 14 820         | 14 820         |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER                     | -14 820        | -14 820        |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                         | 21 173         | 21 173         |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet | 598            | 598            |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet     | 100 000        | 100 000        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>161 351</b> | <b>161 351</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07.

### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendom | Tekniske anlegg | Balkonger | Tomt Vaktmesterleilighl | Søppelskur |         |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|-----------|-------------------------|------------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 13 516 251   | 458 627         | 6 457 463 | 475 000                 | 2 500      | 118 572 |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0               | 0         | 0                       | 0          | 0       |
| Årets avgang :                       | 0            | 0               | 0         | 0                       | 0          | 0       |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 13 516 251   | 458 627         | 6 457 463 | 475 000                 | 2 500      | 118 572 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0            | 428 051         | 0         | 0                       | 0          | 47 429  |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0               | 0         | 0                       | 0          | 0       |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 13 516 251   | 30 576          | 6 457 463 | 475 000                 | 2 500      | 71 143  |
| Årets avskrivninger :                | 0            | 30 575          | 0         | 0                       | 0          | 5 929   |
| Anskaffelsesår :                     | 1929         | 2009            | 2014      | 1929                    | 1929       | 2015    |
| Antatt levetid i år :                |              | 15              |           |                         |            | 20      |

Boligaksjeselskapet består av 63 aksjeleiligheter. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 70 i Oslo kommune. Eieromt på 2930 kvm. Selskapets eiendommer er forsikret gjennom lf skadeforsikring, polise nr. SP586901.



## Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler                 | 6 500          | 0              |
| 6343 Serviceavtaler                        | 37 500         | 0              |
| 6360 Annet renhold                         | 2 643          | 30 549         |
| 6361 Fast renhold                          | 113 449        | 103 421        |
| 6362 Skadedyrtryddelse                     | 5 328          | 4 969          |
| 6364 Matteleie                             | 16 930         | 15 871         |
| 6391 Snømåking/strøing/feiring             | 344            | 700            |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 9 104          | 11 054         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 2 921          | 7 316          |
| <b>Sum</b>                                 | <b>194 719</b> | <b>173 881</b> |

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                         | 2023         | 2022         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 6420 Leie av datautstyr | 8 593        | 8 174        |
| <b>Sum</b>              | <b>8 593</b> | <b>8 174</b> |

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|  | 2023          | 2022           |
|--|---------------|----------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 6 808         | 12 655         |
| 6540 Inventar                                  | 7 934         | 88 726         |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 2 431         | 5 029          |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0             | 4 245          |
| 6552 Driftsmateriell                           | 14 459        | 14 005         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>31 632</b> | <b>124 660</b> |

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 27 092         | 6 250          |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 16 602         | 53 336         |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 14 121         | 95 919         |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0              | -239 237       |
| 6616 Vedlikehold vaskeri                           | 10 407         | 16 866         |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 29 480         | 32 341         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 0              | 56 761         |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 32 728         | 10 000         |
| 6641 Malerarbeider                                 | 580            | 845 811        |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid                       | 86 113         | 14 754         |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 24 383         | 9 672          |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon                       | 29 050         | 17 440         |
| <b>Sum</b>   | <b>270 556</b> | <b>919 914</b> |



Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

**Note 9 - Driftskostnader administrasjon**

|                                | 2023          | 2022          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 4 983         | 8 055         |
| 7719 Møter, div. styret        | 0             | 1 041         |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 591           | 5 350         |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 098         | 1 092         |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 773           | 725           |
| 7790 Andre kostnader           | 5 000         | 0             |
| 7792 Øredifferanse             | -14           | 0             |
| <b>Sum</b>                     | <b>12 431</b> | <b>16 262</b> |

**Note 10 - Bundne midler**

|                                   | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 1 754        | 2 695        |
| <b>Sum</b>                        | <b>1 754</b> | <b>2 695</b> |



Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Aksjekapital                    | 150 300                  | 0              | 150 300                  |
| Annen innskutt egenkapital      | 11 195 176               | 0              | 11 195 176               |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>11 345 476</b>        | <b>0</b>       | <b>11 345 476</b>        |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Annen egenkapital               | -5 149 921               | 206 588        | -4 943 333               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-5 149 921</b>        | <b>206 588</b> | <b>-4 943 333</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>6 195 555</b>         | <b>206 588</b> | <b>6 402 143</b>         |



## Noter årsregnskap 2023 AS Grimstadgaten 23

### Note 12 - Langsiktig gjeld

|                         | DNB Bank ASA       | DNB Bank ASA       |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>16362175368</b> | <b>16362175376</b> |
| <b>Lånenummer:</b>      |                    |                    |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet           |
| Opptaksår:              | 2020               | 2020               |
| Rentesats:              | 5.59 %             | 5.59 %             |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2040         | 30.06.2040         |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 14 572 595         | 2 924 519          |
| Lånesaldo 01.01:        | 13 087 890         | 2 626 556          |
| Avdrag i perioden:      | 482 179            | 96 769             |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>12 605 711</b>  | <b>2 529 788</b>   |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 9 961 138          | 1 999 059          |

### Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175368 | 1            | 296 649           | 296 649         |
|   | 1            | 289 771           | 289 771         |
|   | 1            | 265 304           | 265 304         |
|   | 49           | 202 952           | 9 944 648       |
|   | 1            | 197 315           | 197 315         |
|   | 1            | 193 707           | 193 707         |
|   | 3            | 189 084           | 567 252         |
|   | 1            | 187 393           | 187 393         |
|   | 1            | 182 995           | 182 995         |
|   | 1            | 175 779           | 175 779         |
|   | 1            | 154 244           | 154 244         |
|   | 1            | 150 636           | 150 636         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175376 | 28           | 90 350            | 2 529 800       |

### Note 13 - Pantstillelser

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 15 135 499        | 15 714 447        |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>15 135 499</b> | <b>15 714 447</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>20 451 213</b> | <b>20 451 213</b> |

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for AS Grimstadgaten 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Grimstadgaten 23**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Trond Risa (sign.)            | 23.03.2024 |
| Styremedlem | Ida Tveit (sign.)             | 22.03.2024 |
| Styremedlem | Spartaco Lyche Falchi (sign.) | 20.03.2024 |



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i A/S Grimstadgaten 23

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Grimstadgaten 23 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med 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.

### 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 regnskapskikk 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 avvirket.

### 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 avgjøre en revisjonsberetning

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodo    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo document key: ISOVT-IJLSB7-KSSW6-64V87-NSLJ6-F8S6V



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-05 06:04:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ISOVT-ILSB7-K55W6-64V87-NSLJ6-F8S6V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>