



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 441 950  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.07.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 974441950

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 006 381	1 668 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 006 381</b>	<b>1 668 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	734 735	804 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 5	2 037 688	1 679 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 772 424</b>	<b>2 483 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-766 043</b>	<b>-814 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	23 410	
Annen finansinntekt	2	7 900	11 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 310</b>	<b>11 384</b>
Annen rentekostnad	2		455
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 310</b>	<b>10 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-734 733	-803 999



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		-734 733	-803 999



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	20 840 951	21 575 686
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 840 951</b>	<b>21 575 686</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 840 951</b>	<b>21 575 686</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	3 500	246 222
Andre kortsiktige fordringer	7	186 555	313 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>190 055</b>	<b>559 904</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 573 778	739 815
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 573 778</b>	<b>739 815</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 763 832</b>	<b>1 299 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 604 783</b>	<b>22 875 405</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	43 373 483	43 373 483
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 373 483</b>	<b>43 373 483</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8		
Udisponert resultat	8		
Udekket tap	8	21 296 171	20 561 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 296 171</b>	<b>-20 561 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 077 312</b>	<b>22 812 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	315 328	
Annen kortsiktig gjeld	7	152 144	3 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>467 472</b>	<b>3 360</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>527 472</b>	<b>63 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 604 783</b>	<b>22 875 405</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 504729

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 441 950  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET P-HUS KARENLYST ALLÉ  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 974 441 950  
SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 006 381	1 668 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 006 381</b>	<b>1 668 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	734 735	804 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 5	2 037 688	1 679 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 772 424</b>	<b>2 483 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-766 043</b>	<b>-814 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	23 410	
Annen finansinntekt	2	7 900	11 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 310</b>	<b>11 384</b>
Annen rentekostnad	2		455
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 310</b>	<b>10 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-734 733	-803 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>





<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 077 312</b>	<b>22 812 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	315 328	
Annen kortsiktig gjeld	7	152 144	3 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>467 472</b>	<b>3 360</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>527 472</b>	<b>63 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 604 783</b>	<b>22 875 405</b>



Organisasjonsnr: 974 441 950  
SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ

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</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet P-hus Karenslyst Alle

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet P-hus Karenslyst Alle som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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. 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 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 sameiets 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: SU5OK-E3BVP-C4WEE-65CPG-V888N-GDTU2



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Sameiet P-hus Karenslyst Alle

### *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 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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.

Trondheim, 1. juni 2023  
Deloitte AS

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: SU5OK-E3BVP-C4WEF-65CPG-V888N-GDTU2



# 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."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 84.209.xxx.xxx

2023-06-01 17:09:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S50K-E3BVP-C4WEF-65CPG-V888N-GDTU2

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>



## ÅRSREGNSKAP 2022

# Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Org.nr: 974 441 950





<b>Resultatregnskap</b>			
Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt	2	2 006 381	1 668 240
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 006 381</b>	<b>1 668 240</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	734 735	804 000
Annen driftskostnad	2, 5	2 037 688	1 679 167
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 772 424</b>	<b>2 483 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-766 043</b>	<b>-814 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	23 410	0
Annen finansinntekt	2	7 900	11 384
Annen rentekostnad	2	0	455
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>31 310</b>	<b>10 929</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		734 733	803 999
<b>Sum overføringer</b>		<b>-734 733</b>	<b>-803 999</b>

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Side 2





<b>Balanse</b>			
Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	20 840 951	21 575 686
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>20 840 951</u>	<u>21 575 686</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>20 840 951</u>	<u>21 575 686</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	3 500	246 222
Andre kortsiktige fordringer	7	186 555	313 682
<b>Sum fordringer</b>		<u>190 055</u>	<u>559 904</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 573 778	739 815
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 763 832</u>	<u>1 299 719</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>22 604 783</u>	<u>22 875 405</u>

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Side 3



**Balanse**

## Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	43 373 483	43 373 483
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>43 373 483</u>	<u>43 373 483</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-21 296 171	-20 561 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-21 296 171</u>	<u>-20 561 438</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>22 077 312</u>	<u>22 812 045</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	315 328	0
Annen kortsiktig gjeld	7	152 144	3 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>467 472</u>	<u>3 360</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>527 472</u>	<u>63 360</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>22 604 783</u>	<u>22 875 405</u>

Oslo,  
Styret i Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Kenneth Bye  
styreleder

Tollef Wiggo Nielsen  
styremedlem

Hans Petter Styrevik  
styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem

Gro Wøien  
styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem

Morten Lid  
styremedlem

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Side 4





## Noter til årsregnskapet 2022

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Inntektsføring

Leietakere betaler lagerleie og seksjonseierne betaler akonto felleskostnader og gårdeierkostnader. Avregning foretas ved årsavslutning. Inntekter fra felleskostnader presenteres under leieinntekter og felleskostnader. Akonto investeringer og påløpte prosjektkostnader bokføres løpende i balansen og avregnes ved årets slutt. Investeringer aktiveres hos eierne.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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 antatte tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

### Skatt

Sameiet er ikke eget skattesubjekt, og årets skattegrunnlag fordeles på andelseierne til beskatning.





## Noter til årsregnskapet 2022

### Sameiet P-hus Karenslyst Allé

#### 1 Oversikt seksjonseiere

Andelseiere	Antall andeler
KA Park AS	78
Deas Eiendomsfond Norge I AS *	78
Karenslyst Allé 7 AS	78
Tårnhuset AS	66
K.A. Fem AS**	39
Karenslyst alle 10 AS***	39
Vognhallene AS	12
<b>Sum</b>	<b>390</b>

Hver av sameierne er ansvarlige for finansieringen av sin ideelle andel av bygget, slik at samlet finansiering utgjør 100% av byggekostnadene.

\* Tidligere Aberdeen Eiendomsfond Norge 1. Selskapet har skiftet navn, foretaksnavnet for andelseieren er nå Deas Eiendomsfond Norge I AS, org. nummer 997 592 816.

\*\* Tidligere Karenslyst Alle 5 AS, org.nummer 965 971 144 endret i 2020 foretaksnavn til K.A. FEM AS

\*\*\* Tidligere Titas Eiendom AS, de har i 2021 gjennomført en fusjon og er nå Karenslyst alle 10 AS

#### 2 Refusjon fellesutgifter/gjeld til sameiere/overdekning FK

	2022	2021
Sum driftskostnader	2 772 424	2 483 167
Netto finansresultat	-31 310	-10 929
<b>Sum</b>	<b>2 741 114</b>	<b>2 472 238</b>
Netto kostnad til utligning	2 741 114	2 472 238
Utfakturert a-konto inkl. avregning	-2 006 381	-1 668 240
<b>Netto resultat overføres til egenkapitalen</b>	<b>734 733</b>	<b>803 999</b>





## Noter til årsregnskapet 2022

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 3 Lønnskostnader og honorarer

Sameiet P-hus Karenslyst Allé har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/stilt sikkerhet for lån til styrets medlemmer. Newsec Basale er forretningsfører for sameiet. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styrets medlemmer.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2022	2021
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	25 913	22 907
<b>Sum honorarer*</b>	<b>25 913</b>	<b>22 907</b>

\*Inkludert som del av forvaltningskostnader

### 4 Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske anlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelskost 01.01	35 825 948	878 722	3 000 000	39 704 669
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>35 825 948</b>	<b>878 722</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-17 984 997	-878 722	0	-18 863 718
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>17 840 951</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>	<b>20 840 951</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets avskrivninger	716 400	18 335	0	734 735
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	IA	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	IA	



**Noter til årsregnskapet 2022**

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

**5 Kostnader eiendomsdrift**

	2022	2021
<b>Driftskostnader eiendom (felleskostnader)</b>		
Strøm og varme	140 501	78 310
Vaktmester	80 651	65 296
Renovasjon	20 716	15 427
Vakthold/alarm	139 126	139 287
Renhold	97 740	88 265
Telefon/overføring	1 167	0
Driftskostnader utenomhus	80 189	22 477
Driftskostnader innendørs	0	-62
Rekvisita/div. drift	177	69
Brannvern/internkontroll	7 135	9 505
Heis/rulletrapp	93 344	50 471
Ventilasjonsanlegg	0	1 809
<b>Sum driftskostnader eiendom (felleskostnader)</b>	<b>660 746</b>	<b>470 853</b>
<b>Annen driftskostnad (gårdeierkostnad)</b>		
Løpende vedlikehold	696 101	516 275
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>696 101</b>	<b>516 275</b>
Honorar til forretningsfører inkl. teknisk forvaltning	305 011	319 838
Revisjonshonorar	25 913	22 907
Andre honorarer	14 242	14 427
Forsikringer	35 028	34 737
Eiendomsskatt	242 007	241 686
<b>Sum forvaltning mv.</b>	<b>622 202</b>	<b>633 595</b>
Leiekostnader	53 523	51 696
Øredifferanser	-18	-13
Reklame og markedsføringskostnader	3 295	0
Annen driftskostnad	1 839	4 856
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>58 640</b>	<b>56 539</b>
<b>Sum kostnader eiendomsdrift</b>	<b>2 037 688</b>	<b>1 677 262</b>





## Noter til årsregnskapet 2022

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 6 Eiendom/pantestillelser

Utskrift fra grunnboka viser at bygget med tomt eies av de ulike deltakerne i forhold til deres eierbrøk. Hjemmelen for to av selskapene er imidlertid tillagt andre selskaper enn andelseiere.

### 7 Fordringer og gjeld

Fordringer	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	0	283 162
Merverdiavgift til gode	186 555	30 520
Kundefordringer	3 500	246 222
<b>Sum fordringer</b>	<b>190 055</b>	<b>559 904</b>

#### Forskudd fra kunder (kortsiktig gjeld til sameierne samt forskudd fra øvrige kunder)

KA Park AS	18 294	0
Deas Eiendomsfond Norge i AS*	18 294	0
Karenslyst Allé 7 AS	18 294	0
Tårnhuset AS	15 478	0
K.A FEM AS**	9 147	0
Karenslyst alle 10 AS***	9 147	0
Vognhallene AS	2 816	0
Anh Ty Pham Huynh	49 619	0
Stenerud Eurofashion AS	11 055	0
<b>Sum forskudd fra kunder</b>	<b>152 144</b>	<b>0</b>

#### Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	315 328	0
Påløpte felleskostnader	0	3 360
Sum annen kortsiktig gjeld	315 328	3 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>467 472</b>	<b>3 360</b>

\* Tidligere Aberdeen Eiendomsfond Norge 1. Selskapet har skiftet navn, foretaksnavnet for andelseieren er nå Deas Eiendomsfond Norge I AS, org. nummer 997 592 816.

\*\* Tidligere Karenslyst Alle 5 AS, org.nummer 965 971 144 endret i 2020 foretaksnavn til K.A. FEM AS

\*\*\* Tidligere Titas Eiendom AS, de har i 2021 gjennomført en fusjon og er nå Karenslyst alle 10 AS





## Noter til årsregnskapet 2022

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 8 Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Annen egenkapital 01.01	-43 373 483	20 561 438	-22 812 045
Årets resultat	0	734 733	734 733
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-43 373 483</b>	<b>21 296 171</b>	<b>-22 077 312</b>

Udekket tap består av akkumulerte avskrivninger på kr. -17 984 997,- som ikke skal avregnes sameierne. Resterende akkumulert udekket tap gjelder ikke avregnede driftskostnader fra tidligere år.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491916613

### Dokument

Årsregnskap Sameiet P-hus Karenslyst alle 2022  
Hoveddokument  
10 sider  
Initiert på 2023-05-01 15:09:27 CEST (+0200) av Svein  
Arne Hagelund (SAH)  
Ferdigstilt den 2023-05-03 09:24:05 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Svein Arne Hagelund (SAH)  
Newsec Property Asset Management AS  
svein.hagelund@newsec.no

### Signerende parter

Kenneth Bye (KB)  
kenneth.bye@fram.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kenneth Bye"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-03-07 13:17:03 CET (+0100)  
Signert 2023-05-02 09:56:57 CEST (+0200)

Morten Lid (ML)  
mli@entra.no



Navnet norsk BankID oppga var "Morten Lid"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-05-29 21:21:56 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-02 09:54:18 CEST (+0200)

Gro Wøien (GW)  
gro.woien@fremtind.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Wøien"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-04-29 05:04:31 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-02 07:39:16 CEST (+0200)

Dag Konrad Ellinggard (DKE)  
dael@deas-asset.com



Navnet norsk BankID oppga var "Dag Konrad Ellinggard"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-04-20 05:00:03 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-03 09:24:05 CEST (+0200)

Tollef Wiggo Nielsen (TWN)  
tollef@nielco.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tollef Wiggo Nielsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-01-18 15:31:38 CET (+0100)  
Signert 2023-05-02 07:01:26 CEST (+0200)

Hans Petter Styrevik (HPS)  
hans.styrevik@fram.no  
Signert 2023-05-02 08:49:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491916613

informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

