



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 097 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MUNKEDAMSVEIEN 79
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931097644

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 274 389	1 294 186
Sum inntekter		1 274 389	1 294 186
Kostnader			
Lønnskostnad		9 945	7 435
Annen driftskostnad		1 018 320	643 799
Sum kostnader		1 028 264	651 234
Driftsresultat		246 125	642 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 833	2 444
Sum finansinntekter		10 833	2 444
Annen finanskostnad		127 435	118 531
Sum finanskostnader		127 435	118 531
Netto finans		-116 602	-116 087
Resultat før skattekostnad		129 523	526 865
Årsresultat		129 523	526 865
Totalresultat		129 523	526 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		129 523	526 865
Sum overføringer og disponeringer		129 523	526 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		597 000	597 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		597 002	597 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		597 002	597 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-30 983	-7 800
Andre fordringer		78 519	8 129
Sum fordringer		47 536	329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 141	490 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 141	490 342
Sum omløpsmidler		472 677	490 671
SUM EIENDELER		1 069 679	1 087 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 000	101 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		101 000	101 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		885 759	1 015 282
Sum opptjent egenkapital		-885 759	-1 015 282
Sum egenkapital		-784 759	-914 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 820 887	1 961 403
Sum annen langsiktig gjeld		1 820 887	1 961 403
Sum langsiktig gjeld		1 820 887	1 961 403
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		662	22 463
Leverandørgjeld		661	8 719
Skyldige offentlige avgifter		1 246	1 241
Annen kortsiktig gjeld		30 983	8 129
Sum kortsiktig gjeld		33 552	40 552
Sum gjeld		1 854 439	2 001 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 069 679	1 087 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 635591

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 097 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MUNKEDAMSVEIEN 79
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 931 097 644
AS MUNKEDAMSVEIEN 79

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 274 389	1 294 186
Sum inntekter		1 274 389	1 294 186
Kostnader			
Lønnskostnad		9 945	7 435
Annen driftskostnad		1 018 320	643 799
Sum kostnader		1 028 264	651 234
Driftsresultat		246 125	642 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 833	2 444
Sum finansinntekter		10 833	2 444
Annen finanskostnad		127 435	118 531
Sum finanskostnader		127 435	118 531
Netto finans		-116 602	-116 087
Resultat før skattekostnad		129 523	526 865
Årsresultat		129 523	526 865
Totalresultat		129 523	526 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		129 523	526 865
Sum overføringer og disponeringer		129 523	526 865



Organisasjonsnr: 931 097 644
AS MUNKEDAMSVEIEN 79

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		597 000	597 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		597 002	597 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		597 002	597 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-30 983	-7 800
Andre fordringer		78 519	8 129
Sum fordringer		47 536	329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 141	490 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 141	490 342
Sum omløpsmidler		472 677	490 671
SUM EIENDELER		1 069 679	1 087 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 000	101 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	101 000	101 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	885 759	1 015 282
Sum opptjent egenkapital	-885 759	-1 015 282
Sum egenkapital	-784 759	-914 282
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 820 887	1 961 403
Sum annen langsiktig gjeld	1 820 887	1 961 403
Sum langsiktig gjeld	1 820 887	1 961 403
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	662	22 463
Leverandørgjeld	661	8 719
Skyldige offentlige avgifter	1 246	1 241
Annen kortsiktig gjeld	30 983	8 129
Sum kortsiktig gjeld	33 552	40 552
Sum gjeld	1 854 439	2 001 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 069 679	1 087 673



Organisasjonsnr: 931 097 644
AS MUNKEDAMSVEIEN 79

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5101
AS MUNKEDAMSVEIEN 79



Velkommen til årsmøte i AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. juni 2025 kl. 20:00, Munkedamsveien 79, hos Svanhild og Kalle.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Budsjett 2025
8. Orienteringssak: Salg av vaktmesterleilighet
9. Saker innmeldt fra eierne

Med vennlig hilsen,

Styret i AS MUNKEDAMSVEIEN 79



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Svanhild Sørensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lars Elton foreslått. Som protokollvitner ble Svanhild Sørensen og Emilie Christiansen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5101 AS Munkedamsveien 79.pdf
2. 5101 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dagens styre tilbyr seg å fortsette ett år til dersom ingen andre kandidater melder seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svanhild Sørensen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Anne Raaheim
- Kristian Moe

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Ronæss

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Budsjett 2025 er tatt til orientering

Vedlegg

3. Budsjett og regnskap 2025.pdf

Sak 8

Orienteringssak: Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Styret ønsker å utvide arealet ved å innlemme de to bodene som ligger vegg i vegg med leiligheten og erstatte disse med nye boder innerst i tørkerommet.
2. Styret utreder også muligheten for å innlemme deler av tørkerommet i leiligheten. Styret leverer i disse dager søknad til Byantikvaren om å sette inn nytt vindu mot vest slik at rommet tilfredsstiller dagslyskrav. Forslaget er forhåndsgodkjent og, vil etter planen sendes videre til Plan- og bygningsetaten for rammegodkjennelse i sommer.
3. Styret ønsker å avvente salg av leilighet til rammegodkjennelse er gitt, da kvm-pris vil være betraktelig høyere. Arkitekttegninger vil fremvises på generalforsamling. Styret anbefaler å selge leiligheten med rammetillatelse til utvidelse, men uten at gården selv skal være ansvarlig for arbeidet.
4. På grunn av saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten vil salgsprosess forsinkes med 3-4 mnd. Megler er signert og prosessen med å forberede salg pågår parallelt.



5. Emilie Christiansen er jurist og vil bistå med nødvendig juridisk ekspertise ved emisjon/salg av aksjer til ny medeier.

6. Styret ser på muligheten for å leie ut leiligheten i mellomtiden (korttidsleie 4-6 mnd) og har avtalt med vaktmesterne som flytter ut 30.6 av gården overtar hvitevarer og noe møbler slik at leilighet kan leies ut delvis møblert.

7. Styret har arbeidet med å innhente tilbud på vaktmestertjenester og har foreløpig mottatt ett tilbud som presenteres i møtet.

Forslag til vedtak

Styres orientering tas til etterretning

Sak 9

Saker innmeldt fra eierne

Forslag fremmet av:

Gro Anne Raaheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gro Anne Raaheim ønsker å ta opp refusjon av for mye innbetalt eiendomsskatt i 2023 og 2024. Se vedlagte oversikt.

Styrets innstilling

Refundere OBOS' ekstraordinære innkalte eiendomsskatt, fordi eiendomsskatten allerede var hensyntatt i felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær innbetalt eiendomsskatt refunderes

Vedlegg

4. M79 Refusjon eiendomsskatt.pdf

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MUNKEDAMSVEIEN 79.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnr: NASNE-4F875-YV725-SDCF-CAA-YI-YN0X5



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:38:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NASNE-4f875-YV72S-SDCF-CQAYI-YNOXS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 18



AS MUNKEDAMSVEIEN 79
ORG.NR. 931 097 644, KUNDENR. 5101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 083	1 199 080	0	0
Andre inntekter	3	99 306	95 106	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 274 389	1 294 186	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 945	-7 435	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 245	-7 221	0	0
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	0	0
Konsulenthonorar	6	-57 067	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-442 740	-8 815	0	0
Forsikringer		-85 111	-150 956	0	0
Kommunale avgifter	8	-200 864	-250 276	0	0
Energi/fyring		-86 521	-111 822	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-46 332	-25 039	0	0
Andre driftskostnader	9	-70 926	-68 290	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 264	-651 234	0	0
DRIFTSRESULTAT		246 125	642 952	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 833	2 444	0	0
Finanskostnader	11	-127 435	-118 531	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 602	-116 087	0	0
ÅRSRESULTAT		129 523	526 865	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		129 523	526 865		



**AS MUNKEDAMSVEIEN 79
ORG.NR. 931 097 644, KUNDENR. 5101**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	411 570	411 570
Tomt		185 430	185 430
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		597 002	597 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	329
Forskuddsbetalte kostnader		47 536	0
Driftskonto OBOS-banken		11 983	86 887
Sparekonto OBOS-banken		413 158	403 456
SUM OMLØPSMIDLER		472 677	490 671
SUM EIENDELER		1 069 679	1 087 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	101 000	101 000
Udekket tap	15	-885 759	-1 015 282
SUM EGENKAPITAL		-784 759	-914 282
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 820 887	1 961 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 820 887	1 961 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 983	8 129
Leverandørgjeld		661	8 719
Skyldige offentlige avgifter	17	1 246	1 241
Påløpte renter		662	11 409
Påløpte avdrag		0	11 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 552	40 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 069 679	1 087 673
Pantstillelse	18	4 350 000	4 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i AS Munkedamsveien 79

Svanhild Sørensen

Kristian Moe

Gro Anne Raaheim

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 057 620
Diverse	67 063
Garasjeleie	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 175 083

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	99 306
SUM ANDRE INNETEKTER	99 306

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-52 800
Naturalytelser speilkonto	52 800
Arbeidsgiveravgift	-7 445
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 945

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 245.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
Prosjekt Planung AS	-56 703
SUM KONSULENTHONORAR	-57 067

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-242 651
Drift/vedlikehold VVS	-147 977
Drift/vedlikehold elektro	-10 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 374
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 740

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 959
Vann- og avløpsavgift	-64 215
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-34 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 864

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 405
Driftsmateriell	-1 952
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-61 044
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 926

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
SUM FINANSINTEKTER	10 833

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-127 413
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-127 435

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1933	411 570
SUM BYGNINGER	411 570

Gnr.211/bnr.145

Selskapet eier leilighet nr 9. Leiligheten har ingen aksjer.

Bygningen er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varmepumpe

	455 500	
Avskrevet tidligere	-455 499	

Vaskemaskin

Tilgang 2019	15 500	
Avskrevet tidligere	-15 499	

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
		2

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101 000.

fordelt på 8 A-aksjer á kr 1 000 og 93 B-aksjer á kr 1 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

SUM AKSJEKAPITAL	101 000
-------------------------	----------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2005	-3 325 908	
Nedbetalt tidligere	1 364 505	
Nedbetalt i år	140 516	

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 820 887
-------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 246
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 246

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 820 887
TOTALT	1 820 887

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	411 570
Tomt	185 430
TOTALT	597 000



Tabell 1

Budsjett/regnskap	Budsjett 2025	Regnskap 05.2025
Driftsinntekter:		
Fra sparekonto		250000
Felleskostnader	1057620	443813
Garasje	50400	16800
Vaktmester	101064	42110
Sum inntekter	1209084	752723
Driftskostnader		
Strøm	140000	54000,7
Olje	100000	
Forsikring	96360	46053
Forretningsførsel	30000	28426,2
Revisjon	8000	
Vedlikehold	600000	367908
Kommunale avg	264000	90150,49
Arbeidsgiveravgift	8200	3720
Internett	46332	2200
Bankgebyr		177
Annet	5000	1014,10
Sum kostnader	1289692	593649,49
Driftsresultat	-80608	159073,51
Refusjon		-7479
Finansinntekter		
Finanskostnader	120000	49231
Sum Finans	120000	49231
Avdrag lån	173580	61969
Likviditet	-374188	52378,51
Inngående balanse		11984
På konto 30/04		
På sparekonto		363158



Ekstraordinær innbetaling av eiendomsskatt i 2023 og 2024 har medført at aksje-eierne i M79 har betalt inn eiendomsskatten dobbelt disse 2 årene, fordi eiendomsskatten allerede var tatt med i ordinær husleie.

Innbetaling etter antall kvm via felleskostnader er fordelt som følger:

Hvem	2023	2024	SUM
Trygve	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Gro Anne	16.065,49	14.114,96	30.180,45
Svanhild og Kalle	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Emilie og Esten		3.528,74	3.528,74
Lars R	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Kirsten og Lars	16.065,49	14.114,96	30.180,45
Marie og Kristian	13.168,43	11.569,64	24.738,37
Anne-Louise	5.442,95	4.782,11	10.225,06
SUM			184.995,55

Innbetaling ekstraordinært:

Hvem	2023	2024	SUM
Trygve	16.105	14.320	30.425
Gro Anne	16.831	15.026	31.857
Svanhild og Kalle	16.105	14.320	30.425
Emilie og Esten		11.269,50	11.269,50
Lars R	16.105	14.320	30.425
Kirsten og Lars	16.831	15.026	31.857
Marie og Kristian	12.618	10.921	23.539
Anne-Louise	273	0	273
SUM			190.070,50

Avvik i sum skyldes at eiendomsskatten for vaktmesterleiligheten er med i tallene fordelt pr kvm og ikke i ekstraordinær innbetaling, samt overdragelse av leiligheten i 3. etasje, 01.10.2024, og dermed ekstraordinær innbetaling i 3 måneder.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.06.25

Selskapsnummer: 5101 Selskapsnavn: AS MUNKEDAMSVEIEN 79

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.