



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: c/o Larre Eiendom AS  
Gabels gate 41  
0262 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: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

### 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, 02.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	700 800	681 600
Brenseloverskudd fra 2022, ikke utbetalt	1		43 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>700 800</b>	<b>725 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Renovasjonsgebyr		46 881	51 506
Vann- og avløpsgebyr		73 017	68 575
Kontroll av gårdsikum		2 039	1 907
Gårdsllys		5 442	5 603
Vedlikehold bygning		9 646	3 633
Kabel-tv		37 761	37 760
Leie parkeringsplass		7 470	7 110
Snørydding, sandstrøing		17 263	17 898
Festeavgift		96 680	92 017
Forretningsførsel	2	53 469	50 874
Vaktmestertjeneste ISS		37 865	56 998
Revisjonshonorar	2	41 200	32 156
Forsikringspremie		64 933	61 258
Tap på fordring		0	1 616
Berktøy materiell		2 437	0
Ørediff		-2	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>496 101</b>	<b>488 911</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>204 699</b>	<b>236 418</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen rentekostnad		42 376	34 401
Gebyr banktjenester		3 100	1 383
Andre renter/gebyrer		122	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 598</b>	<b>35 784</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 598</b>	<b>-35 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		159 101	200 634
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	159 101	200 634
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1,3,5	910 803	910 803
Andel vaskeri	1,3,5	7 816	7 816
Andel fyranlegg	1,3,5	12 313	12 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Skyldig leie	1	0	4 600
Forskuddsbetalt leie	1	8 027	8 514
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 027</b>	<b>13 114</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankkonto DNB Bank ASA	1	541 632	254 812
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>541 632</b>	<b>254 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>549 659</b>	<b>267 926</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 480 591</b>	<b>1 198 858</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	100 625	100 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	1 091 127	1 250 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 091 127</b>	<b>-1 250 228</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-990 502</b>	<b>-1 149 603</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6	636 800	636 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	1,6	1 071 192	1 210 684
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 707 992</b>	<b>1 847 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 707 992</b>	<b>1 847 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1,7	12 875	25 555
Forskuddsbetalt husleie mv.	1,7	28 600	36 695
Brenseloverskudd 2022	1,7	5 494	0
Brenseloverskudd 2021	1,7		-10 946
Larre eiendom, brenselsregnskap 2022	1,7	200 666	0
Larre Eiendom, brenselsregnskap 2019-2021	1,7	447 487	447 487
Påløpte renter DNB	1,7	2 520	1 607
Påløpt ikke fakturert, Hafslund	1,7	527	579
Påløpt ikke fakturet. IF	1,7	64 933	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>763 102</b>	<b>500 977</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 471 094</b>	<b>2 348 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 592</b>	<b>1 198 858</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 530538

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: c/o Larre Eiendom AS  
Gabels gate 41  
0262 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: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

**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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	700 800	681 600
Brenselsoverskudd fra 2022, ikke utbetalt	1		43 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>700 800</b>	<b>725 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Renovasjonsgebyr		46 881	51 506
Vann- og avløpsgebyr		73 017	68 575
Kontroll av gårdsrum		2 039	1 907
Gårdslys		5 442	5 603
Vedlikehold bygning		9 646	3 633
Kabel-tv		37 761	37 760
Leie parkeringsplass		7 470	7 110
Snørydding, sandstrøing		17 263	17 898
Festeavgift		96 680	92 017
Forretningsførsel	2	53 469	50 874
Vaktmestertjeneste ISS		37 865	56 998
Revisjonshonorar	2	41 200	32 156
Forsikringspremie		64 933	61 258
Tap på fordring		0	1 616
Bekrøyt materiell		2 437	0
Ørediff		-2	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>496 101</b>	<b>488 911</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>204 699</b>	<b>236 418</b>
Annen rentekostnad		42 376	34 401
Gebyr banktjenester		3 100	1 383
Andre renter/gebyrer		122	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 598</b>	<b>35 784</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 598</b>	<b>-35 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	159 101	200 634
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 101</b>	<b>200 634</b>



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Bygninger	1, 3, 5	910 803	910 803
Andel vaskeri	1, 3, 5	7 816	7 816
Andel fyranlegg	1, 3, 5	12 313	12 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>

Sum anleggsmidler

930 932 930 932

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Skyldig leie	1	0	4 600
Forskuddsbetalt leie	1	8 027	8 514
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 027</b>	<b>13 114</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankkonto DNB Bank ASA	1	541 632	254 812
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>541 632</b>	<b>254 812</b>

Sum omløpsmidler

549 659 267 926

**SUM EIENDELER**

**1 480 591 1 198 858**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	100 625	100 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	1 091 127	1 250 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 091 127</b>	<b>-1 250 228</b>

Sum egenkapital

-990 502 -1 149 603

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	6	636 800	636 800



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1,6	1 071 192	1 210 684
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 707 992</b>	<b>1 847 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 707 992</b>	<b>1 847 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1,7	12 875	25 555
Forskuddsbetalt husleie mv.	1,7	28 600	36 695
Brenseloverskudd 2022	1,7	5 494	0
Brenseloverskudd 2021	1,7		-10 946
Larre eiendom, brenselregnskap 2022	1,7	200 666	0
Larre Eiendom, brenselregnskap 2019-2021	1,7	447 487	447 487
Påløpte renter DNB	1,7	2 520	1 607
Påløpt ikke fakturert, Hafslund	1,7	527	579
Påløpt ikke fakturert. IF	1,7	64 933	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>763 102</b>	<b>500 977</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 471 094</b>	<b>2 348 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 592</b>	<b>1 198 858</b>



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Selskapets anleggsmidler står oppført til anskaffelseskost og er ikke gjenstand for avskrivninger jf. regler om avskrivning av boligeiendommer. Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp/nedvurderinger som følge av renteendringer. Inntekter resultatføres når de er opptjent. Selskapet er et boligselskap med begrenset ansvar som fyller vilkårene i skattelovens § 7-3 og skattlegges derved ikke som eget skattesubjekt.

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum Beløp

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

Anskaffelseskost 01.01. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
930932.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**





## RØDBERGVEIEN 14 AS

### Resultatregnskap pr. 31.12

2022

2021

#### Driftsinntekter

Leieinntekter	note 1	700 800,00	681 600,00
Brenseloverskudd fra 2020, ikke utbetalt		-	43 729,32
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>700 800,00</u>	<u>725 329,32</u>

#### Driftskostnader

Renovasjonsgebyr	46 881,69		
Vann- og avløpsgebyr	<u>73 017,08</u>	119 898,77	120 081,16
Kontroll av gårdsrum		2 039,00	1 907,30
Gårdslys		5 442,27	5 603,14
Vedlikehold bygning		9 646,00	3 633,50
Vedlikehold uteareal		-	-
Kabel-tv		37 760,60	37 759,88
Leie av parkeringsplass		7 470,00	7 110,00
Snørydding, sandstrøing		17 262,59	17 897,59
Festeavgift		96 680,00	92 017,00
Forretningsførsel	note 2	53 469,00	50 874,30
Godtgjørelse gårdsdrift	note 2	-	-
Vaktmestertjeneste ISS		37 864,98	56 998,00
Revisjonshonorar	note 2	41 200,00	32 156,25
Forsikringspremie		64 933,00	61 258,00
Verktøy, materiell		2 437,00	-
Tap på fordring		-	1 615,55
Ørediff.		-1,82	-
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>496 101,39</u>	<u>488 911,67</u>

#### **DRIFTSRESULTAT**

**204 698,61**

**236 417,65**

#### Finansinntekter/kostnader

Renteinntekt bankkonto		-	-
Renteutgifter, omkostninger pantelån		42 375,67	34 401,05
Andre renter/gebyrer		121,79	-
Gebyr banktjenester		<u>3 100,22</u>	<u>1 382,55</u>
<b>Netto finanskostnader</b>		<u>45 597,68</u>	<u>35 783,60</u>

#### **ARSRESULTAT**

**159 100,93**

**200 634,05**

#### Overføringer

Overført til udekket tap	note 5	159 100,93	200 634,05
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>159 100,93</u></b>	<b><u>200 634,05</u></b>



**RØDBERGVEIEN 14 AS**

<b><u>Balanse pr. 31.12</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>	
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>	<b>note 1, 3, 5</b>		
Bygninger	910 802,47	910 802,47	
Andel vaskeri	7 816,24	7 816,24	
Andel fyranlegg	12 313,07	12 313,07	
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>930 931,78</b>	<b>930 931,78</b>	
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			<b>note 1</b>
Skyldig leie	-	4 600,00	
Forskuddsbetalt kostnad	8 027,00	8 513,59	
Bankkonto DNB Bank ASA	541 632,36	254 812,47	
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>549 659,36</b>	<b>267 926,06</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 480 591,14</b>	<b>1 198 857,84</b>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
<b><u>Innskutt egenkapital</u></b>			
Aksjekapital	<b>note 4, 5</b>	100 625,00	100 625,00
<b><u>Opptjent egenkapital</u></b>			
Udekket tap	<b>note 5</b>	-1 250 228,21	-1 450 862,26
Resultat	<b>note 5</b>	159 100,93	200 634,05
<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>-1 091 127,28</b>	<b>-1 250 228,21</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-990 502,28</b>	<b>-1 149 603,21</b>



**RØDBERGVEIEN 14 AS**

**Balanse pr. 31.12**

**2022**

**2021**

**GJELD**

**Langsiktig gjeld**

Leieboerobligasjoner	note 6	636 800,00	636 800,00
Pantelån DNB Bank ASA	note 1, 6	1 071 191,93	1 210 683,84
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 707 991,93</b>	<b>1 847 483,84</b>

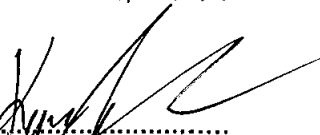
**Kortsiktig gjeld**

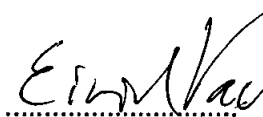
note 1, 7

Leverandører:			
Larre Eiendom AS		-	25 555,10
BDO AS		12 875,00	-
Forskuddsbetalt husleie mv.		28 600,00	36 695,00
Brenseloverskudd 2022:			
Brenselregnskap 2022	200 666,00		
Innbetalt á konto 2022	-206 160,00	5 494,00	
Brenselunderskudd 2021			-10 946,18
Larre Eiendom, brenselregnskap 2022	200 666,00		
Larre Eiendom, brenselregnskap 2019-2021	447 487,07	447 487,07	
Påløpte renter DNB	2 519,50		1 607,06
Påløpt ikke fakturert, Hafslund	526,92		579,16
Påløpt ikke fakturert, IF	64 933,00		-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>763 101,49</b>	<b>500 977,21</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 591,14</b>	<b>1 198 857,84</b>

Oslo, den 19/6-23

  
Sten Sture Larre

  
Kyrre Rødsjøsaeter

  
Eivind Vaa



## RØDBERGVEIEN 14 AS

### Årsregnskap 2022 - spesifikasjon av regnskapsposter

#### Leieinntekter

Husleie 2022: kr 3650 x 16 x 12	700 800,00
Sum leieinntekter 2022	<u>700 800,00</u>

#### Vedlikehold bygning

Rørl. Mester Solli, staking av tette rør, høytrykkspyling, Kyrre Rødsjøsæter	9 646,00
	<u>9 646,00</u>

#### Forskuddsbetalinger

Vaktmesterkompaniet, maskinell brøyting og strøing i perioden 1/1-15/4.2023	8 027,00
	<u>8 027,00</u>

#### Snørydding, sandstrøing v/Vaktmesterkompaniet

Maskinell brøyting og strøing 1/1-15/4	1/7 del	8 513,59
Håndrydding januar-mars	31 %	3 398,00
Maskinell brøyting/strøing 1/11-31/12	1/7 del	5 351,00
		<u>17 262,59</u>

#### Verktøy, materiell

Utelys, rive, bensin til plenklipper	2 437,00
	<u>2 437,00</u>

#### Pantelån DNB Bank ASA

Inngående balanse, gjeld per 01.01.2022	1 210 683,84
Betalte avdrag i 2022	-139 491,91
Utgående balanse, restgjeld per 31.12.2022	<u>1 071 191,93</u>

Fradragsberettigede renter/omkostninger pantelån 2022	42 375,67
herav påløpte, ikke forfalte renter 15.12-31.12.2022	-2 519,50

Påløpte renter 15.12-31.12.2021, betalt 15.01.2022	1 607,06
Betalte renter/omkostninger pantelån 2022	<u>41 463,23</u>



## RØDBERGVEIEN 14 AS

---

### Noter til regnskapet pr. 31.12.2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapspraksis for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Selskapets anleggsmidler står oppført til anskaffelseskost og er ikke gjenstand for avskrivninger jf. regler om avskrivning av boligeiendommer. Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp/nedvurderinger som følge av renteendringer.

Inntekter resultatføres når de er opptjent.

Selskapet er et boligselskap med begrenset ansvar som fyller vilkårene i skattelovens § 7-3 og skattlegges derved ikke som eget skattesubjekt.

#### Note 2 Ansatte, godtgjørelser mm.

Selskapet har ikke egne ansatte, men leier inn ekstern forretningsfører som ivaretar den daglige driften i selskapet. Selskapet faller således ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2022 kr 41.200,- (inkl. mva).

#### Note 3 Varige driftsmidler

	<b>Anskaffelseskost</b>
Gnr 85, bnr 160, bygg	910 802,47
Andel vaskeri	7 816,24
Andel fyranlegg	<u>12 313,07</u>
<b>Sum</b>	<b><u>930 931,78</u></b>



## Note 4 Aksjekapital

Selskapet er et boligaksjeselskap med 16 leiligheter.

Selskapets aksjekapital er kr 100 625,- fordelt på 161 aksjer á kr 625,- fullt innbetalte og lydende på navn.

Aksjene er inndelt i 2 grupper: 1 A-aksje á kr 625,- og 160 B-aksjer á kr 625,-. Til hver leilighet er utstedt 10 B-aksjer. I følge selskapets vedtekter har A-aksjen krav på å velge styrets leder og en personlig vararepresentant for denne. Videre har A-aksjen 161 stemmer når det gjelder forpliktelser pålagt i festekontrakten og derav følgende ev. husleieforhøyelser samt ved forandringer i vedtektene.

Eiendommen står på festet tomt, festeavtalen løper i 99 år fra 1958.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	100 625	-1 250 228	-1 149 603
Årets resultat		159 101	159 101
<b>Egenkapital per 31.12.2022</b>	<b>100 625</b>	<b>- 1 091 127</b>	<b>- 990 502</b>

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Selskapets styre vurderer dermed den faktiske egenkapitalen som positiv.

## Note 6 Gjeld og sikkerhetsstillelse

	2022	2021
Leieboerobligasjoner	636 800	636 800
Pantelån DNB Bank ASA	<u>1 071 192</u>	<u>1 210 684</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 707 992</b>	<b>1 847 484</b>

Selskapet har pant i leieboerobligasjonene til sikkerhet for krav etter leiekontraktene.

DNB Bank ASA innehar panterrettavtale pålydende kr 3 500 000 i gnr. 85, bnr. 160, Rødbergveien 14 til sikkerhet for selskapets lån.

Lånet er et annuitetslån over 22 år med gjenværende løpetid til 2029.

Nominell rentesats er 5,05 % p.a. per 31.12.2022. Månedlig terminbeløp er kr 15 723.



## Note 7 Mellomværende

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til Larre Eiendom AS	648 153	473 042

Gjelden består av Rødbergveien 14 sin andel av felles brenselsregnskap for årene 2019 – 2022, hvorav kr 375 000 er nedbetalt i januar 2023.

Gjelden har ikke vært gjenstand for renteberegning.



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rødbergveien 14 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødbergveien 14 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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 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 daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Roald Haugland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: PE86Q-0XNLG-TBS8J-SSCYF-TZZ61-56GJN



## 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."

### Roald Haugland

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-22 18:12:15 UTC



Penneo Dokumentnr: PEB6Q-OXNLG-TB58J-SSCYI-TZZ6I-56GJN

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>