



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 825 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVREGATA 3 AS
Forretningsadresse: Dovregata 3
0170 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: Narve Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		3 445 450	2 900 990
Annen driftsinntekt		49 019	
Sum inntekter		3 494 469	2 900 990
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 091 209	1 835 141
Annen driftskostnad		980 306	5 682 602
Sum kostnader		2 071 515	7 517 743
Driftsresultat		1 422 954	-4 616 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 536	1 779
Sum finansinntekter		1 536	1 779
Annen rentekostnad		466 675	370 018
Sum finanskostnader		466 675	370 018
Netto finans		-465 139	-368 239
Ordinært resultat før skattekostnad		957 815	-4 984 992
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		957 815	-4 984 992
Årsresultat		957 815	-4 984 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		957 815	-4 984 992
Totalresultat		957 815	-4 984 992
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3, 3	957 815	-4 984 992
Sum overføringer og disponeringer		957 815	-4 984 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger m.m	4, 5	2 465 702	2 465 702
Sum varige driftsmidler		2 465 702	2 465 702
Sum anleggsmidler		2 465 702	2 465 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 250	
Andre kortsiktige fordringer		293 625	271 259
Sum fordringer		318 875	271 259
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		257 060	284 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 060	284 975
Sum omløpsmidler		575 935	556 234
SUM EIENDELER		3 041 637	3 021 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	9 632 097	10 589 912
Sum opptjent egenkapital		-9 632 097	-10 589 912
Sum egenkapital		-9 532 097	-10 489 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	9 517 551	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 017 551	12 500 000
Sum langsiktig gjeld		12 017 551	12 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 865	533 677
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		76 297	126 803
Annen kortsiktig gjeld		313 021	351 368
Sum kortsiktig gjeld		556 182	1 011 848
Sum gjeld		12 573 733	13 511 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 041 637	3 021 936



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 454610

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 825 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVREGATA 3 AS
Forretningsadresse: Dovregata 3
0170 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: Narve Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		3 445 450	2 900 990
Annen driftsinntekt		49 019	
Sum inntekter		3 494 469	2 900 990
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 091 209	1 835 141
Annen driftskostnad		980 306	5 682 602
Sum kostnader		2 071 515	7 517 743
Driftsresultat		1 422 954	-4 616 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 536	1 779
Sum finansinntekter		1 536	1 779
Annen rentekostnad		466 675	370 018
Sum finanskostnader		466 675	370 018
Netto finans		-465 139	-368 239
Ordinært resultat før skattekostnad		957 815	-4 984 992
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		957 815	-4 984 992
Årsresultat		957 815	-4 984 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		957 815	-4 984 992
Totalresultat		957 815	-4 984 992
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3, 3	957 815	-4 984 992
Sum overføringer og disponeringer		957 815	-4 984 992



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger m.m 4, 5

Sum varige driftsmidler		2 465 702	2 465 702
-------------------------	--	-----------	-----------

Sum anleggsmidler		2 465 702	2 465 702
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 25 250

Andre kortsiktige fordringer 293 625 271 259

Sum fordringer		318 875	271 259
----------------	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 257 060 284 975

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 060	284 975
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		575 935	556 234
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 041 637	3 021 936
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer 6

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Udekket tap 3 9 632 097 10 589 912

Sum opptjent egenkapital		-9 632 097	-10 589 912
--------------------------	--	------------	-------------

Sum egenkapital		-9 532 097	-10 489 912
-----------------	--	------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7	9 517 551	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 017 551	12 500 000
Sum langsiktig gjeld		12 017 551	12 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 865	533 677
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		76 297	126 803
Annen kortsiktig gjeld		313 021	351 368
Sum kortsiktig gjeld		556 182	1 011 848
Sum gjeld		12 573 733	13 511 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 041 637	3 021 936



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i DOVREGATA 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DOVREGATA 3 AS som viser et overskudd på kr 957 818. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

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 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.

Besøksadresse:
Vekstsenteret
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Internett / E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

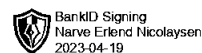
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>

Oslo, den 19.04.2023
Vekst Revisjon AS

Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

Dovregata 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 825 610



Resultatregnskap			
Dovregata 3 AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt av fast eiendom		3 445 450	2 900 990
Annen driftsinntekt		49 019	0
Sum driftsinntekter		<u>3 494 469</u>	<u>2 900 990</u>
Lønnskostnad	1	1 091 209	1 835 141
Annen driftskostnad		980 306	5 682 602
Sum driftskostnader		<u>2 071 515</u>	<u>7 517 743</u>
Driftsresultat		<u>1 422 954</u>	<u>-4 616 753</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		1 536	1 779
Rentekostnad		466 675	370 018
Resultat av finansposter		<u>-465 139</u>	<u>-368 239</u>
Resultat før skatt		<u>957 815</u>	<u>-4 984 992</u>
Resultat		<u>957 815</u>	<u>-4 984 992</u>
Årsresultat		<u>957 815</u>	<u>-4 984 992</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	3	957 815	0
Overført til udekket tap	3	0	-4 984 992
Sum overføringer		<u>957 815</u>	<u>-4 984 992</u>



Balanse			
Dovregata 3 AS			
	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger m.m	4, 5	2 465 702	2 465 702
Sum varige driftsmidler		<u>2 465 702</u>	<u>2 465 702</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 465 702</u>	<u>2 465 702</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 250	0
Andre kortsiktige fordringer		293 625	271 259
Sum fordringer		<u>318 875</u>	<u>271 259</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		257 060	284 975
Sum omløpsmidler		<u>575 935</u>	<u>556 234</u>
Sum eiendeler		<u>3 041 637</u>	<u>3 021 936</u>



Balanse			
Dovregata 3 AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-9 632 097	-10 589 912
Sum opptjent egenkapital		<u>-9 632 097</u>	<u>-10 589 912</u>
Sum egenkapital		<u>-9 532 097</u>	<u>-10 489 912</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	9 517 551	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 500 000	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		<u>12 017 551</u>	<u>12 500 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 865	533 677
Skyldige offentlige avgifter		76 297	126 803
Annen kortsiktig gjeld		313 021	351 368
Sum kortsiktig gjeld		<u>556 182</u>	<u>1 011 848</u>
Sum gjeld		<u>12 573 733</u>	<u>13 511 848</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 041 637</u>	<u>3 021 936</u>
Oslo, 19.04.2023			
Styret i Dovregata 3 AS			
<hr/>			
Narve Nicolaysen			
styreleder/daglig leder			
Dovregata 3 AS		Side 3	



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet i hht leiekontrakt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	790 891	1 457 723
Arbeidsgiveravgift	135 254	227 322
Pensjonskostnader	165 064	150 097
Sum	1 091 209	1 835 141

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.



Noter til årsregnskapet

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	957 815	-4 984 992
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-957 815	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 984 992
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 855 212	-10 813 027	-957 815
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 855 212	10 813 027	957 815
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	-10 589 912	-10 489 912
Årets resultat		957 815	957 815
Pr 31.12.2022	100 000	-9 632 097	-9 532 097

Selskapets egenkapital er tapt. Det udekkede tapet skyldes større vedlikehold av bygningsmassen de siste årene. Den reelle egenkapitalen anses uansett vesentlig høyere som følge av betydelige merverdier i bygningsmassen. Styret vurderer på forannevnte bakgrunn fortsatt drift som forsvarlig.

Driften av Dovregata 3 AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.



Noter til årsregnskapet

Note 4 Varige driftsmidler

Eiendommen Dovregata 3 er bokført til kostpris. Markedsverdien er betydelig høyere.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 517 551	10 000 000
Sum	9 517 551	10 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	2 465 702	2 465 702
Sum	2 465 702	2 465 702

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Dovregata 3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Narve Nicolaysen	100 000	100,0	100,0

Note 7 Langsiktig gjeld

Andel gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 886 011	7 412 319
Lån til nærstående	2 500 000	2 500 000
Sum	9 386 011	9 912 319

Lån til nærstående renteberegnes ikke og dato for innfrielse er ikke fastsatt.