



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 630 777  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGT 3  
Forretningsadresse: Løvenskiolds gate 3A  
0263 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 380 870	2 386 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 380 870</b>	<b>2 386 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 794 148	2 597 042
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 148</b>	<b>2 597 042</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>586 721</b>	<b>-210 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 262	21 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 262</b>	<b>21 489</b>
Annen finanskostnad		178 054	32 156
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 054</b>	<b>32 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 792</b>	<b>-10 667</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 930	-221 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 586 655	117 630
Sum varige driftsmidler		2 586 655	117 630
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 586 655	117 630
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		151 489	215 055
Sum fordringer		151 489	215 055
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 690	1 072 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 690	1 072 830
Sum omløpsmidler		803 179	1 287 885
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		233 750	233 750
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>233 750</b>	<b>233 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		321 427	755 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-321 427</b>	<b>-755 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-87 677</b>	<b>-521 607</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 001 937	780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 001 937</b>	<b>780 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 001 937</b>	<b>780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 268	218
Leverandørgjeld		420 039	1 110 967
Annen kortsiktig gjeld		18 267	35 937
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 574</b>	<b>1 147 122</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 477 511</b>	<b>1 927 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 418337

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 630 777  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGT 3  
Forretningsadresse: Løvenskiolds gate 3A  
0263 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 630 777  
AS LØVENSKIOLDSGT 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 380 870	2 386 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 380 870</b>	<b>2 386 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 794 148	2 597 042
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 148</b>	<b>2 597 042</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>586 721</b>	<b>-210 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 262	21 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 262</b>	<b>21 489</b>
Annen finanskostnad		178 054	32 156
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 054</b>	<b>32 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 792</b>	<b>-10 667</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 930	-221 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>



Organisasjonsnr: 934 630 777  
AS LØVENSKIOLDSGT 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 586 655	117 630
Sum varige driftsmidler		2 586 655	117 630

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 586 655	117 630
-------------------	--	-----------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		151 489	215 055
Sum fordringer		151 489	215 055

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 690	1 072 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 690	1 072 830

Sum omløpsmidler		803 179	1 287 885
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		233 750	233 750
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		233 750	233 750

Opptjent egenkapital



Udekket tap	321 427	755 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-321 427</b>	<b>-755 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-87 677</b>	<b>-521 607</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 001 937	780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 001 937</b>	<b>780 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 001 937</b>	<b>780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 268	218
Leverandørgjeld	420 039	1 110 967
Annen kortsiktig gjeld	18 267	35 937
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>475 574</b>	<b>1 147 122</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 477 511</b>	<b>1 927 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>



Organisasjonsnr: 934 630 777  
AS LØVENSKIOLDSGT 3

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





## TIL AKSJONÆRENE I AS LØVENSKIOLDS GATE 3

Herved innkalles det til ordinær generalforsamling.

Tid: 23. april 2024 – kl. 19.00-21.00  
Sted: The Brick (Løvenskiolds gate 26)

### Dagsorden:

#### 1. Konstituering

- a. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkallingen.
- b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
- c. Valg av møteleder.
- d. Valg av protokollfører og to aksjonærer til å medundertegne protokollen.
- e. Godkjenning av dagsorden.

#### 2. Styrets årsberetning 2023

Forslag til vedtak:

Årsberetningen 2023 godkjennes.

#### 3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2023 godkjennes.

#### 4. Budsjett og felleskostnader 2024

Styrets budsjettforslag for 2024 er lagt opp slik at dagens månedlige nivå på felleskostnader sikrer forsvarlig drift.

Forslag til vedtak:

Budsjettforslaget for 2024 godkjennes.

#### 5. Valg av styre

Om valg sier vedtektene pkt. 7.8:



«Selskapet skal ledes av et styre på fire medlemmer og ett varamedlem. (...) Styremedlemmene velges for to år av gangen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Nytt varamedlem velges hvert år. Gjenvalg kan finne sted.»

Det nåværende styret består av:

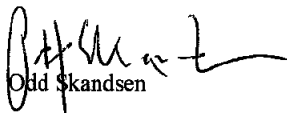
Odd Skandsen (på valg i 2025)  
Karl Erik Bergaust (på valg i 2024)  
Bjørn Benestad Anderssen (på valg i 2024)  
Kristin Lyng (på valg i 2024)  
Ole Nordtorp (varamedlem, på valg i 2024)

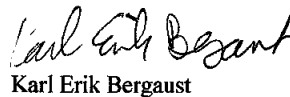
Det betyr at 1 av styremedlemmene velges for 1 år, 2 av styremedlemmene velges for 2 år og 1 varamedlem skal velges.

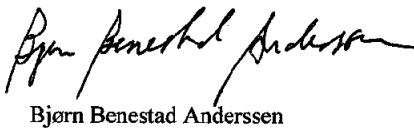
Alle styremedlemmene stiller til gjenvalg og andre aksjonærer kan fritt komme med benkeforslag.

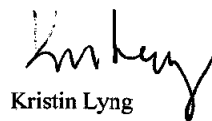
Oslo, 9.april 2024

Styret i AS Løvenskiolds gate 3

  
Odd Skandsen

  
Karl Erik Bergaust

  
Bjørn Benestad Anderssen

  
Kristin Lyng

Vedlegg:

- Årsrapport med
  - o styrets beretning 2023
  - o årsregnskap 2023
  - o budsjett 2024



**AS LØVENSKIOLDSGATE 3**

**FULLMAKT**

Undertegnede \_\_\_\_\_ (aksjonær)

gir herved \_\_\_\_\_ (fullmektig)

fullmakt til å stemme på mine vegne på generalforsamling den ..... i AS  
Løvenskiolds gate 3.

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ 2024 \_\_\_\_\_  
signature



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odd Skandsen	Løvenskiolds Gate 3 A
Styremedlem	Bjørn Benestad Anderssen	Løvenskiolds Gate 3 B
Styremedlem	Karl Erik Bergaust	Løvenskiolds Gate 3 B
Styremedlem	Kristin Lyng	Løvenskiolds Gate 3 A
Varamedlem	Ole Nordtorp	Løvenskiolds Gate 3 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lovenskioldsgate-3@styrerrommet.no](mailto:lovenskioldsgate-3@styrerrommet.no).

### Generelle opplysninger om AS Løvenskioldsgt 3

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Løvenskioldsgt 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934630777, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 577

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Løvenskioldsgt 3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets har ingen revisor.

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt 29 styremøter i 2023

Vaktmestertjenesten har i løpet av året blitt utført av 1 Hjelpende Hånd AS. Grøntanlegget har blitt ivaretatt av- og trappevasken har vært utført av samme selskap.

Større driftsmessige hendelser i 2023 var:

- Ferdigstilling av tak over oppgang A hvilke skjedde tidlig januar
- Rehabilitering av pipetoppene samt oppbygging av en hel pipe over oppgang A
- Installasjon av nytt bergvarmeanlegg

BESKYTTET



Lånet som ble tatt opp i 2014 med 15 års nedbetalingstid for å finansiere rehabilitering av piper/skorsteiner samt rehabilitering/utskiftning av balkongene hadde pr. 31.12.2023 en saldo på kr 660 000,-. Lån som ble tatt opp og godkjent i 2022 for både rehabilitering av tak over oppgang A og installering av bergvarme hadde pr. 31.12.2023 en saldo på kr 911 427,- og 1 430 510,-, respektivt. I 2024 åpnet styret for mulig nedbetaling av den enkelte aksjonærs andel av lån, og fra april 2024 har AS Løvenskioldsgt 3 ett lån med 19 års løpetid pålydende kr 1 766 791,-

Det var i 2023 tre eierskifter.

Likviditeten for AS Løvenskiolds gate 3 har vært tilfredsstillende gjennom hele perioden. Per 31.12.2023 hadde selskapet kr 326 000,- på driftskonto og kr 179 000,- på sparekonto. Innbetalte midler var ved årsslutt høyere enn normalt da innskudd fra aksjonærer som hadde valgt å betale for bergvarme via kontanter var innbetalt samt siste delbetaling av bergvarmeanlegget var ikke foretatt.

Styret fortsetter å prioritere vedlikeholdsetterslep og annet vedlikehold som ikke har blitt prioritert de siste tiårene. Styret anser framdriften på dette er tilfredsstillende, men påpeker at ytterligere vedlikehold må gjennomføres utover det som tas som daglig drift.. Styret fortsetter å vurdere tiltak som ansees som påkrevd, deriblant: utskifte av leilighetenes inngangsdører som er tilpasset dagens krav; fasadevask (og over tid, rehabilitering) samt kostnadseffektive løsninger for soilrør.

Styret jobber fortsatt med planer om opparbeidelse av parkeringsplasser foran inngang A som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2023.

De som blir tildelt parkeringsplass, skal betale for opparbeidelse av parkeringsplassene og området foran oppgang A, samt betale for opparbeidelse foran inngang B og kjøkkeninngang, og i tillegg betale en månedlig leie. Leieinntektene skal fortrinnsvis gå til rehabilitering av bakhagen. I den grad PBE avslår søknaden om parkeringsplasser, dekker AS Løvenskiolds gate 3 disse kostnadene.

I 2023 reforhandlet styret også internett- og TV-avtalen med Telenor hvor aksjeselskapet har fått lavere kostnad, nytt teknisk utstyr samt større valgmuligheter for brukere.

I 2023 varslet Oslo Kommune at offentlige avgifter ville bli drastisk øket, hvilke fører til en økning på ca. 20%,- for AS Løvenskioldsgt. 3, hvilke vil medføre økte fellesutgifter. Utover dette foreslår styret en økning i fellesutgifter på ca. 3% hvilke er lavere enn inflasjonen i 2023. Styret påpeker at dette vil ikke føre til at AS'et bygger større reservekapital, og at eventuelle ekstraordinære utgifter vil måtte bli innbetalt fra aksjonærene på et fremtidig tidspunkt om de skulle inntreffe etter en eventuell ekstraordinær generalforsamling.

BESKYTTET



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

#### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsprosjekter som ble ferdigstilt senere enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med vedlikehold og installasjon av bergvarme samt renteøkninger.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Kostnader i forbindelse med vedlikehold har blitt fremført inn i 2024 og er derfor ikke reflektert i 2023 årsregnskap.

#### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

AS Løvenskiolds gate 3 har tilfredsstillende arbeidskapital. Styret overvåker aksjeselskapets likviditet månedlig og møter selskapets behov.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon og vedlikehold av fellesområder foran inngangene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Styret budsjetter med økte fellesutgifter for å dekke disse kostnadene.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning mot historiske priser.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Energikostnadene målt mot historisk kostnad for AS Løvenskioldsgt 3 er betraktelig lavere som følge av installasjon av bergvarme.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Løvenskioldsgt 3.

### Lån

AS Løvenskioldsgt 3 har lån i OBOS Banken. I april 2024 ble store deler av aksjeselskapets lån nedkvittert som følge av ekstraordinær innbetaling.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 1.juli.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



**AS LØVENSKIOLDSGT 3**  
**ORG.NR. 934 630 777, KUNDENR. 6007**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 443 402	1 123 345	1 200 000	1 300 000
Andre inntekter	3	937 468	1 262 885	936 714	246 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 380 870</b>	<b>2 386 230</b>	<b>2 136 714</b>	<b>1 546 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-30 919	-29 729	30 000	35 000
Konsulenthonorar	4	-90 917	-76 795	60 000	60 000
Drift og vedlikehold	5	-853 512	-1 726 117	2 608 073	721 335
Forsikringer		-156 986	-154 345	170 000	170 000
Kommunale avgifter	6	-473 614	-394 607	440 000	525 000
Energi/fyring		-32 477	-28 022	30 000	35 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 384	-89 088	63 200	65 000
Andre driftskostnader	7	-93 340	-98 340	90 000	90 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 794 148</b>	<b>-2 597 042</b>	<b>3 492 763</b>	<b>1 701 335</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>586 721</b>	<b>-210 812</b>	<b>-1 356 049</b>	<b>-155 335</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	25 262	21 489	20 000	25 000
Finanskostnader	9	-178 054	-32 156	-75 000	-175 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 792</b>	<b>-10 667</b>	<b>-55 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>433 930</b>	<b>-221 480</b>	<b>-1 411 049</b>	<b>-305 335</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		433 930	-221 480		

BESKYTTET



**AS LØVENSKIOLDSGT 3**  
**ORG.NR. 934 630 777, KUNDENR. 6007**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	117 630	117 630
Rehabilitering/påkostning	11	2 469 025	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 586 655</b>	<b>117 630</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 048	102
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 651	87 775
Andre kortsiktige fordringer	12	30 646	0
Energiavregning	16	25 145	127 178
Driftskonto OBOS-banken		473 179	846 580
Sparekonto OBOS-banken		178 510	226 250
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>803 179</b>	<b>1 287 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	233 750	233 750
Udekket tap	14	-321 427	-755 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-87 677</b>	<b>-521 607</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 001 937	780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 001 937</b>	<b>780 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 423	36 007
Leverandørgjeld		420 039	1 110 967
Påløpte renter		17 941	218
Påløpte avdrag		19 327	0
Annen kortsiktig gjeld	17	844	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>475 574</b>	<b>1 147 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 389 834</b>	<b>1 405 515</b>


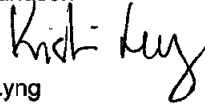
BESKYTTET



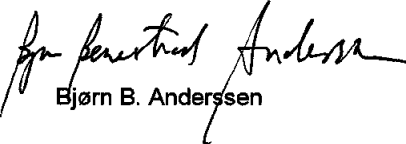
Pantstillelse	18	5 550 000	5 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i AS Løvenskioldsgt 3

  
Odd Skandsen  
  
Kristin Lyng

  
Karl Erik Bergaust

  
Bjørn B. Anderssen

## 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 KLASSIFISERING 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.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	670 320
Eiendomsskatt	208 556
Renter/avdrag lån	167 874
Renter/avdrag lån tak/piper	107 494
Kabel-TV	90 624
Renter/avdrag lån bergvarme	86 986
Kjellerlokale	51 452
Trappevask	38 976
Utomhus	21 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 443 402</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Engangssum, lån bergvarme	936 714
Korrigert avregning, energiregnskap	754
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>937 468</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 875
Boxs Arkitekter	-58 907
Plan- og bygningsetaten	-3 910
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-90 917</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

City Taktekking, tak og piper	-726 410
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-726 410</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-79
Drift/vedlikehold VVS	-8 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-528
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-118 340
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-853 512</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-208 554
Vann- og avløpsavgift	-196 339
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-66 681

BESKYTTET



---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-473 614**

---

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 326
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 991
Diverse leiekostnader/leasing	-2 500
Vaktmestertjenester	-63 327
Renhold ved firmaer	-7 813
Andre fremmede tjenester	-244
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 080
Andre kontorkostnader	-1 423
Telefon/bredbånd	-1 402
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 245
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 340</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 089
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 310
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 262</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-178 054
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-178 054</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris	270 000
Avskrevet tidligere år	-152 370
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>117 630</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.212/bnr.577

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

**NOTE: 11****REHABILITERING**

Bergvarme	2 469 025
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>2 469 025</b>

Føres som rehabilitering/påkostning til alle arbeider er utført, og fakturaer/tilskudd er mottatt

BESKYTTET



Prosjektet aktiveres deretter.

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning lån	976
Utfakturering eiendomsskatt (restbeløp)	29 670
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>30 646</b>

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 233 750 fordelt på 561 akser a kr 416,67.

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

**NOTE: 14****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 enkeltleiligheter 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	1 020 000
Nedbetalt i år	120 000
	-660 000

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 000 000
Nedbetalt i år	88 573
	-911 427

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 465 614
Nedbetalt i år	35 104
	-1 430 510
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 001 937</b>

BESKYTTET

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-46 307
Administrasjon	4 571
Strøm	66 881
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>25 145</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye utfakturert, refunderes i 2024	-844
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-844</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 001 937
Påløpte avdrag	19 327
<b>TOTALT</b>	<b>3 021 264</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	117 630
<b>TOTALT</b>	<b>117 630</b>

BESKYTTET



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring (polisenummer 83081471). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

BESKYTTET