



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 157 386  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BALDERSGATE 4  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Nina Bøe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 26.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 102 401	2 478 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 102 401</b>	<b>2 478 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	95 844	95 844
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	17 426 824	2 113 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 522 668</b>	<b>2 209 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 420 267</b>	<b>269 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 572	6 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 572</b>	<b>6 905</b>
Annen rentekostnad		380 641	47 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 641</b>	<b>47 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>241 069</b>	<b>40 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 661 336	228 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 293 250	1 293 250
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 293 250</b>	<b>1 293 250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 293 250</b>	<b>1 293 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		152 810	16 047
Andre fordringer	12	404 521	367 487
<b>Sum fordringer</b>		<b>557 331</b>	<b>383 534</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 838	15 652 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 625 838</b>	<b>15 652 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 183 170</b>	<b>16 035 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 476 420</b>	<b>17 328 940</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 800</b>	<b>100 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-13 442 217	1 219 119



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 442 217</b>	<b>1 219 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-13 341 417</b>	<b>1 319 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 682 273	15 240 753
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 682 273</b>	<b>15 240 753</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 682 273</b>	<b>15 240 753</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		799 297	506 249
Annen kortsiktig gjeld	15	1 336 267	262 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 135 564</b>	<b>768 268</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 817 837</b>	<b>16 009 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 476 420</b>	<b>17 328 940</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496759

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 157 386  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BALDERSGATE 4  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Nina Bøe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### 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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 920 157 386  
AS BALDERSGATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 102 401	2 478 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 102 401</b>	<b>2 478 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	95 844	95 844
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	17 426 824	2 113 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 522 668</b>	<b>2 209 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 420 267</b>	<b>269 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 572	6 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 572</b>	<b>6 905</b>
Annen rentekostnad		380 641	47 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 641</b>	<b>47 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>241 069</b>	<b>40 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 661 336	228 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>



Organisasjonsnr: 920 157 386  
AS BALDERSGATE 4

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 4  
Sum varige driftsmidler

1 293 250	1 293 250
1 293 250	1 293 250

Sum anleggsmidler	1 293 250	1 293 250
-------------------	-----------	-----------

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer 12  
Sum fordringer

152 810	16 047
404 521	367 487
557 331	383 534

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 625 838	15 652 157
1 625 838	15 652 157

Sum omløpsmidler	2 183 170	16 035 690
------------------	-----------	------------

SUM EIENDELER	3 476 420	17 328 940
---------------	-----------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

100 800	100 800
100 800	100 800

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-13 442 217	1 219 119
-13 442 217	1 219 119

Sum egenkapital	13	-13 341 417	1 319 919
-----------------	----	-------------	-----------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 14

14 682 273	15 240 753
------------	------------



Sum annen langsiktig gjeld		14 682 273	15 240 753
Sum langsiktig gjeld		14 682 273	15 240 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799 297	506 249
Annen kortsiktig gjeld	15	1 336 267	262 019
Sum kortsiktig gjeld		2 135 564	768 268
Sum gjeld		16 817 837	16 009 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 476 420	17 328 940



Organisasjonsnr: 920 157 386  
AS BALDERSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>15 267 422</b>	<b>257 023</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-14 661 336	228 347
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-558 480	14 782 052
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-15 219 815</b>	<b>15 010 399</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>47 607</b>	<b>15 267 422</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	140 076	0
Restansekonto	12 734	16 047
Tilgode, viderefaktureres	0	10 576
Mellomregning finansieringsforetak	2 833	4 854
Andre kortsiktige fordringer	1 437	1 240
Forskuddsbetalte forsikr.premie	296 120	264 628
Andre forskuddsbet. kostnader	104 131	86 189
Driftskonto	1 625 838	15 652 157
Leverandører	-799 297	-506 249
Skyldig styrehonorar	0	-187 124
Påløpne renter langsiktig gjeld	-3 046	-23 540
Annen kortsiktig gjeld	-1 235 775	0
Påløpte energikostnader	-94 559	-40 766
Måleravregning	-54	0
Forskudd / overdekning	-2 833	-10 589
<b>Disponible midler</b>	<b>47 607</b>	<b>15 267 422</b>

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Driftsinntekt</b>					
Husleieinntekt	1	3 054 378	2 412 659	2 451 740	3 073 897
Leie forretningslokaler	1	47 453	65 993	84 533	65 000
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>3 101 831</b>	<b>2 478 652</b>	<b>2 536 273</b>	<b>3 138 897</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	570	0	0	30 000
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 102 401</b>	<b>2 478 652</b>	<b>2 536 273</b>	<b>3 168 897</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	11 844	11 844	12 000	12 000
Styrehonorar	3	84 000	84 000	84 000	100 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		729 602	304 289	220 000	570 000
Kostnad eiendom/lokale	5	399 100	379 950	434 000	455 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	362 087	311 872	328 000	418 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	18 696	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 035	23 998	15 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	9	15 106 357	133 976	15 082 000	106 501
Revisjonshonorar		6 683	6 476	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		148 628	143 325	149 000	153 000
Andre honorar	10	10 425	235 572	3 000	6 000
Kontorkostnad		7 151	0	1 000	5 000
TV/bredbånd		357 716	331 794	362 000	389 000
Forsikring		264 628	234 186	265 000	296 000
Eiendomsskatt		522	0	0	0
Andre kostnader	11	5 194	2 470	2 001	9 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>17 522 668</b>	<b>2 209 377</b>	<b>16 969 001</b>	<b>2 537 501</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 420 267</b>	<b>269 275</b>	<b>-14 432 728</b>	<b>631 396</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		139 572	6 905	0	0
Rentekostnad		380 641	47 833	6 986	515 483
<b>Netto finansposter</b>		<b>241 069</b>	<b>40 928</b>	<b>6 986</b>	<b>515 483</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>	<b>-14 439 714</b>	<b>115 913</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-14 661 336	228 347	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 661 336</b>	<b>228 347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

824 Baldersgate 4 AS Org. nr 920157386



## Balanse 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 293 250</b>	<b>1 293 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		12 734	16 047
Kundefordringer		140 076	0
Andre kortsiktige fordringer	12	4 270	16 670
Forskuddsbetalte kostnader		400 251	350 817
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 625 838	15 652 157
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 183 170</b>	<b>16 035 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 476 420</b>	<b>17 328 940</b>



## Balanse 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 800	100 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 800</b>	<b>100 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-13 442 217	1 219 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 442 217</b>	<b>1 219 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-13 341 417</b>	<b>1 319 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	14 682 273	15 240 753
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 682 273</b>	<b>15 240 753</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		2 833	10 589
Leverandørgjeld		799 297	506 249
Påløpne renter		3 046	23 540
Annen kortsiktig gjeld	15	1 330 388	227 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 135 564</b>	<b>768 268</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 817 837</b>	<b>16 009 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 476 420</b>	<b>17 328 940</b>
Pantstillelser	16	14 682 273	15 240 753
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Nina Bøe  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mathias Gregersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Krogstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Thomas Jahre  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt. Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2022	2021
3600 Husleieinntekter	2 083 308	2 033 616
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	673 191	0
3609 Leie parkering	89 580	133 344
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 209	16 572
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	197 370	218 754
3690 Andre leieinntekter	4 720	10 373
3605 Leie forretningslokaler	47 453	65 993
<b>Sum</b>	<b>3 101 831</b>	<b>2 478 652</b>

Konto 3690 gjelder leie av bod.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	570	0
<b>Sum</b>	<b>570</b>	<b>0</b>

Konto 3990 gjelder viderefakturert fjerning emballasje kjeller.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	34 968	11 844
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-23 124	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	248 000	84 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-164 000	0
<b>Sum</b>	<b>95 844</b>	<b>95 844</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0  
Det er i 2022 utbetalt tidligere avsatt styrehonorar og dette utgjør negativ saldo på konto 5332.



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 293 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 293 250
Anskaffelsesår :	1940
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.  
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 359,2 kvm.  
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	250 920	235 517
6340 Heisalarm	0	5 532
6360 Annet renhold	4 284	3 425
6361 Fast renhold	99 428	97 410
6364 Matteleie	2 899	0
6391 Snømaking/strøing/feiring	23 931	21 316
6392 Containerleie/tømming	17 640	16 750
<b>Sum</b>	<b>399 100</b>	<b>379 950</b>

Konto 6360 gjelder vask av vaskemaskin.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	362 087	311 872
<b>Sum</b>	<b>362 087</b>	<b>311 872</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
6490 Andre leiekostnader	13 071	0
<b>Sum</b>	<b>18 696</b>	<b>5 625</b>

Konto 6490 gjelder leie porttelefonsystem.



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	1 100	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 738	18 210
6552 Driftsmateriell	6 197	5 788
<b>Sum</b>	<b>10 035</b>	<b>23 998</b>

Konto 6540 gjelder juletre.  
Konto 6552 gjelder issmelter og utlegg rep. av port.

### Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	33 912	0
6602 Vedlikehold VVS	15 325	68 773
6603 Vedlikehold elektro	6 063	0
6611 Vedlikehold heiser	56 513	25 456
6616 Vedlikehold vaskeri	5 626	3 324
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 618	11 423
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	22 875	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	14 954 427	25 000
<b>Sum</b>	<b>15 106 357</b>	<b>133 976</b>

Konto 6601 gjelder 1/2 nytt søppelskur+låser.  
Konto 6602 gjelder utbedring varmtvannsbereidere, koble til varmtvannstank.  
Konto 6603 gjelder klippe kabel mm.  
Konto 6621 gjelder bytte sikkerhetsventil og ettermontering svarapparater.  
Konto 6650 gjelder balkongrehabilitering, utskifting av dører og vinduer.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 616	3 973
6720 Juridisk honorar	0	10 492
6730 Teknisk honorar	0	221 107
6750 Vakthold	5 809	0
<b>Sum</b>	<b>10 425</b>	<b>235 572</b>

Konto 6714 gjelder rådgivning og fakturering til beboere.  
Konto 6750 gjelder alarm i heis.

### Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 032	1 000
7772 Omkostninger inkasso	68	0
7773 Omkostninger innkreving	894	930
7790 Andre kostnader	3 200	540
<b>Sum</b>	<b>5 194</b>	<b>2 470</b>

Konto 7790 gjelder tinglysning Statens Kartverk .



Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	10 576
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 833	4 854
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 437	1 240
<b>Sum</b>	<b>4 270</b>	<b>16 670</b>

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans, utbetalt i 2023.



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 800</b>	<b>0</b>	<b>100 800</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 219 119	-14 661 336	-13 442 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 219 119</b>	<b>-14 661 336</b>	<b>-13 442 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 319 919</b>	<b>-14 661 336</b>	<b>-13 341 417</b>

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

### Note 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>Nordea Bank abp, filial i Norge</b>
Formål:	Finansiering vedl. fasader/balkonger	
<b>Lånenummer:</b>	<b>16364286353</b>	<b>60828001631</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2007
Rentesats:	3.79 %	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	08.02.2023	30.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	15 000 000	240 753
Avdrag i perioden:	330 753	227 727
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 669 247</b>	<b>13 026</b>

### Langsiktig gjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364286353	5	315 465	1 577 325
	1	294 535	294 535
	10	206 408	2 064 080
	25	202 404	5 060 100
	20	190 343	3 806 860
	11	169 667	1 866 337
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60828001631	5	280	1 400
	1	262	262
	10	183	1 830
	25	180	4 500
	20	169	3 380
	11	151	1 661

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
2931 Skyldig styrehonorar	0	187 124
2937 Påløpte energikostnader	94 559	40 766
2979 Andre forskudd	54	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	1 235 775	0
<b>Sum</b>	<b>1 330 388</b>	<b>227 890</b>

Konto 2979 gjelder overdekning på fakturert krav.

Konto 2990 gjelder kostnader til prosjektet med rehabilitering av balkong og fasade som er fakturert i 2023, men hvor arbeidet er utført i 2022.



Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

**Note 16 - Pantstillelser**

	2022	2021
Bokført langsiktig gjeld	14 682 273	15 240 753
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 682 273	15 240 753
Bokført verdi av pantsatt eiendom	1 293 250	1 293 250

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Baldersgate 4 AS**

Styreleder	Nina Bøe (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Mathias Gregersen (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Kristin Krogstad (sign.)	27.03.2023



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Baldersgate 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baldersgate 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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 interkontroll 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 avvirket.

### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 20. april 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor