



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 441 950  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### 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, 19.07.2024



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	3 008 555	2 006 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 008 555</b>	<b>2 006 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	716 400	734 735
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 5	3 043 056	2 037 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 759 456</b>	<b>2 772 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-750 902</b>	<b>-766 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	35 124	23 410
Annen finansinntekt	2	35	7 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 159</b>	<b>31 310</b>
Annen rentekostnad	2	657	
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>657</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>34 502</b>	<b>31 310</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-716 400	-734 733



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-716 400	-734 733



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	20 124 551	20 840 951
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 124 551</b>	<b>20 840 951</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 124 551</b>	<b>20 840 951</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		3 500
Andre kortsiktige fordringer	7	2 067 319	186 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 067 319</b>	<b>190 055</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		909 961	1 573 778
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>909 961</b>	<b>1 573 778</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 977 280</b>	<b>1 763 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 101 831</b>	<b>22 604 783</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	43 373 483	43 373 483
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 373 483</b>	<b>43 373 483</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8		
Udisponert resultat	8		
Udekket tap	8	22 012 571	21 296 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 012 571</b>	<b>-21 296 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 360 912</b>	<b>22 077 312</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7		315 328
Annen kortsiktig gjeld	7	1 680 920	152 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 680 920</b>	<b>467 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 740 920</b>	<b>527 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 101 831</b>	<b>22 604 783</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 550801

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 441 950  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET P-HUS KARENLYST ALLÉ  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### 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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 974 441 950  
SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	3 008 555	2 006 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 008 555</b>	<b>2 006 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	716 400	734 735
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 5	3 043 056	2 037 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 759 456</b>	<b>2 772 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-750 902</b>	<b>-766 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	35 124	23 410
Annen finansinntekt	2	35	7 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 159</b>	<b>31 310</b>
Annen rentekostnad	2	657	
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>657</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>34 502</b>	<b>31 310</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-716 400	-734 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>



Organisasjonsnr: 974 441 950  
SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	20 124 551	20 840 951
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 124 551</b>	<b>20 840 951</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 124 551</b>	<b>20 840 951</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7		3 500
Andre kortsiktige fordringer	7	2 067 319	186 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 067 319</b>	<b>190 055</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		909 961	1 573 778
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>909 961</b>	<b>1 573 778</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 977 280</b>	<b>1 763 832</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 101 831</b>	<b>22 604 783</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Andelskapital	8	43 373 483	43 373 483
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 373 483</b>	<b>43 373 483</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8		
Udisponert resultat	8		
Udekket tap	8	22 012 571	21 296 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 012 571</b>	<b>-21 296 171</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 360 912</b>	<b>22 077 312</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7		315 328
Annen kortsiktig gjeld	7	1 680 920	152 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 680 920</b>	<b>467 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 740 920</b>	<b>527 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 101 831</b>	<b>22 604 783</b>



Organisasjonsnr: 974 441 950  
SAMEIET P-HUS KARENSLYST ALLÉ

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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



## ÅRSREGNSKAP 2023

### Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Org.nr: 974 441 950





<b>Resultatregnskap</b>			
Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	2	3 008 555	2 006 381
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 008 555</b>	<b>2 006 381</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	716 400	734 735
Annen driftskostnad	2, 5	3 043 056	2 037 688
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 759 456</b>	<b>2 772 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-750 902</b>	<b>-766 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	35 124	23 410
Annen finansinntekt	2	35	7 900
Annen rentekostnad	2	657	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>34 502</b>	<b>31 310</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		716 400	734 733
<b>Sum overføringer</b>		<b>-716 400</b>	<b>-734 733</b>

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Side 2





<b>Balanse</b>			
Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	<u>20 124 551</u>	<u>20 840 951</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u><b>20 124 551</b></u>	<u><b>20 840 951</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>20 124 551</b></u>	<u><b>20 840 951</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	0	3 500
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>2 067 319</u>	<u>186 555</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u><b>2 067 319</b></u>	<u><b>190 055</b></u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		909 961	1 573 778
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>2 977 280</b></u>	<u><b>1 763 832</b></u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>23 101 831</b></u>	<u><b>22 604 783</b></u>

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

Side 3





<b>Balanse</b>			
Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	43 373 483	43 373 483
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>43 373 483</u>	<u>43 373 483</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-22 012 571	-21 296 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-22 012 571</u>	<u>-21 296 171</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>21 360 912</u>	<u>22 077 312</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	0	315 328
Annen kortsiktig gjeld	7	1 680 920	152 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>1 680 920</u>	<u>467 472</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>1 740 920</u>	<u>527 472</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>23 101 831</u>	<u>22 604 783</u>
Oslo, Styret i Sameiet P-hus Karenslyst Allé			
<u>Kenneth Bye</u> styreleder	<u>Tollef Wiggo Nielsen</u> styremedlem	<u>Hans Petter Styrevik</u> styremedlem	
<u>Dag Konrad Ellinggard</u> styremedlem	<u>Gro Wøien</u> styremedlem	<u>Dag Konrad Ellinggard</u> styremedlem	
	<u>Morten Lid</u> styremedlem		
Sameiet P-hus Karenslyst Allé		Side 4	





## Noter til årsregnskapet 2023

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Inntektsføring

Leietakere betaler lagerleie og seksjonseierne betaler akonto felleskostnader og gårdeierkostnader. Avregning foretas ved årsavslutning. Inntekter fra felleskostnader presenteres under leieinntekter og felleskostnader. Akonto investeringer og påløpte prosjektkostnader bokføres løpende i balansen og avregnes ved årets slutt. Investeringer aktiveres hos eierne.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

### Skatt

Sameiet er ikke eget skattesubjekt, og årets skattegrunnlag fordeles på andelseierne til beskatning.





## Noter til årsregnskapet 2023

### Sameiet P-hus Karenslyst Allé

#### 1 Oversikt seksjonseiere

Andelseiere	Antall andeler
KA Park AS	78
Deas Eiendomsfond Norge I AS *	78
Karenslyst Allé 7 AS	78
Tårnhuset AS	66
K.A. Fem AS**	39
Karenslyst alle 10 AS***	39
Vognhallene AS	12
<b>Sum</b>	<b>390</b>

Hver av sameierne er ansvarlige for finansieringen av sin ideelle andel av bygget, slik at samlet finansiering utgjør 100% av byggekostnadene.

\* Tidligere Aberdeen Eiendomsfond Norge 1. Selskapet har skiftet navn, foretaksnavnet for andelseieren er nå Deas Eiendomsfond Norge I AS, org. nummer 997 592 816.

\*\* Tidligere Karenslyst Alle 5 AS, org.nummer 965 971 144 endret i 2020 foretaksnavn til K.A. FEM AS

\*\*\* Tidligere Titas Eiendom AS, de har i 2021 gjennomført en fusjon og er nå Karenslyst alle 10 AS

#### 2 Refusjon fellesutgifter/gjeld til sameiere/overdekning FK

	2023	2022
Sum driftskostnader	3 759 456	2 772 424
Netto finansresultat	-34 502	-31 310
<b>Sum</b>	<b>3 724 955</b>	<b>2 741 114</b>
Netto kostnad til utligning	3 724 955	2 741 114
Utfakturert a-konto inkl. avregning	-2 762 365	-2 006 381
Ikke utfakturert avsatt avregning	-246 189	0
<b>Netto resultat overføres til egenkapitalen</b>	<b>716 400</b>	<b>734 733</b>





## Noter til årsregnskapet 2023

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 3 Lønnskostnader og honorarer

Sameiet P-hus Karenslyst Allé har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/stilt sikkerhet for lån til styrets medlemmer. Newsec Basale er forretningsfører for sameiet. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styrets medlemmer.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2023	2022
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	28 165	25 913
<b>Sum honorarer*</b>	<b>28 165</b>	<b>25 913</b>

\*Inkludert som del av forvaltningskostnader

### 4 Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske anlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelskost 01.01	35 825 948	878 722	3 000 000	39 704 669
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelskost 31.12</b>	<b>35 825 948</b>	<b>878 722</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-18 701 397	-878 722	0	-19 580 118
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>17 124 551</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>	<b>20 124 551</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets avskrivninger	716 400	0	0	716 400
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	IA	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	IA	



**Noter til årsregnskapet 2023**

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

**5 Kostnader eiendomsdrift**

	2023	2022
<b>Driftskostnader eiendom (felleskostnader)</b>		
Strøm og varme	77 479	140 501
Vaktmester	77 400	80 651
Renovasjon	20 665	20 716
Vakthold/alarm	163 731	139 126
Renhold	95 884	97 740
Telefon/overføring	0	1 167
Driftskostnader utenomhus	30 121	80 189
Rekvisita/div. drift	0	177
Brannvern/internkontroll	984	7 135
Heis/rulletrapp	153 853	93 344
<b>Sum driftskostnader eiendom (felleskostnader)</b>	<b>620 116</b>	<b>660 746</b>
<b>Annen driftskostnad (gårdeierkostnad)</b>		
Løpende vedlikehold	1 736 640	696 101
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 736 640</b>	<b>696 101</b>
Honorar til forretningsfører inkl. teknisk forvaltning	278 647	305 011
Revisjonshonorar	28 165	25 913
Andre honorarer	40 360	13 622
Forsikringer	37 381	35 028
Eiendomsskatt	242 272	242 007
<b>Sum forvaltning mv.</b>	<b>626 825</b>	<b>621 582</b>
Leiekostnader	57 542	53 523
Øredifferanser	-6	-18
Reklame og markedsføringskostnader	0	3 295
Annen driftskostnad	1 938	1 839
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>59 475</b>	<b>58 640</b>
<b>Sum kostnader eiendomsdrift</b>	<b>3 043 056</b>	<b>2 037 068</b>





## Noter til årsregnskapet 2023

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 6 Eiendom/pantestillelser

Utskrift fra grunnboka viser at bygget med tomt eies av de ulike deltakerne i forhold til deres eierbrøk. Hjemmelen for to av selskapene er imidlertid tillagt andre selskaper enn andelseiere.

### 7 Fordringer og gjeld

Fordringer	2023	2022
Forskuddsbetalte kostnader	1 845 976	0
Merverdiavgift til gode	221 343	186 555
Kundefordringer	0	3 500
<b>Sum fordringer</b>	<b>2 067 319</b>	<b>190 055</b>

#### Forskudd fra kunder (kortsiktig gjeld til sameierne samt forskudd fra øvrige kunder)

KA Park AS	0	18 294
Deas Eiendomsfond Norge i AS*	0	18 294
Karenslyst Allé 7 AS	0	18 294
Tårnhuset AS	0	15 478
K.A FEM AS**	0	9 147
Karenslyst alle 10 AS***	0	9 147
Vognhallene AS	0	2 816
Anh Ty Pham Huynh	0	49 619
Danora AS	34 471	0
Stenerud Eurofashion AS	0	11 055
Ha det på badet AS	35	0
Freyja Oslo AS	9 214	0
<b>Sum forskudd fra kunder</b>	<b>43 720</b>	<b>152 144</b>

#### Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	0	315 328
Påløpte kostnader	1 510 421	0
Annen kortsiktig gjeld	-126 779	-126 779
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 383 642</b>	<b>188 549</b>

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 427 362</b>	<b>340 693</b>
-----------------------------	------------------	----------------

\* Tidligere Aberdeen Eiendomsfond Norge 1. Selskapet har skiftet navn, foretaksnavnet for andelseieren er nå Deas Eiendomsfond Norge I AS, org. nummer 997 592 816.

\*\* Tidligere Karenslyst Alle 5 AS, org.nummer 965 971 144 endret i 2020 foretaksnavn til K.A. FEM AS

\*\*\* Tidligere Titas Eiendom AS, de har i 2021 gjennomført en fusjon og er nå Karenslyst alle 10 AS





## Noter til årsregnskapet 2023

Sameiet P-hus Karenslyst Allé

### 8 Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Annen egenkapital 01.01	-43 373 483	21 296 171	-22 077 312
Årets resultat	0	716 400	716 400
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-43 373 483</b>	<b>22 012 571</b>	<b>-21 360 912</b>

Udekket tap består av akkumulerte avskrivninger på kr. -18 701 397,- som ikke skal avregnes sameierne. Resterende akkumulert udekket tap gjelder ikke avregnede driftskostnader fra tidligere år.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519574154

### Dokument

U18\_Årsregnskap Sameiet Plus 2023 v3  
Hoveddokument  
10 sider  
Initiert på 2024-06-10 13:50:23 CEST (+0200) av Svein  
Arne Hagelund (SAH)  
Ferdigstilt den 2024-06-12 10:19:29 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Svein Arne Hagelund (SAH)  
Newsec Property Asset Management AS  
svein.hagelund@newsec.no

### Underskriverne

Kenneth Bye (KB)  
kenneth.bye@fram.no  
  
Navnet norsk BankID oppga var "Kenneth Bye"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2024-01-08 10:22:09 CET (+0100)  
Signert 2024-06-10 15:23:11 CEST (+0200)

Morten Lid (ML)  
mli@entra.no  
  
Navnet norsk BankID oppga var "Morten Lid"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2024-06-10 19:39:06 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-12 10:19:29 CEST (+0200)

Gro Wøien (GW)  
gro.woien@fremtind.no  
  
Navnet norsk BankID oppga var "Gro Wøien"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-10-09 18:42:33 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-10 15:23:12 CEST (+0200)

Dag Konrad Ellinggard (DKE)  
DAEL@deas-asset.com  
  
Navnet norsk BankID oppga var "Dag Konrad Ellinggard"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-09-07 10:59:49 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-11 10:22:31 CEST (+0200)

Tollef Wiggo Nielsen (TWN)  
tollef@nielco.no  
  
Navnet norsk BankID oppga var "Tollef Wiggo Nielsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-01-18 15:31:38 CET (+0100)  
Signert 2024-06-10 14:10:44 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519574154

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519762974

### Dokument

**U18\_Årsregnskap Sameiet Plus 2023 v3**

Hoveddokument

12 sider

Initiert på 2024-06-12 10:41:02 CEST (+0200) av Svein

Arne Hagelund (SAH)

Ferdigstilt den 2024-06-12 11:03:08 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Svein Arne Hagelund (SAH)**

Newsec Property Asset Management AS

svein.hagelund@newsec.no

### Underskriverne

**Hans Petter Styrevik (HPS)**

*hans.styrevik@fram.no*



*Navnet norsk BankID oppga var "Hans Petter Styrevik"*

*BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"*

*2024-05-13 09:28:16 CEST (+0200)*

*Signert 2024-06-12 11:03:08 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet P-Hus Karenslyst Allé

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet P-Hus Karenslyst Allé som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 sameiet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Sameiet P-Hus Karenslyst Allé

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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.

Trondheim, 12. Juni 2024  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning - P-hus

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-06-24

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))