



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: c/o Larre Eiendom AS  
Gabels gate 41  
0262 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	681 600	642 192
Brenseloverskudd fra 2020		43 729	
<b>Sum inntekter</b>		<b>725 329</b>	<b>642 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			59 097
Renovasjonsgebyr		51 506	50 996
Vann- og avløpsgebyr		68 575	67 552
Kontroll av gårdskum		1 907	1 731
Gårdsllys		5 603	5 102
Vedlikehold bygning		3 633	106 394
Vedlikehold uteareal		0	0
Kabel-tv		37 760	
Leie av parkeringsplass		7 110	7 065
Snørydding, sandstrøing		17 898	17 476
Festeavgift		92 017	91 362
Forretningsførsel	2	50 874	50 520
Godtgjørelse gårdsdrift	2	0	5 500
Vaktmestertjeneste ISS		56 998	71 601
Revisjonshonorar	2	32 156	30 000
Forsikringspremie		61 258	57 793
Verktøy, materiell		0	3 266
Tap på fordringer		1 616	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>488 911</b>	<b>625 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>236 418</b>	<b>16 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			13
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>13</b>
Annen rentekostnad		34 401	41 018
Gebyr banktjenester		1 383	398
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 784</b>	<b>41 416</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Netto finans		-35 784	-41 403
Ordinært resultat før skattekostnad		200 634	-24 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 634	-24 666
Årsresultat		200 634	-24 666
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		200 634	-24 666
Sum overføringer og disponeringer	5	200 634	-24 666



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1,3,5	910 803	910 803
Andel vaskeri	1,3,5	7 816	7 816
Andel fyranlegg	1,3,5	12 313	12 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Skyldig leie	1	4 600	12 037
Forskuddsbetalt kostnad	1	8 514	10 720
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 114</b>	<b>22 757</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankkonto DNB Bank ASA	1	254 812	47 010
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>254 812</b>	<b>47 010</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>267 926</b>	<b>69 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 198 858</b>	<b>1 000 699</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	100 625	100 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	1 250 228	1 450 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 250 228</b>	<b>-1 450 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 149 603</b>	<b>-1 350 237</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6	636 800	636 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	1,6	1 210 684	1 351 304
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 847 484</b>	<b>1 988 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 847 484</b>	<b>1 988 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1,7	25 555	38 631
Utlegg styremedlemmer			-40
Forskuddsbetalt husleie mv.		36 695	22 332
Feriepenger		0	4 794
Arbeidsgiveravgift av feriepenger			676
Brenselunderskudd 2021		-10 946	0
Brenseloverskudd 2020			43 729
Larre Eiendom, brenselsregnskap 2019-2020		250 870	250 870
Larre Eiendom, brenselregnskap 2021		196 617	0
Påløpte renter DNB		1 607	1 632
Påløpte ikke faktrujert, Hafslund		579	208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 977</b>	<b>362 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 348 461</b>	<b>2 350 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 198 858</b>	<b>1 000 699</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 548747

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: v/E. Larre Holding AS  
Gabels gate 41  
0262 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	681 600	642 192
Brenselsoverskudd fra 2020		43 729	
<b>Sum inntekter</b>		<b>725 329</b>	<b>642 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			59 097
Renovasjonsgebyr		51 506	50 996
Vann- og avløpsgebyr		68 575	67 552
Kontroll av gårdsrum		1 907	1 731
Gårdslys		5 603	5 102
Vedlikehold bygning		3 633	106 394
Vedlikehold uteareal		0	0
Kabel-tv		37 760	
Leie av parkeringsplass		7 110	7 065
Snørydding, sandstrøing		17 898	17 476
Festeavgift		92 017	91 362
Forretningsførsel	2	50 874	50 520
Godtgjørelse gårdsdrift	2	0	5 500
Vaktmestertjeneste ISS		56 998	71 601
Revisjonshonorar	2	32 156	30 000
Forsikringspremie		61 258	57 793
Verktøy, materiell		0	3 266
Tap på fordringer		1 616	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>488 911</b>	<b>625 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>236 418</b>	<b>16 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			13
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>13</b>
Annen rentekostnad		34 401	41 018
Gebyr banktjenester		1 383	398
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 784</b>	<b>41 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 784</b>	<b>-41 403</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 634</b>	<b>-24 666</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 634</b>	<b>-24 666</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 634</b>	<b>-24 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Udekket tap		200 634	-24 666
Sum overføringer og disponeringer	5	200 634	-24 666



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

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

##### Sum anleggsmidler

		930 932	930 932
--	--	---------	---------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Skyldig leie	1	4 600	12 037
Forskuddsbetalt kostnad	1	8 514	10 720
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 114</b>	<b>22 757</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankkonto DNB Bank ASA	1	254 812	47 010
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>254 812</b>	<b>47 010</b>

##### Sum omløpsmidler

		267 926	69 767
--	--	---------	--------

##### SUM EIENDELER

		1 198 858	1 000 699
--	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

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

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	1 250 228	1 450 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 250 228</b>	<b>-1 450 862</b>

##### Sum egenkapital

		-1 149 603	-1 350 237
--	--	------------	------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	6	636 800	636 800



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1,6	1 210 684	1 351 304
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 847 484</b>	<b>1 988 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 847 484</b>	<b>1 988 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1,7	25 555	38 631
Utlegg styremedlemmer			-40
Forskuddsbetalt husleie mv.		36 695	22 332
Feriepenger		0	4 794
Arbeidsgiveravgift av feriepenger			676
Brenselunderskudd 2021		-10 946	0
Brenseloverskudd 2020			43 729
Larre Eiendom, brenselregnskap 2019-2020		250 870	250 870
Larre Eiendom, brenselregnskap 2021		196 617	0
Påløpte renter DNB		1 607	1 632
Påløpte ikke faktrujert, Hafslund		579	208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 977</b>	<b>362 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 348 461</b>	<b>2 350 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 198 858</b>	<b>1 000 699</b>



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum Beløp

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	930932.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	930932.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



930932.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rødbergveien 14 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødbergveien 14 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Tommy Benum  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: C1TNS-WUOG-TJLE-WBEE-EHWZL-YECFW



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-18 09:35:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CT1NS-WIUOG-TJLE-WHBEE-EHWZL-YECFW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RØDBERGVEIEN 14 AS

### Resultatregnskap pr. 31.12

2021

2020

#### Driftsinntekter

Leieinntekter	note 1	681 600,00	642 192,00
Brenseloverskudd fra 2020, ikke utbetalt		<u>43 729,32</u>	<u>-</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>725 329,32</u>	<u>642 192,00</u>

#### Driftskostnader

Renovasjonsgebyr	51 505,73		50 995,50
Vann- og avløpsgebyr	<u>68 575,43</u>	120 081,16	<u>118 547,90</u>
Lønnskostnad		-	59 096,95
Kontroll av gårdsrum		1 907,30	1 730,50
Gårdsllys		5 603,14	5 101,77
Vedlikehold bygning		3 633,50	106 394,46
Vedlikehold uteareal		-	-
Kabel-tv		37 759,88	-
Leie av parkeringsplass		7 110,00	7 065,00
Snørydding, sandstrøing		17 897,59	17 476,15
Festeavgift		92 017,00	91 362,00
Forretningsførsel	note 2	50 874,30	50 520,60
Godtgjørelse gårdsdrift	note 2	-	5 500,00
Vaktmestertjeneste ISS		56 998,00	71 600,69
Revisjonshonorar	note 2	32 156,25	30 000,00
Forsikringspremie		61 258,00	57 793,00
Verktøy, materiell		-	3 265,50
Tap på fordringer		<u>1 615,55</u>	<u>-</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>488 911,67</u>	<u>625 454,52</u>

#### **DRIFTSRESULTAT**

236 417,65

16 737,48



**RØDBERGVEIEN 14 AS**

<b><u>Finansinntekter/kostnader pr. 31.12</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Renteinntekt bankkonto	-	13,41
Renteutgifter, omkostninger pantelån	34 401,05	41 018,49
Andre renteutgifter	-	-
Gebyr banktjenester	<u>1 382,55</u>	<u>398,00</u>
<b>Netto finanskostnader</b>	<b><u>35 783,60</u></b>	<b><u>41 403,08</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b><u>200 634,05</u></b>	<b><u>-24 665,60</u></b>
<b>Overføringer</b>		
Overført til udekket tap	note 5 <u>200 634,05</u>	<u>-24 665,60</u>
Sum overføringer	<b><u>200 634,05</u></b>	<b><u>-24 665,60</u></b>



## RØDBERGVEIEN 14 AS

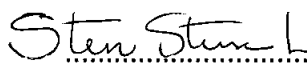
<u>Balanse pr. 31.12</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>	note 1, 3, 5		
Bygninger	910 802,47	910 802,47	
Andel vaskeri	7 816,24	7 816,24	
Andel fyranlegg	<u>12 313,07</u>	<u>12 313,07</u>	
<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>930 931,78</u>	<u>930 931,78</u>	
<u>Omløpsmidler</u>	note 1		
Skyldig leie	4 600,00	12 037,00	
Forskuddsbetalt kostnad	8 513,59	10 719,93	
Bankkonto DNB Bank ASA	<u>254 812,47</u>	<u>47 010,05</u>	
<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>267 926,06</u>	<u>69 766,98</u>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<u>1 198 857,84</u>	<u>1 000 698,76</u>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	note 4, 5	100 625,00	100 625,00
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Udekket tap	note 5	-1 450 862,26	-1 426 196,66
Resultat	note 5	<u>200 634,05</u>	<u>-24 665,60</u>
<b>Sum annen egenkapital</b>		<u>-1 250 228,21</u>	<u>-1 450 862,26</u>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<u>-1 149 603,21</u>	<u>-1 350 237,26</u>

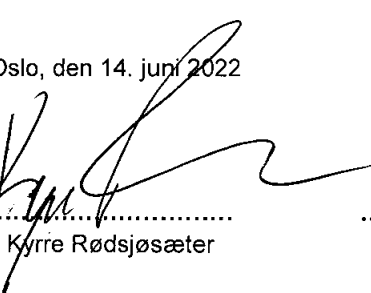


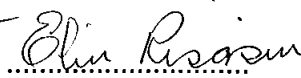
## RØDBERGVEIEN 14 AS

<u>Balanse pr. 31.12</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Gjeld</b>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Leieboerobligasjoner	note 6	636 800,00	636 800,00
Pantelån DNB Bank ASA	note 1, 6	1 210 683,84	1 351 304,25
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<u>1 847 483,84</u>	<u>1 988 104,25</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
	note 1, 7		
Leverandører:			
Larre Eiendom AS		25 555,10	1 828,30
E. Larre Holding AS		-	21 090,20
ISS Facility Services AS		-	-
BDO AS		-	12 500,00
Access Låsspesialisten AS		-	3 212,00
Utlegg styremedlemmer		-	-40,00
Forskuddsbetalt husleie mv.		36 695,00	22 332,45
Feriepenger		-	4 794,00
Arbeidsgiveravgift av feriepenger		-	675,95
Brenselregnskap 2021	197 906,18		
Innbetalt á konto 2021	<u>-186 960,00</u>		
Brenselunderskudd 2021		-10 946,18	-
Brenseloverskudd 2020		-	43 729,32
Larre Eiendom, brenselregnskap 2019-2020		250 870,19	250 870,19
Larre Eiendom, brenselregnskap 2021		196 616,88	-
Påløpte renter Dnb		1 607,06	1 631,90
Påløpt ikke fakturert, Hafslund		<u>579,16</u>	<u>207,46</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>500 977,21</u>	<u>362 831,77</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>1 198 857,84</u>	<u>1 000 698,76</u>

Oslo, den 14. juni 2022

  
.....  
Sten Sture Larre

  
.....  
Kyrre Rødsjøsæter

  
.....  
Elin Risåsen



## RØDBERGVEIEN 14 AS

---

### Noter til regnskapet pr. 31.12.2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter resultatføres når de er opptjent.

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

#### Note 2 Ansatte, godtgjørelser mm.

Selskapet har ikke egne ansatte, men leier inn ekstern forretningsfører som ivaretar den daglige driften i selskapet. Selskapet faller således ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2021 kr 32 156,25 (inkl. mva).

#### Note 3 Varige driftsmidler

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



## Note 4 Aksjekapital

Selskapet er et boligaksjeselskap med 16 leiligheter.

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

Aksjene er inndelt i 2 grupper: 1 A-aksje á kr 625,- og 160 B-aksjer á kr 625,-.

Til hver leilighet er utstedt 10 B-aksjer. I følge selskapets vedtekter har A-aksjen krav på å velge styrets leder og en personlig vararepresentant for denne. Videre har A-aksjen 161 stemmer når det gjelder forpliktelser pålagt i festekontrakten og derav følgende ev. husleieforhøyelser samt ved forandringer i vedtektene.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2021	100 625	-1 450 862	-1 350 237
Årets resultat		200 634	200 634
<b>Egenkapital per 31.12.2021</b>	<b>100 625</b>	<b>- 1 250 228</b>	<b>- 1 149 603</b>

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

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

## Note 6 Gjeld og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Leieboerobligasjoner	636 800	636 800
Pantelån DNB Bank ASA	<u>1 210 684</u>	<u>1 351 304</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 847 484</b>	<b>1 988 104</b>

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

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

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

Nominell rentesats er 2,85 % p.a. per 31.12.2021. Månedlige terminbeløp er kr 14 715.



## Note 7 Mellomværende

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til Larre Eiendom AS	473 042	252 698
Gjeld til E. Larre Holding AS		21 090

Gjelden til Larre Eiendom AS består i all hovedsak av Rødbergveien 14 sin andel av felles brennelsregnskap for årene 2019, 2020 og 2021.

Gjelden har ikke vært gjenstand for renteberegning.