



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVEGATEN 46 AS
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 202 820	1 202 820
Annen driftsinntekt	3	145 800	173 200
Sum inntekter		1 348 620	1 376 020
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5-10	820 600	902 193
Sum kostnader		934 700	1 016 293
Driftsresultat		413 920	359 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 007	694
Bonus Gjensidige		16 719	17 407
Sum finansinntekter		19 726	18 101
Annen rentekostnad		196 630	175 596
Sum finanskostnader		196 630	175 596
Netto finans		-176 904	-157 495
Ordinært resultat før skattekostnad		237 016	202 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 016	202 232
Årsresultat		237 016	202 232
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		237 015	202 232
Sum overføringer og disponeringer		237 015	202 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		7 042 000	7 042 000
Sum anleggsmidler		7 042 000	7 042 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 951	0
Andre fordringer		37 187	28 335
Sum fordringer		50 138	28 335
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 844	387 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 844	387 875
Sum omløpsmidler		395 982	416 210
SUM EIENDELER		7 437 982	7 458 210
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Opptjent egenkapital			
Fond		1 016 442	1 016 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	13	273 980	510 994
Sum opptjent egenkapital		742 462	505 448
Sum egenkapital		855 862	618 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 063 158	6 391 470
Sum annen langsiktig gjeld		6 063 158	6 391 470
Sum langsiktig gjeld		6 063 158	6 391 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 372	5 158
Skyldige offentlige avgifter		14 100	14 100
Annen kortsiktig gjeld	14+15	510 234	442 735
Sum kortsiktig gjeld		518 962	461 993
Sum gjeld		6 582 120	6 853 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 437 982	7 472 311



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 656105

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVEGATEN 46 AS
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 202 820	1 202 820
Annen driftsinntekt	3	145 800	173 200
Sum inntekter		1 348 620	1 376 020
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5-10	820 600	902 193
Sum kostnader		934 700	1 016 293
Driftsresultat		413 920	359 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 007	694
Bonus Gjensidige		16 719	17 407
Sum finansinntekter		19 726	18 101
Annen rentekostnad		196 630	175 596
Sum finanskostnader		196 630	175 596
Netto finans		-176 904	-157 495
Ordinært resultat før skattekostnad		237 016	202 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 016	202 232
Årsresultat		237 016	202 232
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		237 015	202 232
Sum overføringer og disponeringer		237 015	202 232



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

11

7 042 000

7 042 000

Sum varige driftsmidler

7 042 000

7 042 000

Sum anleggsmidler

7 042 000

7 042 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

12 951

0

Andre fordringer

37 187

28 335

Sum fordringer

50 138

28 335

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

345 844

387 875

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

345 844

387 875

Sum omløpsmidler

395 982

416 210

SUM EIENDELER

7 437 982

7 458 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

12

113 400

113 400

Sum innskutt egenkapital

113 400

113 400

Opptjent egenkapital

Fond

1 016 442

1 016 442

Udekket tap

13

273 980

510 994

Sum opptjent egenkapital

742 462

505 448

Sum egenkapital

855 862

618 848

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	6 063 158	6 391 470
Sum annen langsiktig gjeld		6 063 158	6 391 470
Sum langsiktig gjeld		6 063 158	6 391 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 372	5 158
Skyldige offentlige avgifter		14 100	14 100
Annen kortsiktig gjeld	14+15	510 234	442 735
Sum kortsiktig gjeld		518 962	461 993
Sum gjeld		6 582 120	6 853 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 437 982	7 472 311



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	27.00	4200.00	113400.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Boligaksjeselskap	27.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	27.00	100.00%	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102201.00	126448.00
<u>Arbeidsiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14410.00	17829.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	116611.00	144277.00

Note
5

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	50000.00		



Styrehonorar

Note
4-5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2022	REGNSKAP 2021	BUDSJETT 2022	BUDSJETT 2023
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 202 820	1 202 820	1 203 000	1 203 000
Andre driftsinntekter	3	145 800	173 200	145 800	145 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 348 620	1 376 020	1 348 800	1 348 800
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	6	10 000	10 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		50 000	50 000	50 000	52 500
Vedlikehold bygninger	7	18 271	122 144	100 000	100 000
Fremmede tjenester	8	142 839	119 746	125 000	130 000
Trappevask		39 263	38 250	40 000	42 000
Utgifter Kabel-TV		112 626	102 527	106 000	128 000
Utgifter Internett		62 088	77 688	62 000	62 000
Forsikringer		153 106	141 585	153 000	166 000
Kommunale avgifter	9	209 335	200 323	208 000	246 000
Energi og strøm		15 376	34 182	40 000	30 000
Andre driftskostnader	10	7 697	5 748	8 000	8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		934 700	1 016 293	1 017 100	1 089 600
DRIFTSRESULTAT		413 920	359 727	331 700	259 200
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		3 007	694	0	0
Bonus Gjensidige Forsikring		16 719	17 407	17 000	17 000
Rentekostnader		196 630	175 596	167 000	286 230
FINANSRESULTAT		-176 905	-157 495	-150 000	-269 230
ÅRSRESULTAT		237 015	202 232	181 700	-10 030
Overføringer:					
Overført til annen egnekapital		237 015	202 232		
Avdrag lån		363 148	363 148	363 163	335 558
Endring disponible midler		-126 133	-160 916	-181 463	-345 588



HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

	Noter	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		7 042 000	7 042 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 042 000	7 042 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		12 951	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 799
Forskuddsbetalt kostnad		37 187	26 536
Bankinnskudd		345 844	387 875
Sum omløpsmidler		395 982	416 210
SUM EIENDELER		7 437 982	7 458 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Overkursfondet		1 016 442	1 016 442
Annen egenkapital	13	-273 980	-510 995
Sum opptjent egenkapital		742 462	505 447
SUM EGENKAPITAL		855 862	618 847
LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	14	6 063 158	6 391 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 063 158	6 391 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-5 372	5 158
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 890	20 729
Skyldig offentlige myndigheter		14 100	0
Neste års avdrag pantelån	14	335 558	378 574
Annen kortsiktig gjeld	15	144 786	43 432
Sum kortsiktig gjeld		518 962	447 893
SUM GJELD		6 582 120	6 839 363
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 437 982	7 458 210
PANTSTILLELSER	16	9 200 000	9 200 000

Oslo, 31.12.2022/29.05.2023

Per Roar Jarli
(Styremedlem)Hanne Fagerjord Karlsen
(Styremedlem)Adrian Souyris Strumse
(Styremedlem)



NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapsperiode

Regnskapet omfatter perioden fra 1. januar - 31. desember 2022.

Små foretak

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene om små foretak i regnskapsloven av 17. juli 1998.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperioden er oppført som langsiktig gjeld.

Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnadsføring skjer etter sammenstillingsprinsippet. Dette betyr at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler

Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (regnskapslovens § 5-2). Kundefordringene er særskilt vurdert med hensyn til usikre forhold. Det er ikke foretatt avsetning for usikre fordringer i regnskapet for 2022.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost (regnskapsloven § 5-3). Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter fornuftig avskrivningsplan. Ved verdifall som forventes å være av ikke forbigående karakter nedskrives anleggsmidlene til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Gjeld

Vurderingsreglene for omløpsmidler og anleggsmidler er analogisk benyttet for gjeldspostene i regnskapet (regnskapsloven § 5-13).

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

Fellesutgifter	653 004
Innbetalt finanskostnader	549 816
Sum fellekostnader	1 202 820

Note 3: Andre driftsinntekter

Innbet. vaktmester	145 800
Sum andre driftsinntekter	145 800

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	14 100

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

Note 5: Styrehonorar

Honorar til styret for styreperioden 2022 er kr. 100 000, honoraret er avsatt, ikke utbetalt.

**Note 6: Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar	10 000
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.	

Note 7: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	6 500
Vedlikehold utearealer	2 117
Serviceavtale/repr. brannanlegg 2020	9 654
Sum vedlikehold	18 271

Note 8: Fremmede tjenester

Konsulenthonorar	21 938
Vaktmester v/byrå	111 300
Husleieservice	9 602
Sum fremmede tjenester	142 839

Note 9: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	204 899
Eiendomsskatt	4 436
Sum kommunale avgifter	209 335

Note 10: Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	375
Andre driftskostnader	2 813
Kontingenter	1 890
Bankgebyrer	2 620
Sum andre driftskostnader	7 697

Note 11: Bygninger

	Bygninge:	Påkostninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1	153 000	6 889 000	7 042 000
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0

Note 12: Selskapskapital

Aksjekapitalen består av 27 aksjer à kr. 4 200, totalt kr. 113 400.

Note 13: Annen egenkapital

Annen egenkapital pr. 1.1.	-510 995
Årets resultat	237 015
Sum annen egenkapital	-273 980



Note 14: Pantelån

Lånegiver	Handelsbanken	Husbanken	
Opprinnelig låneår	2014	2002	
Løpetid	25 år	30 år	
Innfrielsesår	2039	2032	
Rente	2,85%	1,23 %	Totalt
Opprinnelig lånebeløp	6 500 000	3 100 000	9 600 000
Nedbetalt tidligere	1 521 025	1 308 931	2 829 956
Nedbetalt i år ordinære avdrag	216 351	154 977	371 328
Sum pantelån før overføring neste års avdrag	4 762 624	1 636 092	6 398 716
Neste års avdrag overført kortsiktig gjeld	190 915	144 643	335 558
Netto pantelån etter overføring neste års avdrag	4 571 709	1 491 449	6 063 158

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2022	2023
Pantelån	4 588 789	4 204 779

Note 15: Annen kortsiktig gjeld

Påløpne renter	28 736
Påløpne strøm desember	988
Påløpne kostnader vaktmester desember	15 063
Avsatt styrehonorar	100 000
Sum annen kortsiktig gjeld	144 786

Note 16: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 600 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 en bokført verdi på kr. 7 042 000.
Premiegrunlaget fullverdiforsikring: kr. 95 154 513.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et overskudd på kr 237 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. juli 2023
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor