



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 699 077
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØA INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Bjørn Gusdal
President Harbitz' gate 16
0259 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Anne-Marie Erdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	10 300	
Annen driftsinntekt	2	28 079 707	26 754 235
Sum inntekter		28 090 007	26 754 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3	15 796 878	15 021 703
Annen driftskostnad	3, 4	25 158 055	22 945 394
Sum kostnader		40 954 933	37 967 097
Driftsresultat		-12 864 926	-11 212 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		16 465 774
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	11 484 042	9 060 487
Annen finansinntekt		3 307 333	15 691
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		212 038	78 274
Sum finansinntekter		15 003 413	25 620 226
Annen finanskostnad	7	11 481 288	6 632 397
Sum finanskostnader		11 481 288	6 632 397
Netto finans		3 522 125	18 987 829
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 342 801	7 774 967
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-9 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 342 801	7 784 442
Årsresultat		-9 342 801	7 784 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-9 342 801	7 784 442
Sum overføringer og disponeringer		-9 342 801	7 784 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 7	233 823 618	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	6	257 411 900	255 137 512
Andre fordringer		315 435	387 569
Sum finansielle anleggsmidler		491 550 953	489 348 699
Sum anleggsmidler		491 550 953	489 348 699
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 286 815	758 640
Andre fordringer		1 371 236	49 519 872
Sum fordringer		2 658 051	50 278 512
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	15 448 425	35 083 615
Sum investeringer		15 448 425	35 083 615
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 747 729	3 106 829
Sum omløpsmidler		23 854 205	88 468 956
SUM EIENDELER		515 405 158	577 817 655

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	9, 11	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	9	-964 128	-964 128
Overkurs	9	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		63 806 713	63 806 713
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	85 426 524	99 769 325
Sum opptjent egenkapital		85 426 524	99 769 325
Sum egenkapital		149 233 237	163 576 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	360 000 000	360 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		360 000 000	360 000 000
Sum langsiktig gjeld		360 000 000	360 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 294	885 051
Skyldige offentlige avgifter		531 516	475 228
Annen kortsiktig gjeld		5 545 111	52 881 338
Sum kortsiktig gjeld		6 171 921	54 241 617
Sum gjeld		366 171 921	414 241 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 405 158	577 817 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388945

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 699 077
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØA INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Bjørn Gusdal
President Harbitz' gate 16
0259 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Anne-Marie Erdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 08.05.2023

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



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	10 300	
Annen driftsinntekt	2	28 079 707	26 754 235
Sum inntekter		28 090 007	26 754 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3	15 796 878	15 021 703
Annen driftskostnad	3, 4	25 158 055	22 945 394
Sum kostnader		40 954 933	37 967 097
Driftsresultat		-12 864 926	-11 212 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		16 465 774
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	11 484 042	9 060 487
Annen finansinntekt		3 307 333	15 691
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		212 038	78 274
Sum finansinntekter		15 003 413	25 620 226
Annen finanskostnad	7	11 481 288	6 632 397
Sum finanskostnader		11 481 288	6 632 397
Netto finans		3 522 125	18 987 829
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 342 801	7 774 967
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-9 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 342 801	7 784 442
Årsresultat		-9 342 801	7 784 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-9 342 801	7 784 442
Sum overføringer og disponeringer		-9 342 801	7 784 442



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 7		233 823 618	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	6	257 411 900	255 137 512
Andre fordringer		315 435	387 569
Sum finansielle anleggsmidler		491 550 953	489 348 699
Sum anleggsmidler		491 550 953	489 348 699

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 286 815	758 640
Andre fordringer		1 371 236	49 519 872
Sum fordringer		2 658 051	50 278 512

Investeringer

Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	15 448 425	35 083 615
Sum investeringer		15 448 425	35 083 615

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

		5 747 729	3 106 829
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler **23 854 205** **88 468 956**

SUM EIENDELER **515 405 158** **577 817 655**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 11	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	9	-964 128	-964 128
Overkurs	9	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		63 806 713	63 806 713

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	85 426 524	99 769 325
-------------------	---	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	85 426 524	99 769 325
Sum egenkapital	149 233 237	163 576 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 360 000 000	360 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	360 000 000	360 000 000
Sum langsiktig gjeld	360 000 000	360 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	95 294	885 051
Skyldige offentlige avgifter	531 516	475 228
Annen kortsiktig gjeld	5 545 111	52 881 338
Sum kortsiktig gjeld	6 171 921	54 241 617
Sum gjeld	366 171 921	414 241 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	515 405 158	577 817 655



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	27072.00	332.00	8987904.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gluteus Medius AS	8965.00	33.12%	Ordinære aksjer
Elsemag AS	4902.00	18.11%	Ordinære aksjer
Briskeby Vekst AS	4098.00	15.14%	Ordinære aksjer
Mabeeka AS	2179.00	8.05%	Ordinære aksjer
Mather AS	2179.00	8.05%	Ordinære aksjer
Pamar AS	783.00	2.89%	Ordinære aksjer
Gabriellen AS	677.00	2.50%	Ordinære aksjer
Røa Invest AS - egne aksjer	2904.00	10.73%	Ordinære aksjer
Oldeide Invest AS	185.00	0.68%	Ordinære aksjer
Borgund Industri AS	200.00	0.74%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	27072.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13553786.00	12851844.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2043445.00	1937919.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73047.00	118749.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	126600.00	113191.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



15796878.00 15021703.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

4.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Røa Invest AS	President Harbitzgt. 16 0259 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i
Røa Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røa Invest AS som viser et underskudd på NOK 9 342 801. 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyryggende 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 rettvisende 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.

Oslo, 24. april 2023
MOORE AS

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Hilsen, Jens Petter
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2023 15.23.09

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Røa Invest AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: WPESH-SEC06N-85WVZ-68OLD-C7LN5-GMYMK



Røa Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	10 300	0
Annen driftsinntekt	2	28 079 707	26 754 235
Sum driftsinntekter		28 090 007	26 754 235
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	15 796 878	15 021 703
Annen driftskostnad	3, 4	25 158 055	22 945 394
Sum driftskostnader		40 954 933	37 967 097
Driftsresultat		-12 864 926	-11 212 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	16 465 774
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	11 484 042	9 060 487
Annen finansinntekt		3 307 333	15 691
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		212 038	78 274
Annen finanskostnad	7	11 481 288	6 632 397
Netto finansposter		3 522 125	18 987 829
Resultat før skattekostnad		-9 342 801	7 774 967
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	-9 475
Årsresultat		-9 342 801	7 784 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-9 342 801	7 784 442



Røa Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 7	233 823 618	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	6	257 411 900	255 137 512
Andre fordringer		315 435	387 569
Sum finansielle anleggsmidler		<u>491 550 953</u>	<u>489 348 699</u>
Sum anleggsmidler		<u>491 550 953</u>	<u>489 348 699</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 286 815	758 640
Andre fordringer		<u>1 371 236</u>	<u>49 519 872</u>
Sum fordringer		<u>2 658 051</u>	<u>50 278 512</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte finansielle instrumenter	10	<u>15 448 425</u>	<u>35 083 615</u>
Sum investeringer		<u>15 448 425</u>	<u>35 083 615</u>
Bankinnskudd		<u>5 747 729</u>	<u>3 106 829</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 854 205</u>	<u>88 468 956</u>
Sum eiendeler		<u>515 405 158</u>	<u>577 817 655</u>

Pennneo Dokumentnr: WPESH-SE06N-85WLZ-68OLD-C7LN5-GMYMK



Røa Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 11	8 987 904	8 987 904
Egne aksjer	9	-964 128	-964 128
Overkurs	9	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		<u>63 806 713</u>	<u>63 806 713</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	85 426 524	99 769 325
Sum opptjent egenkapital		<u>85 426 524</u>	<u>99 769 325</u>
Sum egenkapital		<u>149 233 237</u>	<u>163 576 038</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	360 000 000	360 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>360 000 000</u>	<u>360 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		95 294	885 051
Skyldige offentlige avgifter		531 516	475 228
Annen kortsiktig gjeld		5 545 111	52 881 338
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 171 921</u>	<u>54 241 617</u>
Sum gjeld		<u>366 171 921</u>	<u>414 241 617</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>515 405 158</u>	<u>577 817 655</u>

Oslo, 24. april 2023

Kjell Arvid Storeide
Styrets leder

Pål Magnus Reed
Styremedlem

Tom Bergesen
Styremedlem

Bjørn M. Gusdal
Daglig leder

Penneo Dokumentnr: WPESH-SEO6N-85WLZ-68OLD-C7LN5-GMYMK



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er morselskap i konsern. I henhold til unntaksreglene for små selskaper utarbeides det ikke konsernregnskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter

Leieinntekter og dertil knyttede inntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (finansielle instrumenter) er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. I samsvar med God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter	27 521 477	26 486 417
Andre driftsinntekter	568 530	267 818
	<u>28 090 007</u>	<u>26 754 235</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger, bonus, styrehonorar	13 553 786	12 851 844
Arbeidsgiveravgift	2 043 445	1 937 919
Pensjonskostnader	73 047	118 749
Andre ytelser	126 600	113 191
Sum	<u>15 796 878</u>	<u>15 021 703</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 4 - Transaksjoner med nærstående

Røa Invest AS har leiekostnader til datterselskapene.

Leiekostnader pr selskap :	2022	2021
Lyder Sagens gate 7 AS	1 943 349	1 845 283
Sørkedalsvn. 181B/183 AS	769 565	577 753
Schwensensgt. 1 AS	5 619 811	5 619 811
Langesgt. 1 AS	3 243 795	1 794 746
Hermann Foss gt. 6 AS	3 277 546	3 112 152
Nedre Ullevål Terrasse AS	7 255 172	6 889 057
Schwensensgt. 1 Næring AS	460 022	460 022
Holberg 19 AS	1 409 147	1 338 038
Leiekostnader	<u>23 978 407</u>	<u>21 636 862</u>



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Datterselskaper

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Røa Invest Bygg AS	2 340 000	6 000	2 350 000	2 720 900	314 932
Røa Invest Bolig AS	60 000 000	100	141 227 491	144 417 327	-68 092
Røa Invest Næring AS	50 050 000	3 850	67 000 000	65 392 686	-132 364
Holberg 19 AS	15 000 000	30 000	23 246 127	15 426 324	-341 933
Sum			<u>233 823 618</u>		

Alle selskapene har kontorkommune i Oslo, og de er eiet 100%. Videre har Røa Invest Bolig AS pr 31.12.2022 fem heleide datterselskaper som eier boligeiendom, mens Røa Invest Næring AS har to heleide datterselskaper som eier næringseiendom.

Iht reglene for små selskaper er det ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Røa Invest AS eller for de to underkonsernene, jf RL § 3-2, 4. ledd. Investeringene i datterselskaper er regnskapsført etter kostmetoden.

Note 6 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer :	2022	2021
Røa Invest Bygg AS	890 624	964 930
Hermann Foss Gate 6 AS	53 718 956	54 020 101
Langesgt 1 AS	37 248 223	37 932 424
Lyder Sagens gate 7 AS	97 257 299	84 477 249
Røa Invest Næring AS	3 130 463	0
Sørkedalsvn. 181B/183 AS	5 572 232	5 794 426
Nedre Ullevål Terrasse AS	31 494 274	36 866 872
Schwensensgt. 1 AS	13 947 955	17 829 392
Schwensensgt. 1 Næring AS	-531 310	2 227 569
Holberg 19 AS	14 511 223	14 945 902
Borettslaget Schwensensgt. 1	82 186	78 647
Røa Invest Bolig AS	89 775	0
Lån til foretak i samme konsern	257 411 900	255 137 512

Selskapet har langsiktige utlån til datterselskaper. Det løper renter på lånene.

**Røa Invest AS****Noter til regnskapet for 2022****Note 7 - Langsiktig gjeld og pantstillelser**

	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	360 000 000	360 000 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjon består av to pantelån. Eiendeler pantsatt for gjeld til ekstern långiver består av bygninger og eiendommer balanseført i konsernselskapene: Sørkedalsveien 181B/183 AS, Langes gate 1 AS, Hermann Foss gate 6 AS, Nedre Ullevål Terrasse AS, Schwensens gate 1 AS, Schwensens gate 1 Næring AS, Holberg 19 AS og Lyder Sagens gate 7 AS.

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	0	-9 475
Årets totale skattekostnad	0	-9 475

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-9 342 801	7 774 967
Andre permanente forskjeller	20 059	3 364
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-16 465 774
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-212 038	-78 274
Endring i midlertidige forskjeller	12 651	15 814
Årets skattegrunnlag	-9 522 129	-8 749 903

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Utestående fordringer	-36 000	-36 000
Gevinst- og tapskonto	50 605	63 256
Sum	14 605	27 256
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-18 272 032	-8 749 903
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-18 257 427	-8 722 647
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-18 257 427	-8 722 647
Sum	0	0

I henhold til god regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 987 904	-964 128	55 782 937	99 769 325	163 576 038
Årsresultat	0	0	0	-9 342 801	-9 342 801
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.	8 987 904	-964 128	55 782 937	85 426 524	149 233 237



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Andre markedsbaserte finansielle instrumenter

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Rentefond	15 158 113	15 448 425

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	27 072	332	8 987 904

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Gluteus Medius AS	8 965	33,12 %
Elsemag AS	4 902	18,11 %
Briskeby Vekst AS	4 098	15,14 %
Mabeeka AS	2 179	8,05 %
Mather AS	2 179	8,05 %
Pamar AS	783	2,89 %
Gabriellen AS	677	2,50 %
Røa Invest AS - egne aksjer	2 904	10,73 %
Oldeide Invest AS	185	0,68 %
Borgund Industri AS	200	0,74 %
Sum	27 072	100,00 %

Pennneo Dokumentnr: WPESH-SEO6N-85WLZ-68OLD-C7LN5-GMYMK



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."

Bjørn Morten Gusdal

Serienummer: 9578-5992-4-3109157
IP: 84.208.xxx.xxx
2023-04-24 13:43:54 UTC



Pål Magnus Reed

Serienummer: 9578-5997-4-658517
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-04-24 17:04:54 UTC



Tom Bergesen

Serienummer: 9578-5999-4-1245509
IP: 86.62.xxx.xxx
2023-04-25 09:38:01 UTC



Kjell Storeide

Serienummer: 9578-5998-4-1141070
IP: 83.243.xxx.xxx
2023-04-26 07:33:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WPESH-SE06N-85WLZ-68OLD-C7LN5-GMYMK

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/validator>