



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	27 847 337	27 413 347
Sum inntekter		27 847 337	27 413 347
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 960 160	6 924 010
Annen driftskostnad	3, 7	20 354 746	17 164 792
Sum kostnader		25 314 906	24 088 802
Driftsresultat		2 532 431	3 324 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 8	391 146	1 091 421
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	9 327 728	8 521 360
Annen finansinntekt		64 538	116 946
Sum finansinntekter		9 783 412	9 729 727
Annen finanskostnad	10	8 386 231	8 115 832
Sum finanskostnader		8 386 231	8 115 832
Netto finans		1 397 181	1 613 895
Ordinært resultat før skattekostnad		3 929 612	4 938 440
Skattekostnad på ordinært resultat	13	864 630	1 086 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 982	3 851 983
Årsresultat		3 064 982	3 851 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	3 064 982	3 851 983
Sum overføringer og disponeringer		3 064 982	3 851 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 10	266 695 864	266 695 864
Lån til foretak i samme konsern	4	268 973 299	176 145 257
Andre fordringer		460 549	409 325
Sum finansielle anleggsmidler		536 129 712	443 250 446
Sum anleggsmidler		536 129 712	443 250 446
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		922 351	981 024
Andre fordringer	5	512 638	1 142 417
Sum fordringer		1 434 989	2 123 441
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 240 253	11 380 296
Sum omløpsmidler		15 675 242	13 503 737
SUM EIENDELER		551 804 954	456 754 183
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	12	-1 030 528	
Overkurs	12	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		63 740 313	64 770 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12, 14	88 829 483	137 817 235
Sum opptjent egenkapital		88 829 483	137 817 235
Sum egenkapital		152 569 796	202 588 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	9 475	13 824
Sum avsetninger for forpliktelser		9 475	13 824
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	390 000 000	239 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		390 000 000	239 200 000
Sum langsiktig gjeld		390 009 475	239 213 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 321	211 714
Skyldige offentlige avgifter		485 775	663 262
Annen kortsiktig gjeld	6	8 570 587	14 077 307
Sum kortsiktig gjeld		9 225 683	14 952 283
Sum gjeld		399 235 158	254 166 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 804 954	456 754 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 762557

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.04.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.10.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	27 847 337	27 413 347
Sum inntekter		27 847 337	27 413 347
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 960 160	6 924 010
Annen driftskostnad	3, 7	20 354 746	17 164 792
Sum kostnader		25 314 906	24 088 802
Driftsresultat		2 532 431	3 324 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 8	391 146	1 091 421
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	9 327 728	8 521 360
Annen finansinntekt		64 538	116 946
Sum finansinntekter		9 783 412	9 729 727
Annen finanskostnad	10	8 386 231	8 115 832
Sum finanskostnader		8 386 231	8 115 832
Netto finans		1 397 181	1 613 895
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	864 630	1 086 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 982	3 851 983
Årsresultat		3 064 982	3 851 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	3 064 982	3 851 983
Sum overføringer og disponeringer		3 064 982	3 851 983



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8, 10		266 695 864	266 695 864
Lån til foretak i samme konsern	4	268 973 299	176 145 257
Andre fordringer		460 549	409 325
Sum finansielle anleggsmidler		536 129 712	443 250 446
Sum anleggsmidler		536 129 712	443 250 446

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		922 351	981 024
Andre fordringer	5	512 638	1 142 417
Sum fordringer		1 434 989	2 123 441

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 240 253	11 380 296
Sum omløpsmidler		15 675 242	13 503 737

SUM EIENDELER **551 804 954** **456 754 183**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	12	-1 030 528	
Overkurs	12	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		63 740 313	64 770 841

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12, 14	88 829 483	137 817 235
Sum opptjent egenkapital		88 829 483	137 817 235

Sum egenkapital **152 569 796** **202 588 076**

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	9 475	13 824
Sum avsetninger for forpliktelse		9 475	13 824
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	390 000 000	239 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		390 000 000	239 200 000
Sum langsiktig gjeld		390 009 475	239 213 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 321	211 714
Skyldige offentlige avgifter		485 775	663 262
Annen kortsiktig gjeld	6	8 570 587	14 077 307
Sum kortsiktig gjeld		9 225 683	14 952 283
Sum gjeld		399 235 158	254 166 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 804 954	456 754 183



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	968.00	3.58%	Ordinære aksjer
Gabriellen AS	677.00	2.50%	Ordinære aksjer
Røa Invest AS - egne aksjer	3104.00	11.47%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	27072.00	100.00%	

Styremedlem Tom Bergesen og daglig leder Bjørn Gusdal har gjennom selskapene Gluteus Medius AS og Briskeby Vekst AS eierinteresser i Røa Invest AS. Videre har styremedlem Pål Magnus Reed eierinteresser gjennom selskapene Elsemag AS og Pamar AS. Selskapets beholdning av egne aksjer er redusert i mars 2021 ved at ny styreleder har kjøpt 200 aksjer gjennom selskapet Borgund Industri AS.

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4128046.00	5913188.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	694922.00	905626.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



51899.00 35904.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	85294.00	69292.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4960161.00	6924010.00

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

Daglig leder er med i selskapets ordinære pensjonsordning. En del av selskapets lønnskostnader, herunder lønn til daglig leder, er viderefakturert datterselskapene. Viderefakturerte beløp er redusert i selskapets lønnskostnader. I tillegg til ovenstående har daglig leder, gjennom sitt selskap Briskeby Vekst AS, levert konsulenttjenester for kr 50.000 i 2020. Daglig leder leier ut kontorlokaler til Røa Invest AS, leie for år 2020 er på kr 183.936. Daglig leder har en bonusavtale med selskapet. Bonusbeløpet fastsettes årlig. Lønn og bonus til daglig leder er for 2020 på kr 2.812.000, samt andre ytelser på kr 28.038. Det er utbetalt honorarer til tidligere styreleder med kr 200.000. Det er ikke utbetalt styrehonorar utover dette.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74130.00	60000.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		62539.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74130.00	122539.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
4.00

Note
8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
-------------	--------------------------



Røa Invest AS

President Harbitzgt. 16
0259 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Røa Invest AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-5PDGA



Røa Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	<u>27 847 337</u>	<u>27 413 347</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	4 960 160	6 924 010
Annen driftskostnad	3, 7	<u>20 354 746</u>	<u>17 164 792</u>
Sum driftskostnader		<u>25 314 906</u>	<u>24 088 802</u>
Driftsresultat		<u>2 532 431</u>	<u>3 324 545</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 8	391 146	1 091 421
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	9 327 728	8 521 360
Annen finansinntekt		64 538	116 946
Annen finanskostnad	10	<u>8 386 231</u>	<u>8 115 832</u>
Netto finansposter		<u>1 397 181</u>	<u>1 613 895</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 929 612</u>	<u>4 938 440</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	<u>864 630</u>	<u>1 086 457</u>
Årsresultat		<u>3 064 982</u>	<u>3 851 983</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	<u>3 064 982</u>	<u>3 851 983</u>

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-SPDGA



Røa Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8, 10	266 695 864	266 695 864
Lån til foretak i samme konsern	4	268 973 299	176 145 257
Andre fordringer		460 549	409 325
Sum finansielle anleggsmidler		<u>536 129 712</u>	<u>443 250 446</u>
Sum anleggsmidler		<u>536 129 712</u>	<u>443 250 446</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		922 351	981 024
Andre fordringer	5	<u>512 638</u>	<u>1 142 417</u>
Sum fordringer		<u>1 434 989</u>	<u>2 123 441</u>
Bankinnskudd	9	<u>14 240 253</u>	<u>11 380 296</u>
Sum omløpsmidler		<u>15 675 242</u>	<u>13 503 737</u>
Sum eiendeler		<u>551 804 954</u>	<u>456 754 183</u>

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HHF3-SPDGA



Røa Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	8 987 904	8 987 904
Egne aksjer	12	-1 030 528	0
Overkurs	12	55 782 937	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		<u>63 740 313</u>	<u>64 770 841</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12, 14	<u>88 829 483</u>	<u>137 817 235</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>88 829 483</u>	<u>137 817 235</u>
Sum egenkapital		<u>152 569 796</u>	<u>202 588 076</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	13	<u>9 475</u>	<u>13 824</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 475</u>	<u>13 824</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	<u>390 000 000</u>	<u>239 200 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>390 000 000</u>	<u>239 200 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		169 321	211 714
Skyldige offentlige avgifter		485 775	663 262
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>8 570 587</u>	<u>14 077 307</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 225 683</u>	<u>14 952 283</u>
Sum gjeld		<u>399 235 158</u>	<u>254 166 107</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>551 804 954</u>	<u>456 754 183</u>

Oslo, 15. april 2021

Kjell Arvid Storeide
Styrets leder

Pål Magnus Reed
Styremedlem

Tom Bergesen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-5PDGA



Røa Invest AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2020

2019

Bjørn M. Gusdal
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-5PDGA



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

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, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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.

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.

Driftsinntekter

Leieinntekter og dertil knyttede inntekter inntektsføres i takt med opptjening.

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 2020

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
Leieinntekter	27 570 272	27 154 102
Andre driftsinntekter	277 065	259 245
	<u>27 847 337</u>	<u>27 413 347</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger, bonus, styrehonorar	4 128 046	5 913 188
Arbeidsgiveravgift	694 922	905 626
Pensjonskostnader	51 899	35 904
Andre ytelser	85 294	69 292
Sum	<u>4 960 161</u>	<u>6 924 010</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.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder er med i selskapets ordinære pensjonsordning.

En del av selskapets lønnskostnader, herunder lønn til daglig leder, er viderefakturert datterselskapene. Viderefakturerte beløp er redusert i selskapets lønnskostnader. I tillegg til ovenstående har daglig leder, gjennom sitt selskap Briskeby Vekst AS, levert konsulenttenester for kr 50.000 i 2020.

Daglig leder leier ut kontorlokaler til Røa Invest AS, leie for år 2020 er på kr 183.936

Daglig leder har en bonusavtale med selskapet. Bonusbeløpet fastsettes årlig.

Lønn og bonus til daglig leder er for 2020 på kr 2.812.000, samt andre ytelser på kr 28.038.

Det er utbetalt honorarer til tidligere styreleder med kr 200.000. Det er ikke utbetalt styrehonorar utover dette.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	74 130	60 000
Andre tjenester	0	62 539
Sum	<u>74 130</u>	<u>122 539</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i honorarene.



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer :	2020	2019
Røa Invest Bygg AS	963 222	1 121 309
Hermann Foss Gate 6 AS	54 530 200	48 891 009
Langesgt 1 AS	37 824 896	39 997 760
Theresesgt. 41 AS	6 214 885	6 689 174
Røa Invest Næring AS	2 125 790	1 982 624
Sørkedalsvn. 181B/183 AS	5 717 537	5 686 663
Nedre Ullevål Terrasse AS	41 730 614	46 243 023
Schwensensgt. 1 AS	20 970 698	25 472 335
Borettslaget Schwensensgt. 1	148 266	61 360
Holberg 19 AS	18 031 181	0
Lyder Sagens gate 7 AS	80 716 010	0
Lån til foretak i samme konsern	268 973 299	176 145 257

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

Note 5 - Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Schwensens gate 1 Næring AS	273 070	277 918
Theresesgate 41 AS	0	518 544
Røa Invest Bygg AS	118 076	294 959
Sum	391 146	1 091 421

Note 6 - Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern

Gjeld	2020	2019
Schwensens gate 1 AS	0	2 500 000
Langes gate 1 AS	104 150	2 463 149
Thereses gate 41 AS	0	404 464
Røa Invest Bygg AS	0	443 477
Schwensensgate Næring AS	196 815	174 028
Røa Invest Bolig AS	922 380	1 014 972
Holberg 19 AS	2 438 549	3 270 194
Lyder Sagens gate 7 AS	1 407 206	0
Sum	5 069 100	10 270 284

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-SPDGA



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Transaksjoner med nærstående

Røa Invest AS har leiekostnader til datterselskapene.

Leiekostnader pr selskap :

	2020	2019
Theresesgate 41 AS	1 309 103	1 290 551
Sørkedalsvn. 181B/183 AS	563 575	563 575
Schwensensgt. 1 AS	3 810 292	3 756 293
Langesgt. 1 AS	1 750 703	1 725 892
Hermann Foss gt. 6 AS	2 388 781	1 717 097
Nedre Ullevål Terrasse AS	6 720 000	4 819 160
Schwensensgt. 1 Næring AS	416 712	410 806
Holberg 19 AS	1 305 203	1 286 706
Lyder Sagens gate 7 AS	1 109 589	0
Leiekostnader	19 373 958	15 570 080

Note 8 - Datterselskaper

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Røa Invest Bygg AS	2 340 000	6 000	2 350 000	2 689 130	110 588
Røa Invest Bolig AS	60 000 000	100	174 099 737	172 402 901	-45 912
Røa Invest Næring AS	50 050 000	3 850	67 000 000	65 616 887	-102 101
Holberg 19 AS	15 000 000	30 000	23 246 127	15 894 097	-428 924
Sum			<u>266 695 864</u>		

Alle selskapene har kontorkommune i Oslo, og de er eiet 100%. Videre har Røa Invest Bolig AS pr 31.12.2020 seks 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 9 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetreksmidler utgjør	250 614

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HFF3-SPDGA



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	0	239 200 000
Refinansiert, langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	390 000 000	0
Sum	390 000 000	239 200 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjon består av to pantelån, begge er avdragsfrie til og med år 2022. Eiendeler pantsatt for gjeld til ekstern långiver består av bygninger og eiendommer balanseført i konsernselskapene: Sørkedalsveien 181B/183 AS, Thereses gate 41 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 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	Stemmeandel
Gluteus Medius AS	8 965	33,1 %	33,1 %
Elsemag AS	4 902	18,1 %	18,1 %
Briskeby Vekst AS	4 098	15,1 %	15,1 %
Mabeeka AS	2 179	8,0 %	8,0 %
Mather AS	2 179	8,0 %	8,0 %
Pamar AS	968	3,6 %	3,6 %
Gabriellen AS	677	2,5 %	2,5 %
Røa Invest AS - egne aksjer	3 104	11,5 %	11,5 %
Sum	27 072	100,0 %	100,0 %

Styremedlem Tom Bergesen og daglig leder Bjørn Gusdal har gjennom selskapene Gluteus Medius AS og Briskeby Vekst AS eierinteresser i Røa Invest AS. Videre har styremedlem Pål Magnus Reed eierinteresser gjennom selskapene Elsemag AS og Pamar AS. Selskapets beholdning av egne aksjer er redusert i mars 2021 ved at ny styreleder har kjøpt 200 aksjer gjennom selskapet Borgund Industri AS.

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 987 904	0	55 782 937	137 817 235	202 588 076
Årsresultat	0	0	0	3 064 982	3 064 982
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 080 926	-3 080 926
Kjøp av egne aksjer	0	-1 030 528	0	-48 971 808	-50 002 336
Egenkapital 31.12.	8 987 904	-1 030 528	55 782 937	88 829 483	152 569 796

Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HHF3-5PDGA



Røa Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 13 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Beregnet betalbar skatt før konsernbidrag	868 979	1 091 893
Endring utsatt skatt	-4 349	-5 436
Årets totale skattekostnad	<u>864 630</u>	<u>1 086 457</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 929 612	4 938 440
Andre permanente forskjeller	525	0
Resultatført konsernbidrag	-391 146	-1 091 421
Endring i midlertidige forskjeller	19 768	24 709
Alminnelig inntekt	<u>3 558 759</u>	<u>3 871 728</u>
Skatt på alminnelig inntekt	782 927	851 780
Mottatt konsernbidrag	391 146	1 091 421
Ytet konsernbidrag	-3 949 905	-4 963 149
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Utestående fordringer	-36 000	-36 000
Gevinst- og tapskonto	79 070	98 838
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>43 070</u>	<u>62 838</u>
Utsatt skatt (22%)	9 475	13 824

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Spredningen av koronaviruset vinteren 2020 både i Norge og globalt, førte med seg noe usikkerhet til hvordan den ekstraordinære situasjonen ville påvirke selskapets og konsernets forretningsdrift. Konsernet ble i perioder berørt av situasjonen og måtte permittere ansatte. Samlet sett har selskapet og konsernet likevel kommet bra ut av den ekstraordinære situasjonen, som fortsatt varer, og som følges opp av styret og ledelsen i samarbeid med øvrige ansatte og selskapets forbindelser.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet foreligger det ikke informasjon som gir grunnlag for andre regnskapsmessige vurderinger og opplysninger enn de som er lagt til grunn i årsregnskapet. Selskapet og konsernet fremstår som solid, med tilfredsstillende langsiktig finansiering og betydelige merverdier i underliggende eiendommer.

I januar 2021 ble datterselskapet Thereses gate 41 AS solgt med god avkastning.



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: 89.8.xxx.xxx
2021-04-15 19:11:03Z



Pål Magnus Reed

Serienummer: 9578-5997-4-658517
IP: 85.164.xxx.xxx
2021-04-15 21:11:49Z



Kjell Storeide

Serienummer: 9578-5998-4-1141070
IP: 217.149.xxx.xxx
2021-04-16 09:53:16Z



Tom Bergesen

Serienummer: 9578-5999-4-1245509
IP: 86.62.xxx.xxx
2021-04-19 08:46:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: J1JL6-A3WJ-PZCY4-FXIQ4-7HHF3-SPDGA

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>



Moore DA
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 964 207 380 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i
Røa Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Røa Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 064 982. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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.



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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2021
MOORE DA

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor



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."

Jens Petter Hilsen

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-2497188

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 12:09:34Z



Jens Petter Hilsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-2497188

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 12:09:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: CD0P1-ODH2O-U8MZ7-P7B3Q-EQ5MF-M4M5E

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>