



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Gusdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	10 300
Leieinntekter		25 623 798	28 079 707
Sum inntekter		25 623 798	28 090 007
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	8 400 170	15 796 878
Annen driftskostnad	3	22 976 175	25 158 055
Sum kostnader		31 376 345	40 954 933
Driftsresultat		-5 752 547	-12 864 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	100 839 229	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 288 445	11 484 042
Annen renteinntekt		8 047 918	3 154 562
Annen finansinntekt		2 548 942	152 771
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	106 652	212 038
Sum finansinntekter		126 831 186	15 003 414
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	23 909	0
Annen rentekostnad	7	18 162 204	11 481 288
Sum finanskostnader		-18 186 113	-11 481 288
Netto finans		108 645 073	3 522 126
Resultat før skattekostnad		102 892 526	-9 342 800
Skattekostnad	8, 9	0	0
Årsresultat		102 892 526	-9 342 800
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	64 217 063	0
Annen egenkapital	10	38 675 463	-9 342 801
Sum overføringer og disponeringer		102 892 526	-9 342 801



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 7	225 003 298	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	5	233 017 276	257 411 900
Andre langsiktige fordringer		282 908	315 435
Sum finansielle anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Sum anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 322 070	1 286 815
Andre kortsiktige fordringer		2 035 714	1 371 236
Konsernfordringer		3 839 560	0
Sum fordringer		7 197 344	2 658 051
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	0	0
Markedsbaserte finansielle instrumenter	6	14 554 019	15 448 425
Sum investeringer		14 554 019	15 448 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 278 552	5 747 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 552	5 747 729
Sum omløpsmidler		25 029 915	23 854 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		483 333 396	515 405 157
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	-1 102 904	-964 128
Overkurs		0	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		7 885 000	63 806 713
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	110 608 665	85 426 523
Sum opptjent egenkapital		110 608 665	85 426 523
Sum egenkapital		118 493 665	149 233 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	360 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	1 066 842	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 842	360 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 066 842	360 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	0
Leverandørgjeld		142 498	95 294
Betalbar skatt	8, 9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		605 541	531 516
Kortsiktig konserngjeld		56 618 072	0
Annen kortsiktig gjeld		6 406 779	5 545 110
Sum kortsiktig gjeld		363 772 890	6 171 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		364 839 732	366 171 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 333 396	515 405 157



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364112

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Gusdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	10 300
Leieinntekter		25 623 798	28 079 707
Sum inntekter		25 623 798	28 090 007
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	8 400 170	15 796 878
Annen driftskostnad	3	22 976 175	25 158 055
Sum kostnader		31 376 345	40 954 933
Driftsresultat		-5 752 547	-12 864 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	100 839 229	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 288 445	11 484 042
Annen renteinntekt		8 047 918	3 154 562
Annen finansinntekt		2 548 942	152 771
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	106 652	212 038
Sum finansinntekter		126 831 186	15 003 414
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	23 909	0
Annen rentekostnad	7	18 162 204	11 481 288
Sum finanskostnader		-18 186 113	-11 481 288
Netto finans		108 645 073	3 522 126
Resultat før skattekostnad		102 892 526	-9 342 800
Skattekostnad	8, 9	0	0
Årsresultat		102 892 526	-9 342 800
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	64 217 063	0
Annen egenkapital	10	38 675 463	-9 342 801
Sum overføringer og disponeringer		102 892 526	-9 342 801



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4, 7		225 003 298	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	5	233 017 276	257 411 900
Andre langsiktige fordringer		282 908	315 435
Sum finansielle anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Sum anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 322 070	1 286 815
Andre kortsiktige fordringer		2 035 714	1 371 236
Konsernfordringer		3 839 560	0
Sum fordringer		7 197 344	2 658 051
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	0	0
Markedsbaserte finansielle instrumenter	6	14 554 019	15 448 425
Sum investeringer		14 554 019	15 448 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 278 552	5 747 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 552	5 747 729
Sum omløpsmidler		25 029 915	23 854 204
SUM EIENDELER		483 333 396	515 405 157
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	-1 102 904	-964 128
Overkurs		0	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		7 885 000	63 806 713
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	110 608 665	85 426 523
Sum opptjent egenkapital		110 608 665	85 426 523
Sum egenkapital		118 493 665	149 233 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	360 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	1 066 842	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 842	360 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 066 842	360 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	0
Leverandørgjeld		142 498	95 294
Betalbar skatt	8, 9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		605 541	531 516
Kortsiktig konserngjeld		56 618 072	0
Annen kortsiktig gjeld		6 406 779	5 545 110
Sum kortsiktig gjeld		363 772 890	6 171 920
Sum gjeld		364 839 732	366 171 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 333 396	515 405 157



Organisasjonsnr: 958 699 077
RØA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

4.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6862403.00	13553786.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1426297.00	2043445.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65322.00	73047.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46148.00	126600.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8400170.00	15796878.00

Mer om årsverk og lønn

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i samsvar med lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene i denne loven.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

6

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Rentefond	14554019.00	106652.00

<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	14554019.00	106652.00

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



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 overskudd på NOK 102 892 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 regnskap 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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, 10. april 2024
MOORE AS

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Hilsen, Jens Petter
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/15/2024 15:24:14

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.



Årsrapport for 2023

Røa Invest AS

Org.nr. 958 699 077

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF

Utarbeidet av:



STATEMENT

Autorisert regnskapselskap – Org.nr. 979 607 008
Wergelandsveien 1, 0167 Oslo



RØA INVEST AS
958 699 077

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	10 300
Leieinntekter		25 623 798	28 079 707
Sum driftsinntekter		25 623 798	28 090 007
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-8 400 170	-15 796 878
Annen driftskostnad	3	-22 976 175	-25 158 055
Sum driftskostnader		-31 376 345	-40 954 933
Driftsresultat		-5 752 547	-12 864 926
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	4	100 839 229	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 288 445	11 484 042
Annen renteinntekt		8 047 918	3 154 562
Annen finansinntekt		2 548 942	152 771
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	106 652	212 038
Sum finansinntekter		126 831 186	15 003 414
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-23 909	0
Annen rentekostnad	7	-18 162 204	-11 481 288
Sum finanskostnader		-18 186 113	-11 481 288
Netto finans		108 645 073	3 522 126
Resultat før skattekostnad		102 892 526	-9 342 800
Årsresultat		102 892 526	-9 342 800
Overføringer			
Tilleggsutbytte	10	64 217 063	0
Annen egenkapital	10	38 675 463	-9 342 801
Sum overføringer		102 892 526	-9 342 801

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF



RØA INVEST AS
958 699 077

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 7	225 003 298	233 823 618
Lån til foretak i samme konsern	5	233 017 276	257 411 900
Andre langsiktige fordringer		282 908	315 435
Sum finansielle anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Sum anleggsmidler		458 303 481	491 550 953
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 322 070	1 286 815
Konsernbidrag		3 839 560	0
Andre kortsiktige fordringer		2 035 714	1 371 236
Sum fordringer		7 197 344	2 658 051
Investeringer			
Markedsbaserte finansielle instrumenter	6	14 554 019	15 448 425
Sum investeringer		14 554 019	15 448 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 278 552	5 747 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 552	5 747 729
Sum omløpsmidler		25 029 915	23 854 204
SUM EIENDELER		483 333 396	515 405 157

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF



RØA INVEST AS
958 699 077

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	8 987 904	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	-1 102 904	-964 128
Overkurs		0	55 782 937
Sum innskutt egenkapital		7 885 000	63 806 713
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	110 608 665	85 426 523
Sum opptjent egenkapital		110 608 665	85 426 523
Sum egenkapital		118 493 665	149 233 237
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	360 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	1 066 842	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 842	360 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	0
Leverandørgjeld		142 498	95 294
Skyldige offentlige avgifter		605 541	531 516
Konsernbidrag		56 618 072	0
Annen kortsiktig gjeld		6 406 779	5 545 110
Sum kortsiktig gjeld		363 772 890	6 171 920
Sum gjeld		364 839 732	366 171 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 333 396	515 405 157

Oslo, 10.04.2024

Kjell Arvid Storeide
styrets leder

Pål Magnus Reed
styremedlem

Tom Bergesen
styremedlem

Bjørn Morten Gusdal
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAP



RØA INVEST AS
958 699 077

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er morselskap i konsern. I samsvar med unntaksreglene for små foretak blir det ikke utarbeidet 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 eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter

Leieinntekter og tilhørende inntekter blir bokført i henhold til den perioden de opptjenes.

Datterselskaper

Datterselskaper blir vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskostnad for aksjene, med mindre det har vært nødvendig med nedskrivning. Nedskrivning til virkelig verdi gjennomføres dersom verdifallet skyldes årsaker som ikke forventes å være forbigående, og det anses som nødvendig i tråd med god regnskapsskikk. Eventuelle nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger blir bokført som inntekt i samme år som de er satt av i datterselskapet. Hvis utbyttet overstiger andelen av tilbakeholdt resultat fra kjøpet, representerer den overskytende delen tilbakebetaling av investert kapital. Dette fører til en reduksjon av investeringsens kostpris i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er registrert i balansen til nominell verdi, justert for avsetninger for forventede tap. Avsetninger for tap baserer seg på individuelle vurderinger av hver enkelt fordring. Videre er det også foretatt en generell avsetning for andre kundefordringer for å dekke eventuelle antatte tap, uten spesifikke identifikasjoner.

Kortsiktige investeringer

Kortsiktige markedsbaserte investeringer blir verdsatt til virkelig verdi på balansedagen. Inntekter fra mottatte utbytter og andre utdelinger blir ført som annen finansinntekt.

Skatt

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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



RØA INVEST AS
958 699 077

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 4

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	6 862 403	13 553 786
Arbeidsgiveravgift	1 426 297	2 043 445
Pensjonskostnader	65 322	73 047
Andre relaterte ytelser	46 148	126 600
Sum	8 400 170	15 796 878

Mer om årsverk og lønn

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning i samsvar med lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene i denne loven.

Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Røa Invest pådrar seg leiekostnader knyttet til leie av eiendom fra andre selskaper i konsernet.

Leiekostnad til selskap :	2023	2022
Lyder Sagens gate 7 AS	2 057 760	1 943 349
Sørkedalsveien 181B/183 AS	814 872	769 565
Schwensens gate 1 AS	5 950 666	5 619 811
Langes gate 1 AS	3 434 767	3 243 795
Hermann Foss gate 6 AS	3 470 504	3 277 546
Nedre Ullevål Terrasse AS	3 841 152	7 255 172
Schwensens gate 1 Næring AS	487 163	460 022
Holberg 19 AS	1 492 107	1 409 147
Sum	21 548 991	23 978 407

Note 4 - Datterselskaper

Selskap	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
Røa Invest Bygg AS	100%	486 694	2 761 777	2 350 000
Røa Invest Bolig AS	100%	- 75 773	194 341 553	191 227 491
Røa Invest Næring AS	100%	96 138 827	2 711 524	5 179 680
Holberg 19 AS	100%	- 583 453	17 842 871	26 246 127
Sum	100%	95 966 295	217 657 725	225 003 298

Alle selskapene har sitt hovedkontor i Oslo. Per 31. desember 2023, eier Røa Invest Bolig AS fem heleide datterselskaper som innehar boligeiendommer, mens Røa Invest Næring har ett heleid datterselskap som eier næringsseiendom.

I henhold til reglene for små foretak har morselskapet, Røa Invest AS, og de to underkonsernene, ikke utarbeidet konsernregnskap, som beskrevet i regnskapslovens § 3-2, 4. ledd. Investeringene i datterselskapene er bokført i henhold til kostmetoden.



RØA INVEST AS
958 699 077

Note 5 - Mellomværende konsern

Langsiktige konsernfordringer og lån	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	233 017 276	257 411 900
Gjeld til foretak i samme konsern	1 066 842	0

Selskapets langsiktige lån med andre selskaper i konsernet er underlagt renteberegning. Det foreligger ingen avtale om tilbakebetaling.

Note 6 - Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Eiendel	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendringer
Rentefond	14 554 019	106 652

Note 7 - Pantelån

Gjeld til kredittinstitusjon	2023	2022
	300 000 000	360 000 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjon består av ett pantelån. Eiendeler som er stilt som sikkerhet for gjelden omfatter bygninger og eiendommer som er oppført i balansen til konsernselskapene Sørkedalsveien 181B/183 AS, Langes gate 1 AS, Hermann Foss gate 6 AS, Schwensens gate 1 AS, Schwensens gate 1 Næring AS, Holberg 19 AS og Lyder Sagens gate 7 AS.

Note 8 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	102 892 526	-9 342 801
Permanente forskjeller	-100 945 881	20 059
+/- Endring i midlertidige forskjeller	10 121	-199 387
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 796 326	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	3 839 560	0
Skattepliktig inntekt	0	-9 522 129

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført. I henhold til unntaket for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	50 605	40 484	10 121
Omløpsmidler	-36 000	-36 000	0
Fremførbart underskudd	-18 272 032	-12 475 706	-5 796 326
Netto forskjeller	-18 257 427	-12 471 222	-5 786 205
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	18 257 427	12 471 222	5 786 205
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF



RØA INVEST AS
958 699 077

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	8 023 776	55 782 937	85 426 523	149 233 237
Årsresultat	0	0	102 892 526	102 892 526
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-64 217 063	-64 217 063
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 618 072	-3 618 072
Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs	0	-55 782 937	0	-55 782 937
Kjøp av egne aksjer	-138 776	0	-9 875 250	-10 014 026
Egenkapital 31.12.2023	7 885 000	0	110 608 665	118 493 665

Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	27 072	332	8 987 904
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Gluteus Medius AS	8 965	33,12	Ordinære
Elsemag AS	4 902	18,11	Ordinære
Briskeby Vekst AS	4 098	15,14	Ordinære
Røa Invest AS (egne aksjer)	3 322	12,27	Ordinære
Mather AS	2 179	8,05	Ordinære
Mabeeka AS	1 761	6,50	Ordinære
Pamar AS	783	2,89	Ordinære
Gabriellen AS	677	2,50	Ordinære
Borgund Industri AS	200	0,74	Ordinære
Oldeide Invest AS	185	0,68	Ordinære
Totalt antall aksjer	27 072	100	

Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-151Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF



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."

Bergesen, Tom

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1245509

IP: 85.252.xxx.xxx

2024-04-10 13:41:21 UTC



Gusdal, Bjørn Morten

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3109157

IP: 84.211.xxx.xxx

2024-04-10 14:03:29 UTC



Reed, Pål Magnus

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-658517

IP: 88.89.xxx.xxx

2024-04-10 21:34:43 UTC



Storeide, Kjell

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1141070

IP: 83.243.xxx.xxx

2024-04-11 05:37:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4GWYP-X56MV-1S1Y1-6BEE2-UHH76-4XSAF

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>