



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 994 570 722                             |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                            |
| Foretaksnavn:        | RØA INVEST BOLIG AS                     |
| Forretningsadresse:  | President Harbitz' gate 16<br>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           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                |                |
| Sum inntekter                             |      | 0              | 0              |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                |                |
| Annen driftskostnad                       | 1    | 73 876         | 69 416         |
| Sum kostnader                             |      | 73 876         | 69 416         |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-73 876</b> | <b>-69 416</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                |                |
| Annen renteinntekt                        |      | 3 758          | 1 324          |
| Sum finansinntekter                       |      | 3 758          | 1 324          |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 2    | 5 656          | 0              |
| Sum finanskostnader                       |      | -5 656         | 0              |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-1 898</b>  | <b>1 324</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         | 3, 4 | <b>-75 773</b> | <b>-68 092</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-75 773</b> | <b>-68 092</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                |                |
| Udekket tap                               | 5, 6 | -75 773        | -68 091        |
| Sum overføringer og disponeringer         |      | -75 773        | -68 091        |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |      |                    |                    |
| Sum varige driftsmidler                     |      | 0                  | 0                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                 | 7    | 193 708 250        | 143 708 250        |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8    | 1 250 000          | 1 250 000          |
| Sum finansielle anleggsmidler               |      | 194 958 250        | 144 958 250        |
| Sum anleggsmidler                           |      | 194 958 250        | 144 958 250        |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                |      |                    |                    |
| Sum varer                                   |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                    |                    |
| Sum fordringer                              |      | 0                  | 0                  |
| <b>Investeringer</b>                        |      |                    |                    |
| Sum investeringer                           |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                |      | 116 119            | 112 361            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende     |      | 116 119            | 112 361            |
| Sum omløpsmidler                            |      | 116 119            | 112 361            |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 5, 6 | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Overkurs                                 | 5    | 80 034 754         | 80 034 754         |
| Annen innskutt egenkapital               | 5    | 54 450 663         | 4 450 663          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>194 485 417</b> | <b>144 485 417</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              | 5, 6 | 143 864            | 68 090             |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-143 864</b>    | <b>-68 090</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>194 341 553</b> | <b>144 417 327</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 2    | 728 369            | 649 581            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>728 369</b>     | <b>649 581</b>     |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>728 369</b>     | <b>649 581</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 4 447              | 3 703              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 447</b>       | <b>3 703</b>       |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>732 816</b>     | <b>653 285</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364066

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 570 722  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØA INVEST BOLIG AS  
Forretningsadresse: 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

#### 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: 994 570 722  
RØA INVEST BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023    | 2022    |
|---|------|---------|---------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |         |         |
| <b>Inntekter</b>                          |      |         |         |
| Sum inntekter                             |      | 0       | 0       |
| <b>Kostnader</b>                          |      |         |         |
| Annen driftskostnad                       | 1    | 73 876  | 69 416  |
| Sum kostnader                             |      | 73 876  | 69 416  |
| Driftsresultat                            |      | -73 876 | -69 416 |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |         |         |
| Annen renteinntekt                        |      | 3 758   | 1 324   |
| Sum finansinntekter                       |      | 3 758   | 1 324   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 2    | 5 656   | 0       |
| Sum finanskostnader                       |      | -5 656  | 0       |
| Netto finans                              |      | -1 898  | 1 324   |
| Resultat før skattekostnad                | 3, 4 | -75 773 | -68 092 |
| Årsresultat                               |      | -75 773 | -68 092 |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |         |         |
| Udekket tap                               | 5, 6 | -75 773 | -68 091 |
| Sum overføringer og disponeringer         |      | -75 773 | -68 091 |



Organisasjonsnr: 994 570 722  
RØA INVEST BOLIG AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |      |                    |                    |
| Sum varige driftsmidler                     |      | 0                  | 0                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                 | 7    | 193 708 250        | 143 708 250        |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8    | 1 250 000          | 1 250 000          |
| Sum finansielle anleggsmidler               |      | 194 958 250        | 144 958 250        |
| Sum anleggsmidler                           |      | 194 958 250        | 144 958 250        |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                |      |                    |                    |
| Sum varer                                   |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                    |                    |
| Sum fordringer                              |      | 0                  | 0                  |
| <b>Investeringer</b>                        |      |                    |                    |
| Sum investeringer                           |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                |      | 116 119            | 112 361            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende     |      | 116 119            | 112 361            |
| Sum omløpsmidler                            |      | 116 119            | 112 361            |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                 |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                | 5, 6 | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Overkurs                                    | 5    | 80 034 754         | 80 034 754         |
| Annen innskutt egenkapital                  | 5    | 54 450 663         | 4 450 663          |
| Sum innskutt egenkapital                    |      | 194 485 417        | 144 485 417        |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                 |      |                    |                    |



|                                     |      |                    |                    |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap                         | 5, 6 | 143 864            | 68 090             |
| Sum opptjent egenkapital            |      | -143 864           | -68 090            |
| <b>Sum egenkapital</b>              |      | <b>194 341 553</b> | <b>144 417 327</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                    |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelseser |      | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld              |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld             | 2    | 728 369            | 649 581            |
| Sum annen langsiktig gjeld          |      | 728 369            | 649 581            |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |      | <b>728 369</b>     | <b>649 581</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                     |      | 4 447              | 3 703              |
| Sum kortsiktig gjeld                |      | 4 447              | 3 703              |
| <b>Sum gjeld</b>                    |      | <b>732 816</b>     | <b>653 285</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |



Organisasjonsnr: 994 570 722  
RØA INVEST BOLIG 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

0.00

Sum

Beløp





Moore AS  
Tullins gate 2  
N-0166 Oslo  
T +47 22 98 15 40  
E [info@moore-norway.no](mailto:info@moore-norway.no)  
Org.nr. NO 823 389 272 MVA  
[www.moore-norway.no](http://www.moore-norway.no)

Til generalforsamlingen i  
Røa Invest Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røa Invest Bolig AS som viser et underskudd på NOK 75 773. 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 rettvisende 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 rettvisende 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 15:25:32

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 Bolig AS

Org.nr. 994 570 722

### Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: T24LA-0BAOL-QDVEF-IGGIA-8FHNU-SANUE

Utarbeidet av:



STATEMENT

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



RØA INVEST BOLIG AS  
994 570 722

## Resultatregnskap

|  | Note | 2023           | 2022           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                |                |
| Annen driftskostnad                      | 1    | -73 876        | -69 416        |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>-73 876</b> | <b>-69 416</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>-73 876</b> | <b>-69 416</b> |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                |                |
| Annen renteinntekt                       |      | 3 758          | 1 324          |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>3 758</b>   | <b>1 324</b>   |
| <b>Finanskostnader</b>                   |      |                |                |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2    | -5 656         | 0              |
| <b>Sum finanskostnader</b>               |      | <b>-5 656</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                      |      | <b>-1 898</b>  | <b>1 324</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>        | 3, 4 | <b>-75 773</b> | <b>-68 092</b> |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>-75 773</b> | <b>-68 092</b> |
| <b>Overføringer</b>                      |      |                |                |
| Udekket tap                              | 5, 6 | -75 773        | -68 091        |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>-75 773</b> | <b>-68 091</b> |

Penneo Dokumentnøkkel: T24LA-OBACL-QDVEF-IGGIA-8FHNU-SANUE



RØA INVEST BOLIG AS  
994 570 722

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 7    | 193 708 250        | 143 708 250        |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern  | 8    | 1 250 000          | 1 250 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>194 958 250</b> | <b>144 958 250</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>194 958 250</b> | <b>144 958 250</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   |      | 116 119            | 112 361            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>116 119</b>     | <b>112 361</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>116 119</b>     | <b>112 361</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |

Penneo Dokumentnøkkel: T24LA-0BAOL-QDVEF-IGGIA-8FHNU-SANUE



RØA INVEST BOLIG AS  
994 570 722

### Balanse

|   | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                    |                    |
| Aksjekapital                            | 5, 6 | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Overkurs                                | 5    | 80 034 754         | 80 034 754         |
| Annen innskutt egenkapital              | 5    | 54 450 663         | 4 450 663          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |      | <b>194 485 417</b> | <b>144 485 417</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |      |                    |                    |
| Udekket tap                             | 5, 6 | -143 864           | -68 090            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |      | <b>-143 864</b>    | <b>-68 090</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |      | <b>194 341 553</b> | <b>144 417 327</b> |
| <b>Beregnet resultat (ikke bokført)</b> |      | <b>0</b>           | <b>-1</b>          |
| <b>Gjeld</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                 | 2    | 728 369            | 649 581            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>728 369</b>     | <b>649 581</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                         |      | 4 447              | 3 703              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>4 447</b>       | <b>3 703</b>       |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>732 816</b>     | <b>653 285</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>195 074 369</b> | <b>145 070 611</b> |

Oslo, 10.04.2024

Christian Foss Gusdal  
styrets leder

Kjell Arvid Storeide  
styremedlem

Bjørn Morten Gusdal  
styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: T24LA-0BAOL-QDVEF-IGGIA-8FHNU-SANUE



RØA INVEST BOLIG AS  
994 570 722

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir evaluert ved bruk av 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 investeringens kostpris i balansen.

#### 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.

#### 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 skattemessig 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Mellomværende konsern

| Gjeld                   | 2023    | 2022    |
|-------------------------|---------|---------|
| Langsiktig konserngjeld | 728 369 | 649 581 |

Selskapets langsiktige konserngjeld er renteberegnet. Det er ikke avtalt avdragsplan på lånet.

### Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattepliktig inntekt        | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat før skatt           | -75 773        | -68 092        |
| +/- Andre elementer          | 0              | -3 539         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b> | <b>-75 773</b> | <b>-71 631</b> |



RØA INVEST BOLIG AS  
994 570 722

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt, som bokføres i balansen, settes av basert på avvik mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, i samsvar med norske regnskapsstandarder for skatt. Nettoeffekten av midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes, blir ført i balansen. I henhold til unntaket for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:                           | 01.01.2023      | 31.12.2023      | Endring       |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| Fremførbart underskudd  | -452 052        | -527 825        | 75 773        |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-452 052</b> | <b>-527 825</b> | <b>75 773</b> |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes             | 452 052         | 527 825         | -75 773       |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

## Note 5 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital      | Overkurs          | Annen innsk. EK   | Udekket tap     | Sum                |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 60 000 000        | 80 034 754        | 4 450 663         | -68 089         | 144 417 328        |
| Årsresultat                   | 0                 | 0                 | 0                 | -75 773         | -75 773            |
| Andre endringer               | 0                 | 0                 | 50 000 000        | 0               | 50 000 000         |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>60 000 000</b> | <b>80 034 754</b> | <b>54 450 663</b> | <b>-143 864</b> | <b>194 341 553</b> |

### Mer om egenkapital

Som følge av konsernbidrag fra Røa Invest AS til Lyder Sagens Gate 7, som medfører en økning i den bokførte verdien av Røa Invest Bolig i Røa Invest AS, justeres den bokførte verdien av Lyder Sagens Gate 7 i Røa Invest Bolig tilsvarende. Beløpet fremkommer under andre endringer i note.

## Note 6 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære    | 100           | 600 000            | 60 000 000    |

  

| Aksjonærer    | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Røa Invest AS | 100           | 100,00      | Ordinære    |

## Note 7 - Datterselskaper

| Selskap                    | Eierandel | Resultat            | Egenkapital       | Bokført verdi      |
|----------------------------|-----------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Langes Gate 1 AS           | 100 %     | - 22 158            | - 4 480 873       | 27 530 000         |
| Hermann Foss Gate 6 AS     | 100 %     | - 1 051 187         | - 741 621         | 16 698 000         |
| Sørkedalsveien 181B/183 AS | 100 %     | - 16 439            | - 740 801         | 10 961 000         |
| Schwensens Gate 1 AS       | 100 %     | 3 027 124           | 5 510 022         | 88 488 000         |
| Lyder Sagens Gate 1 AS     | 100 %     | - 12 707 234        | 29 549 102        | 50 031 250         |
| <b>Sum</b>                 |           | <b>- 10 769 894</b> | <b>29 095 829</b> | <b>193 708 250</b> |

## Note 8 - Andre investeringer i konsern

Selskapet innehar alle 34 andeler i Borettslaget Schwensens gate 1, hvor hver andel har en pålydende verdi på kr 5 000. Ved stiftelsen hadde Borettslaget en samlet innskutt kapital på kr 1 250 000.



## 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."

### Gusdal, Bjørn Morten

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3109157

IP: 84.211.xxx.xxx

2024-04-10 18:56:56 UTC



### Gusdal, Bjørn Morten

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3109157

IP: 84.211.xxx.xxx

2024-04-10 18:56:56 UTC



### Gusdal, Christian Foss

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2128351

IP: 84.211.xxx.xxx

2024-04-10 19:41:22 UTC



### Storeide, Kjell

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1141070

IP: 83.243.xxx.xxx

2024-04-11 05:34:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T24LA-OBACL-QDVEF-IGGIA-8FHNU-SANUE

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>