



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 710 660  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØA19 INVEST AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Jonas Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 003 880	628 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 003 880</b>	<b>628 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 003 880</b>	<b>-628 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 320 001	1 362 581
Annen renteinntekt		59 046	14 820
Annen finansinntekt			9 846 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 379 047</b>	<b>11 223 686</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			88 094 214
Annen rentekostnad		14 891 834	10 831 550
Annen finanskostnad		341 000	3 902 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 232 834</b>	<b>102 828 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 853 787</b>	<b>-91 604 951</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 857 667</b>	<b>-92 233 648</b>
Skattekostnad på resultat	1	-1 913 490	
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	2	-11 943 933	
Overført fra annen egenkapital	2	-244	-92 233 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	238 261 699	236 653 335
Langsiktig konsernfordring		28 461 901	27 175 151
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>266 723 600</b>	<b>263 828 486</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>266 723 600</b>	<b>263 828 486</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			4 817
Konsernfordringer		8 697 680	10 474 633
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 697 680</b>	<b>10 479 450</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 418 367	6 440 716
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 418 367</b>	<b>6 440 716</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 116 047</b>	<b>16 920 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>289 839 647</b>	<b>280 748 652</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	2 033 200	129 200
Overkurs	2	106 077 218	73 277 152
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 110 418</b>	<b>73 406 352</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2		244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>108 110 418</b>	<b>73 406 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	170 400 000	170 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 400 000</b>	<b>170 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 400 000</b>	<b>170 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 801	26 060
Skyldig offentlige avgifter		1 852	
Kortsiktig konserngjeld		8 697 680	
Annen kortsiktig gjeld	4	2 625 896	36 915 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 329 229</b>	<b>36 942 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 729 229</b>	<b>207 342 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>289 839 647</b>	<b>280 748 652</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 390356

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 710 660  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØA19 INVEST AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Jonas Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025

---

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: 925 710 660  
ØA19 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 003 880	628 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 003 880</b>	<b>628 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 003 880</b>	<b>-628 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 320 001	1 362 581
Annen renteinntekt		59 046	14 820
Annen finansinntekt			9 846 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 379 047</b>	<b>11 223 686</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		14 891 834	10 831 550
Annen finanskostnad		341 000	3 902 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 232 834</b>	<b>102 828 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 853 787</b>	<b>-91 604 951</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 857 667</b>	<b>-92 233 648</b>
Skattekostnad på resultat	1	-1 913 490	
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	2	-11 943 933	
Overført fra annen egenkapital	2	-244	-92 233 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>



Organisasjonsnr: 925 710 660  
ØA19 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 238 261 699 236 653 335

Langsiktig konsernfordring 28 461 901 27 175 151

Sum finansielle anleggsmidler 266 723 600 263 828 486

Sum anleggsmidler 266 723 600 263 828 486

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 4 817

Konsernfordringer 8 697 680 10 474 633

Sum fordringer 8 697 680 10 479 450

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 14 418 367 6 440 716

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 14 418 367 6 440 716

Sum omløpsmidler 23 116 047 16 920 166

SUM EIENDELER 289 839 647 280 748 652

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 2 033 200 129 200

Overkurs 2 106 077 218 73 277 152

Sum innskutt egenkapital 108 110 418 73 406 352

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 244

Sum opptjent egenkapital 244

Sum egenkapital 108 110 418 73 406 596



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	170 400 000	170 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 400 000</b>	<b>170 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 400 000</b>	<b>170 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 801	26 060
Skyldig offentlige avgifter		1 852	
Kortsiktig konserngjeld		8 697 680	
Annen kortsiktig gjeld	4	2 625 896	36 915 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 329 229</b>	<b>36 942 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 729 229</b>	<b>207 342 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>289 839 647</b>	<b>280 748 652</b>



Organisasjonsnr: 925 710 660  
ØA19 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets


Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing  
Christian Peder Ektvedt  
2025-04-01

 BankID Signing  
Henning Tumanjan Trangerud  
2025-04-02

 BankID Signing  
Sander Forbes Rolfsen  
2025-04-03

# Årsregnskap 2024

## ØA19 Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 710 660



## Resultatregnskap

ØA19 Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		1 003 880	628 697
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 003 880</b>	<b>628 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 003 880</b>	<b>-628 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 320 001	1 362 581
Annen renteinntekt		59 046	14 820
Annen finansinntekt		0	9 846 285
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	88 094 214
Annen rentekostnad		14 891 834	10 831 550
Annen finanskostnad		341 000	3 902 873
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-12 853 787</b>	<b>-91 604 951</b>
Resultat før skattekostnad		-13 857 667	-92 233 648
Skattekostnad på resultat	1	-1 913 490	0
<b>Resultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs	2	-11 943 933	0
Overført fra annen egenkapital	2	-244	-92 233 648
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 944 177</b>	<b>-92 233 648</b>



## Balanse

ØA19 Invest AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	238 261 699	236 653 335
Langsiktig konsernfordring		28 461 901	27 175 151
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>266 723 600</b>	<b>263 828 486</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>266 723 600</b>	<b>263 828 486</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	4 817
Konsernfordringer		8 697 680	10 474 633
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 697 680</b>	<b>10 479 450</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 418 367	6 440 716
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 116 047</b>	<b>16 920 166</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>289 839 647</b>	<b>280 748 652</b>



## Balanse

ØA19 Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	2 033 200	129 200
Overkurs	2	106 077 218	73 277 152
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 110 418</b>	<b>73 406 352</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	0	244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>108 110 418</b>	<b>73 406 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	170 400 000	170 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 400 000</b>	<b>170 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 801	26 060
Skyldig offentlige avgifter		1 852	0
Konserngjeld		8 697 680	0
Annen kortsiktig gjeld	4	2 625 896	36 915 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 329 229</b>	<b>36 942 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 729 229</b>	<b>207 342 056</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>289 839 647</b>	<b>280 748 652</b>

Oslo, 31.03.2025  
Styret i ØA19 Invest AS

Henning Trangerud  
Styremedlem

Christian Peder Ektvedt  
Styreleder

Sander Forbes Rolfsen  
Styremedlem



**ØA19 Invest AS**

**2024**

## Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Note 1 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 913 490	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 913 490</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-13 857 667	-92 233 648
Permanente forskjeller	-952 000	82 544 214
Mottatt konsernbidrag	8 697 680	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 111 987</b>	<b>-9 689 434</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 913 490	-2 166 183
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 913 490	2 166 183
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 806 748	-9 694 760	6 111 987
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 806 748	9 694 760	-6 111 987
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 2 - Egenkapital

<b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital per 01.01	129 200	73 277 152	244	73 406 596
Kapitalforhøyelse 03.10	1 904 000	45 696 000		47 600 000
Emisjonskostnader		-952 000		-952 000
Årets resultat		-11 943 933	-244	-11 944 177
<b>Sum egenkapital 31.12.2024</b>	<b>2 033 200</b>	<b>106 077 218</b>	<b>0</b>	<b>108 110 418</b>

Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse ved utstedelse av 19 040 nye aksjer til en emisjonskurs på NOK 2 500 totalt innbetalt kapital NOK 47 600 000.

Selskapet har ført sirkelkonsernbidrag med Østre Aker Vei 19 AS. Dette innebærer at selskapet mottar og avgir konsernbidrag på samme tidspunkt. Følgelig er konsernbidrag fra datterselskap mottatt med skatteeffekt (kr.8 697 680) , og avgitt uten skatteeffekt (kr.8 697 680).



## Note 3 - Datterselskap

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Selskap	Forretnings-kontor	Eierandel	Arsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Østre Aker vei 19 AS	Oslo	100 %	6 329 608	24 150 175	238 261 699

Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

## Note 4 - Gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Banklån - langsiktig	170 400 000	170 400 000
Banklån - kortsiktig	0	33 100 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>170 400 000</b>	<b>203 500 000</b>

Selskapet trakk den 31.03.2023 opp et avdragsfritt banklån på NOK 203 500 000 med utløp 31.03.2028. Ved avleggelse av årsregnskapet for året 2023 var selskapet i brudd med låneavtalens krav om at LTV ("Loan-to-Value") ikke skal overstige 55 %. For å rette lånebruddet har selskapet i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse på MNOK 47,6 hvorav MNOK 33,1 ble benyttet til å nedkvittere på lånet. Nedkvittert beløp var klassifisert som kortsiktig gjeld ved årsslutt 2023. Lånet har en rente tilsvarende 3 mnd NIBOR + 2,80% margin p.a. med kvartalsvis etterskuddsvis kapitalisering. Marginen som tidligere var 2,7 %, økte i 2024 med 0,1 %-poeng til 2,8 % i forbindelse med lånebruddet og nedkvitteringen. Det betales kvartalsvise avdrag på NOK 852 000 inntil LTV er under 55 % og lånet blir deretter avdragsfritt.

Annen kortsiktig gjeld per 31.12.2024 relaterer seg til påløpt rente på banklånet ved årsslutt.

Eiendommene og aksjene i datterselskap er stilt som sikkerhet for lånet.

## Note 5 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 0 i godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i ØA19 Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for ØA19 Invest AS som viser et underskudd på NOK 11 944 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken 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, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 53MLA-VN0K5-3PNWU-VBHZE-NGL03-U6ABN



Revisors beretning 2024 for ØA19 Invest AS

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

Oslo, 03. april 2025  
RSM Norge AS

Martin Westly  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53MLA-VN0K5-3PNWJ-VBHZE-NGL03-06ABN



# 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."

## Westly, Martin

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2031823

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-03 16:07:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 53MLA-VN0K5-3PNWJ-VBHZE-NGL03-U6ABN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.