



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 329 636
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØYSEVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Josefines gate 29
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Martin Bremnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 27.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		816 570	772 661
Sum inntekter		816 570	772 661
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Driftskostnader	1	240 363	222 884
Sum kostnader		240 363	222 884
Driftsresultat		576 207	549 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	26
Sum finansinntekter		28	26
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	163 252	48 667
Annen rentekostnad		450 862	509 753
Annen finanskostnad			5 006
Sum finanskostnader		614 114	563 426
Netto finans		-614 086	-563 400
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 879	-13 623
Skattekostnad	3	-9 045	-6 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 834	-6 929
Årsresultat		-28 834	-6 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 834	-6 929
Totalresultat		-28 834	-6 929
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-195 580
Udekket tap	5		188 651



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital		-28 834	
Sum overføringer og disponeringer		-28 834	-6 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	13 474 786	13 474 786
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		13 474 786	13 474 786
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		13 474 786	13 474 786
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6		254 000
Sum fordringer			254 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		207 739	64 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 739	64 430
Sum omløpsmidler		207 739	318 430
SUM EIENDELER		13 682 525	13 793 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4, 5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	186 134	186 134
Sum innskutt egenkapital		216 134	216 134
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 116	33 950
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		5 116	33 950
Sum egenkapital		221 250	250 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	50 810	59 855
Sum avsetninger for forpliktelser		50 810	59 855
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 500 000	7 820 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		8 500 000	7 820 000
Sum langsiktig gjeld		8 550 810	7 879 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		5 000 000
Leverandørgjeld		5 055	10 375
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	4 833 158	580 667
Annen kortsiktig gjeld		72 252	72 235
Sum kortsiktig gjeld		4 910 465	5 663 277
Sum gjeld		13 461 275	13 543 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 682 525	13 793 216



Årsregnskap 2019
WEG 21 AS

Organisasjonsnr: 916 329 636



Resultatregnskap

WEG 21 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		816 570	772 661
Sum driftsinntekter		816 570	772 661
Driftskostnader	1	240 363	222 884
Sum driftskostnader		240 363	222 884
Driftsresultat		576 207	549 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		28	26
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	163 252	48 667
Annen rentekostnad		450 862	509 753
Annen finanskostnad		0	5 006
Resultat av finansposter		-614 086	-563 400
Resultat før skattekostnad		-37 879	-13 623
Skattekostnad	3	-9 045	-6 694
Årsresultat		-28 834	-6 929
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	195 580
Fremføring av udekket tap		0	-188 651
Overført fra annen egenkapital		28 834	0
Sum overføringer		-28 834	-6 929



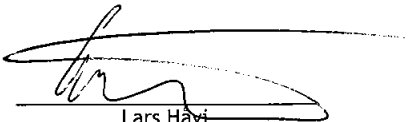
Balanse

WEG 21 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	13 474 786	13 474 786
Sum varige driftsmidler		<u>13 474 786</u>	<u>13 474 786</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 474 786</u>	<u>13 474 786</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	6	0	254 000
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>254 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		207 739	64 430
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>207 739</u>	<u>64 430</u>
Sum omløpsmidler		<u>207 739</u>	<u>318 430</u>
Sum eiendeler		<u>13 682 525</u>	<u>13 793 216</u>

**Balanse**
WEG 21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	186 134	186 134
Sum innskutt egenkapital		216 134	216 134
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	5 116	33 950
Sum opptjent egenkapital		5 116	33 950
Sum egenkapital		221 250	250 084
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	50 810	59 855
Sum avsetning for forpliktelser		50 810	59 855
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 500 000	7 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 500 000	7 820 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	5 000 000
Leverandørgjeld		5 055	10 375
Kortsiktig konserngjeld	6	4 833 158	580 667
Annen kortsiktig gjeld		72 252	72 235
Sum kortsiktig gjeld		4 910 465	5 663 277
Sum gjeld		13 461 275	13 543 132
Sum egenkapital og gjeld		13 682 525	13 793 216

Oslo, den 18/8 2020
Styret i WEG 21 AS
Martin Bremnæs
styreleder
Lars Havi
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 29 412,- ekskl.mva.

Løypålagt revisjon	24 412
Andre tjenester	5 000
Sum honorar til revisor	29 412

Note 2 Varige driftsmidler

	Leiligheter
Anskaffelseskost 01.01	13 474 786
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	13 474 786
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12	13 474 786

Årets avskrivninger 0

Eiendom til boligformål er ikke avskrevet.



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-58 420
Endring i utsatt skatt	-9 045	51 726
Skattekostnad ordinært resultat	-9 045	-6 694
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-37 879	-13 623
Permanente forskjeller	-3 234	-3 656
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	254 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-236 721
Skattepliktig inntekt	-41 113	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	272 106	272 106	0
Sum	272 106	272 106	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-41 151	-38	41 113
Grunnlag for utsatt skatt	230 955	272 068	41 113
Utsatt skatt (22 %)	50 810	59 855	9 045



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i WEG 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	3,00	30 000
Sum	10 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
CURA EIENDOM AS	10 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	10 000	100,0	100,0

Aksjene i Cura Eiendom AS eies indirekte av styreleder Martin Bræmnes og styremedlem Lars Håvi, hver for seg med 50 %.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	220 084	250 084
Årets resultat		-28 834	-28 834
Pr 31.12	30 000	191 250	221 250

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Fordring konsernbidrag	0	254 000
Sum fordringer	0	254 000
Gjeld		
Kortsiktig gjeld Loftsentralen AS	549 368	514 790
Kortsiktig gjeld Cura Eiendom AS	195 931	65 877
Kortsiktig gjeld Hegdehaugsveien 3 AS	4 087 859	0
Sum gjeld*	4 833 158	580 667

*Kostnadsførte renter tilknyttet kortsiktig konserngjeld er kr 163 252.

Mellomværende er renteberegning med gjennomsnittlig årlig Nibor tillag 5 %.



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 500 000	12 820 000
Sum	8 500 000	12 820 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	13 474 786	13 474 786
Sum	13 474 786	13 474 786

DNB ASA har tinglyst pant på 14 MNOK i selskapets leiligheter.
Nordic Corporate Bank ASA har tinglyst pant på 20 MNOK i selskapets leiligheter.



BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Weg 21 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Weg 21 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om andre lovmessige forhold

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Tommy Benum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PUXJL-FYZ4D-VMA3H-UEDJK-ZYLPC-FZBPP



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."

Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-21 20:51:53Z



Penneo DokumentID: PUXJL-FYZ4D-VMA3H-UEDJK-ZYLP-CF2BPP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>