



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: Bjørn M. Gusdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### 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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Annen driftsinntekt		23 676 416	25 623 798
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>23 676 416</strong>	<strong>25 623 798</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Lønnskostnad	1, 2	3 557 903	8 400 170
Annen driftskostnad	3	19 992 986	22 976 175
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>23 550 889</strong>	<strong>31 376 345</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>125 528</strong>	<strong>-5 752 547</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	100 839 229
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 311 210	15 288 445
Annen renteinntekt		9 686 722	8 047 918
Annen finansinntekt		359 894	2 548 942
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	55 891	106 652
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>26 413 716</strong>	<strong>126 831 186</strong>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 977	23 909
Annen rentekostnad	7	19 363 764	18 162 204
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>19 414 741</strong>	<strong>18 186 113</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>6 998 975</strong>	<strong>108 645 073</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>7 124 503</strong>	<strong>102 892 526</strong>
Skattekostnad	8, 9	0	0
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>7 124 503</strong>	<strong>102 892 526</strong>
<strong>Overføringer og disponeringer</strong>			
Tilleggsutbytte	10	0	64 217 063
Annen egenkapital	10	7 124 503	38 675 463
<strong>Sum overføringer og disponeringer</strong>		<strong>7 124 503</strong>	<strong>102 892 526</strong>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	4, 7	225 003 298	225 003 298
Lån til foretak i samme konsern	5	195 625 631	233 017 276
Andre langsiktige fordringer		567 439	282 908
Sum finansielle anleggsmidler		421 196 368	458 303 481
Sum anleggsmidler		421 196 368	458 303 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 406 855	1 322 070
Andre kortsiktige fordringer	5	2 093 345	2 035 714
Konsernfordringer		0	3 839 560
Sum fordringer		3 500 200	7 197 344
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	0	0
Andre finansielle instrumenter	6	5 969 804	14 554 019
Sum investeringer		5 969 804	14 554 019
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		4 659 527	3 278 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 659 527	3 278 552
Sum omløpsmidler		14 129 531	25 029 915



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	7 885 000	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	0	-1 102 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 885 000</b>	<b>7 885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	117 733 168	110 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 733 168</b>	<b>110 608 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 618 168</b>	<b>118 493 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	270 982	1 066 842
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	300 000 000
Leverandørgjeld		2 079 534	142 498
Betalbar skatt	8, 9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		666 112	605 541
Kortsiktig konserngjeld		0	56 618 072
Annen kortsiktig gjeld		6 691 103	6 406 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 436 749</b>	<b>363 772 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 707 731</b>	<b>364 839 732</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389837

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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 M. Gusdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### 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: 958 699 077  
RØA INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 676 416	25 623 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 676 416</b>	<b>25 623 798</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	3 557 903	8 400 170
Annen driftskostnad	3	19 992 986	22 976 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 550 889</b>	<b>31 376 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 528</b>	<b>-5 752 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	100 839 229
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 311 210	15 288 445
Annen renteinntekt		9 686 722	8 047 918
Annen finansinntekt		359 894	2 548 942
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	55 891	106 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 413 716</b>	<b>126 831 186</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 977	23 909
Annen rentekostnad	7	19 363 764	18 162 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 414 741</b>	<b>18 186 113</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 998 975</b>	<b>108 645 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
Skattekostnad	8, 9	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	10	0	64 217 063
Annen egenkapital	10	7 124 503	38 675 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>



Organisasjonsnr: 958 699 077  
RØA INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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 4, 7		225 003 298	225 003 298
Lån til foretak i samme konsern	5	195 625 631	233 017 276
Andre langsiktige fordringer		567 439	282 908
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 406 855	1 322 070
Andre kortsiktige fordringer	5	2 093 345	2 035 714
Konsernfordringer		0	3 839 560
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 500 200</b>	<b>7 197 344</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	0	0
Andre finansielle instrumenter	6	5 969 804	14 554 019
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 969 804</b>	<b>14 554 019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		4 659 527	3 278 552
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 659 527</b>	<b>3 278 552</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 129 531</b>	<b>25 029 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	7 885 000	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	0	-1 102 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 885 000</b>	<b>7 885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	117 733 168	110 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 733 168</b>	<b>110 608 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 618 168</b>	<b>118 493 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	270 982	1 066 842
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	7	300 000 000	300 000 000
Leverandørgjeld		2 079 534	142 498
Betalbar skatt	8, 9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		666 112	605 541
Kortsiktig konserngjeld		0	56 618 072
Annen kortsiktig gjeld		6 691 103	6 406 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 436 749</b>	<b>363 772 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 707 731</b>	<b>364 839 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>



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. 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 investeringens 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.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

## Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2780004.00	6862403.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	571990.00	1426297.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72278.00	65322.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	133631.00	46148.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3557903.00	8400170.00

#### Mer om årsverk og lønn

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen til selskapet oppfyller kravene i denne loven.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



## Note

6

### Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Rentefond	5969804.00	55891.00
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	5969804.00	55891.00

### Mer om finansielle instrumenter

Rentefondet verdijusteres basert på virkelig verdi. Per 31.12.2024 er bokført kostpris NOK 5 516 949, mens bokført verdi utgjør NOK 5 969 804.

### Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

### 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

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak



# Årsrapport for 2024

## Røa Invest AS

Org.nr. 958 699 077

### Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC

Utarbeidet av:



STATEMENT

Autorisert regnskapsselskap - Org.nr. 979 607 008  
Wergelandsveien 1, 0167 Oslo



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 676 416	25 623 798
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 676 416</b>	<b>25 623 798</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-3 557 903	-8 400 170
Annen driftskostnad	3	-19 992 986	-22 976 175
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-23 550 889</b>	<b>-31 376 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 528</b>	<b>-5 752 547</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	100 839 229
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 311 210	15 288 445
Annen renteinntekt		9 686 722	8 047 918
Annen finansinntekt		359 894	2 548 942
Verdøkning av finansielle instrumenter	6	55 891	106 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 413 716</b>	<b>126 831 186</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-50 977	-23 909
Annen rentekostnad	7	-19 363 764	-18 162 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-19 414 741</b>	<b>-18 186 113</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 998 975</b>	<b>108 645 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
Skattekostnad	8, 9	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	10	0	64 217 063
Annen egenkapital	10	7 124 503	38 675 463
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 7	225 003 298	225 003 298
Lån til foretak i samme konsern	5	195 625 631	233 017 276
Andre langsiktige fordringer		567 439	282 908
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 406 855	1 322 070
Kortsiktige konsernfordringer		0	3 839 560
Andre kortsiktige fordringer	5	2 093 345	2 035 714
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 500 200</b>	<b>7 197 344</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	6	5 969 804	14 554 019
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 969 804</b>	<b>14 554 019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		4 659 527	3 278 552
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 659 527</b>	<b>3 278 552</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 129 531</b>	<b>25 029 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	7 885 000	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	0	-1 102 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 885 000</b>	<b>7 885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	117 733 168	110 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 733 168</b>	<b>110 608 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 618 168</b>	<b>118 493 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	270 982	1 066 842
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	300 000 000
Leverandørgjeld		2 079 534	142 498
Skyldige offentlige avgifter		666 112	605 541
Kortsiktig konserngjeld		0	56 618 072
Annen kortsiktig gjeld		6 691 103	6 406 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 436 749</b>	<b>363 772 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 707 731</b>	<b>364 839 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>

OSLO, 10.04.2025

Kjell Arvid Storeide  
styrets leder

Pål Magnus Reed  
styremedlem

Tom Bergesen  
styremedlem

Bjørn Morten Gusdal  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



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 investeringens 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	2024	2023
Lønn	2 780 004	6 862 403
Arbeidsgiveravgift	571 990	1 426 297
Pensjonskostnader	72 278	65 322
Andre relaterte ytelser	133 631	46 148
<b>Sum</b>	<b>3 557 903</b>	<b>8 400 170</b>

### Mer om årsverk og lønn

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen til selskapet oppfyller kravene i denne loven.

## Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Røa Invest pådrar seg leiekostnader for eiendom leid fra andre selskaper i konsernet.

Leiekostnad	2024	2023
Lyder Sagens gate 7 AS	2 155 826	2 057 760
Sørkedalsveien 181B/183 AS	853 705	814 872
Schwensens gate 1 AS	6 234 256	5 950 666
Langes gate 1 AS	3 598 456	3 434 767
Hermann Foss gate 6 AS	3 635 896	3 470 504
Nedre Ullevål Terrasse AS	0	3 841 152
Schwensens gate 1 Næring AS	510 380	487 163
Holberg 19 AS	1 563 216	1 492 107
<b>Sum</b>	<b>18 551 735</b>	<b>21 548 991</b>

Nedre Ullevål Terrasse AS ble solgt ut av konsernet i 2023.

## Note 4 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmerett	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Røa Invest Bygg AS	Oslo	100,00	100,00	2 350 000	654 521	2 745 823
Røa Invest Bolig AS	Oslo	100,00	100,00	191 227 491	-96 195	194 245 359
Røa Invest Næring AS	Oslo	100,00	100,00	5 179 680	-621 589	2 089 935
Holberg 19 AS	Oslo	100,00	100,00	26 246 127	-906 418	16 936 453
<b>Sum</b>				<b>225 003 298</b>		

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Note 5 - Mellomværende konsern

Konsernfordringer og lån	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	195 625 631	233 017 276
Gjeld til foretak i samme konsern	270 982	1 066 842
Fordring konsernbidrag	0	3 839 560
Gjeld konsernbidrag	0	56 618 072

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	5 969 804	55 891

### Mer om finansielle instrumenter

Rentefondet verdijusteres basert på virkelig verdi. Per 31.12.2024 er bokført kostpris NOK 5 516 949, mens bokført verdi utgjør NOK 5 969 804.

## Note 7 - Pantelån

Gjeld til kredittinstitusjon	2024	2023
Handelsbanken	300 000 000	300 000 000

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	2024	2023
Resultat før skatt	7 124 503	0
Permanente forskjeller	-55 224	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 097	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 077 376	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

I henhold til unntaket for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	40 484	32 387	8 097
Omløpsmidler	-36 000	-36 000	0
Fremførbart underskudd	-12 475 706	-5 398 330	-7 077 375
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-12 471 222</b>	<b>-5 401 943</b>	<b>-7 069 279</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	12 471 222	5 401 943	7 069 279
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	7 885 000	110 608 665	118 493 665
Årsresultat	0	7 124 503	7 124 503
Nedsettelse av aksjekapital	-1 102 904	0	-1 102 904
- Sletting av egne aksjer	1 102 904	0	1 102 904
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>7 885 000</b>	<b>117 733 168</b>	<b>125 618 168</b>

## Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	23 750	332	7 885 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Gluteus Medius AS	8 965	37,75	Ordinære
Briskeby Vekst AS	4 098	17,25	Ordinære
Pamar AS	2 652	11,17	Ordinære
Mather AS	2 179	9,17	Ordinære
Gabriellen AS	2 037	8,58	Ordinære
Mabeeka AS	1 761	7,41	Ordinære
Elsomag AS	1 673	7,04	Ordinære
Borgund Industri AS	200	0,84	Ordinære
Oldeide Invest AS	185	0,78	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>23 750</b>	<b>100</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OVSJ4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC



## 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: 84.212.xxx.xxx

2025-04-10 20:27:31 UTC



### Reed, Pål Magnus

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-658517

IP: 85.166.xxx.xxx

2025-04-10 21:10:52 UTC



### Bergesen, Tom

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1245509

IP: 85.252.xxx.xxx

2025-04-11 08:08:32 UTC



### Storeide, Kjell

Styreleder

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

IP: 83.243.xxx.xxx

2025-04-12 07:44:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PVRPE-OV5J4-XMTAC-3ROIQ-SGDTJ-WPLTC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilstjenesteleverandør.

#### 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.



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 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røa Invest AS som viser et overskudd på NOK 7 124 503. 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 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 2025

**MOORE AS**

Jens Petter Hilsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Hilsen, Jens Petter**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

**23.04.2025 09:34:11**

*Signaturmetode*

**Norwegian BankID**

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 676 416	25 623 798
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 676 416</b>	<b>25 623 798</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-3 557 903	-8 400 170
Annen driftskostnad	3	-19 992 986	-22 976 175
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-23 550 889</b>	<b>-31 376 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 528</b>	<b>-5 752 547</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	100 839 229
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 311 210	15 288 445
Annen renteinntekt		9 686 722	8 047 918
Annen finansinntekt		359 894	2 548 942
Verdiøkning av finansielle instrumenter	6	55 891	106 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 413 716</b>	<b>126 831 186</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-50 977	-23 909
Annen rentekostnad	7	-19 363 764	-18 162 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-19 414 741</b>	<b>-18 186 113</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 998 975</b>	<b>108 645 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
Skattekostnad	8, 9	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	10	0	64 217 063
Annen egenkapital	10	7 124 503	38 675 463
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 124 503</b>	<b>102 892 526</b>



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 7	225 003 298	225 003 298
Lån til foretak i samme konsern	5	195 625 631	233 017 276
Andre langsiktige fordringer		567 439	282 908
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>421 196 368</b>	<b>458 303 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 406 855	1 322 070
Kortsiktige konsernfordringer		0	3 839 560
Andre kortsiktige fordringer	5	2 093 345	2 035 714
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 500 200</b>	<b>7 197 344</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	6	5 969 804	14 554 019
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 969 804</b>	<b>14 554 019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		4 659 527	3 278 552
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 659 527</b>	<b>3 278 552</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 129 531</b>	<b>25 029 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	7 885 000	8 987 904
Beholdning av egne aksjer	10, 11	0	-1 102 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 885 000</b>	<b>7 885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	117 733 168	110 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 733 168</b>	<b>110 608 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 618 168</b>	<b>118 493 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	270 982	1 066 842
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>270 982</b>	<b>1 066 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	300 000 000	300 000 000
Leverandørgjeld		2 079 534	142 498
Skyldige offentlige avgifter		666 112	605 541
Kortsiktig konserngjeld		0	56 618 072
Annen kortsiktig gjeld		6 691 103	6 406 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 436 749</b>	<b>363 772 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 707 731</b>	<b>364 839 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 325 899</b>	<b>483 333 396</b>

OSLO, 10.04.2025

Kjell Arvid Storeide  
styrets leder

Pål Magnus Reed  
styremedlem

Tom Bergesen  
styremedlem

Bjørn Morten Gusdal  
daglig leder



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 investeringens 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	2024	2023
Lønn	2 780 004	6 862 403
Arbeidsgiveravgift	571 990	1 426 297
Pensjonskostnader	72 278	65 322
Andre relaterte ytelser	133 631	46 148
<b>Sum</b>	<b>3 557 903</b>	<b>8 400 170</b>

### Mer om årsverk og lønn

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen til selskapet oppfyller kravene i denne loven.

## Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Røa Invest pådrar seg leiekostnader for eiendom leid fra andre selskaper i konsernet.

Leiekostnad	2024	2023
Lyder Sagens gate 7 AS	2 155 826	2 057 760
Sørkedalsveien 181B/183 AS	853 705	814 872
Schwensens gate 1 AS	6 234 256	5 950 666
Langes gate 1 AS	3 598 456	3 434 767
Hermann Foss gate 6 AS	3 635 896	3 470 504
Nedre Ullevål Terrasse AS	0	3 841 152
Schwensens gate 1 Næring AS	510 380	487 163
Holberg 19 AS	1 563 216	1 492 107
<b>Sum</b>	<b>18 551 735</b>	<b>21 548 991</b>

Nedre Ullevål Terrasse AS ble solgt ut av konsernet i 2023.

## Note 4 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmerett	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Røa Invest ByggOslo AS		100,00	100,00	2 350 000	654 521	2 745 823
Røa Invest Bolig Oslo AS		100,00	100,00	191 227 491	-96 195	194 245 359
Røa Invest Næring AS	Oslo	100,00	100,00	5 179 680	-621 589	2 089 935
Holberg 19 AS	Oslo	100,00	100,00	26 246 127	-906 418	16 936 453
<b>Sum</b>				<b>225 003 298</b>		



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Note 5 - Mellomværende konsern

Konsernfordringer og lån	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	195 625 631	233 017 276
Gjeld til foretak i samme konsern	270 982	1 066 842
Fordring konsernbidrag	0	3 839 560
Gjeld konsernbidrag	0	56 618 072

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	5 969 804	55 891

### Mer om finansielle instrumenter

Rentefondet verdijusteres basert på virkelig verdi. Per 31.12.2024 er bokført kostpris NOK 5 516 949, mens bokført verdi utgjør NOK 5 969 804.

## Note 7 - Pantelån

Gjeld til kredittinstitusjon	2024	2023
Handelsbanken	300 000 000	300 000 000

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	2024	2023
Resultat før skatt	7 124 503	0
Permanente forskjeller	-55 224	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 097	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 077 376	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



RØA INVEST AS  
958 699 077

## Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

I henhold til unntaket for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	40 484	32 387	8 097
Omløpsmidler	-36 000	-36 000	0
Fremførbart underskudd	-12 475 706	-5 398 330	-7 077 375
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-12 471 222</b>	<b>-5 401 943</b>	<b>-7 069 279</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	12 471 222	5 401 943	7 069 279
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	7 885 000	110 608 665	118 493 665
Årsresultat	0	7 124 503	7 124 503
Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs	-1 102 904	0	-1 102 904
- Salg av egne aksjer	1 102 904	0	1 102 904
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>7 885 000</b>	<b>117 733 168</b>	<b>125 618 168</b>

## Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	23 750	332	7 885 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Gluteus Medius AS	8 965	37,75	Ordinære
Briskeby Vekst AS	4 098	17,25	Ordinære
Pamar AS	2 652	11,17	Ordinære
Mather AS	2 179	9,17	Ordinære
Gabriellen AS	2 037	8,58	Ordinære
Mabeeka AS	1 761	7,41	Ordinære
Elsomag AS	1 673	7,04	Ordinære
Borgund Industri AS	200	0,84	Ordinære
Oldeide Invest AS	185	0,78	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>23 750</b>	<b>100</b>	