



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 632 761
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R1-7 BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Sannergata 2
0557 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Ivan Morris
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	16 428 177	
Leieinntekt		7 535 916	540 434
Sum inntekter		23 964 093	540 434
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		11 656 742	418 198
Sum kostnader		11 656 742	418 198
Driftsresultat		12 307 351	122 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			3 381 761
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 151 093	2 993 207
Annen renteinntekt		4 016	2 982
Sum finansinntekter		3 155 109	6 377 950
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	21 435 844	3 008 959
Annen rentekostnad		64 803	62
Sum finanskostnader		21 500 647	3 009 021
Netto finans		-18 345 538	3 368 928
Resultat før skattekostnad		-6 038 188	3 491 165
Skattekostnad på resultat	4	-1 328 402	768 057
Årsresultat		-4 709 786	2 723 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 709 786	2 723 108
Totalresultat		-4 709 786	2 723 108
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			2 723 113



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap		-4 703 333	
Avsatt til annen egenkapital		-6 453	-5
Sum overføringer og disponeringer	5	-4 709 786	2 723 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	1	85 247 105	405 000
Lån til foretak i samme konsern	3		273 444 342
Investeringer i aksjer og andeler	1	131 086 707	
Sum finansielle anleggsmidler		216 333 812	273 849 342
Sum anleggsmidler		216 333 812	273 849 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		74 495	24 152
Konsernfordringer	3	53 973 700	3 381 761
Sum fordringer		54 048 194	3 405 913
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			85 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			85 706
Sum omløpsmidler		54 048 194	3 491 619
SUM EIENDELER		270 382 006	277 340 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		40 132 988	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		40 232 988	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			6 453
Sum opptjent egenkapital			6 453
Sum egenkapital	5	40 232 988	100 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	229 233 185	273 017 969
Sum annen langsiktig gjeld		229 233 185	273 017 969
Sum langsiktig gjeld		229 233 185	273 017 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	535 389	109 037
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	169 365	3 491 170
Annen kortsiktig gjeld		211 080	621 902
Sum kortsiktig gjeld		915 834	4 222 110
Sum gjeld		230 149 019	277 240 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 382 006	277 340 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 391822

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 632 761
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R1-7 BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Sannergata 2
0557 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ivan Morris
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2026



Organisasjonsnr: 929 632 761
R1-7 BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	16 428 177	
Leieinntekt		7 535 916	540 434
Sum inntekter		23 964 093	540 434
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		11 656 742	418 198
Sum kostnader		11 656 742	418 198
Driftsresultat		12 307 351	122 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			3 381 761
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 151 093	2 993 207
Annen renteinntekt		4 016	2 982
Sum finansinntekter		3 155 109	6 377 950
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	21 435 844	3 008 959
Annen rentekostnad		64 803	62
Sum finanskostnader		21 500 647	3 009 021
Netto finans		-18 345 538	3 368 928
Resultat før skattekostnad		-6 038 188	3 491 165
Skattekostnad på resultat	4	-1 328 402	768 057
Årsresultat		-4 709 786	2 723 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 709 786	2 723 108
Totalresultat		-4 709 786	2 723 108
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			2 723 113
Udekket tap		-4 703 333	
Avsatt til annen egenkapital		-6 453	-5
Sum overføringer og disponeringer	5	-4 709 786	2 723 108



Organisasjonsnr: 929 632 761
R1-7 BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet

foretak i samme konsern 1 85 247 105 405 000

Lån til foretak i samme

konsern 3 273 444 342

Investeringer i aksjer og

andeler 1 131 086 707

Sum finansielle

anleggsmidler 216 333 812 273 849 342

Sum anleggsmidler 216 333 812 273 849 342

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

74 495

24 152

Konsernfordringer 3

53 973 700

3 381 761

Sum fordringer

54 048 194

3 405 913

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

85 706

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

85 706

Sum omløpsmidler

54 048 194

3 491 619

SUM EIENDELER

270 382 006

277 340 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6

100 000

100 000

Annen innskutt egenkapital

40 132 988

-5 570

Sum innskutt egenkapital

40 232 988

94 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6 453

Sum opptjent egenkapital

6 453



Sum egenkapital	5	40 232 988	100 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	229 233 185	273 017 969
Sum annen langsiktig gjeld		229 233 185	273 017 969
Sum langsiktig gjeld		229 233 185	273 017 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	535 389	109 037
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	169 365	3 491 170
Annen kortsiktig gjeld		211 080	621 902
Sum kortsiktig gjeld		915 834	4 222 110
Sum gjeld		230 149 019	277 240 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 382 006	277 340 961



Organisasjonsnr: 929 632 761
R1-7 BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i R1-7 Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til R1-7 Boligutleie AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

Ledelsens 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 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 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.

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



BDO AS

Fredrik Bratt Rebne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KITAY-4RAG6-U384R-FK307-IV15G-CG20F



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."

Fredrik Bratt Rebne

Underskriver

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-21 10:51:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: K1TAY-4RAG6-U384R-FK307-IV15G-CG2OF

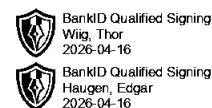
Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



Årsregnskap 2025

R1-7 Boligutleie AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 632 761



Resultatregnskap

R1-7 Boligutleie AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	16 428 177	0
Leieinntekt		7 535 916	540 434
Sum driftsinntekter		23 964 093	540 434
Annen driftskostnad		11 656 742	418 198
Sum driftskostnader		11 656 742	418 198
Driftsresultat		12 307 351	122 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	3 381 761
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 151 093	2 993 207
Annen renteinntekt		4 016	2 982
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	21 435 844	3 008 959
Annen rentekostnad		64 803	62
Resultat av finansposter		-18 345 538	3 368 928
Resultat før skattekostnad		-6 038 188	3 491 165
Skattekostnad på resultat	4	-1 328 402	768 057
Årsresultat		-4 709 786	2 723 108
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	2 723 113
Avsatt til annen egenkapital		-6 453	-5
Overført til udekket tap		4 703 333	0
Sum overføringer	5	-4 709 786	2 723 108



Balanse

R1-7 Boligutleie AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	1	85 247 105	405 000
Lån til foretak i samme konsern	3	0	273 444 342
Investeringer i aksjer og andeler	1	131 086 707	0
Sum finansielle anleggsmidler		216 333 812	273 849 342
Sum anleggsmidler		216 333 812	273 849 342
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		74 495	24 152
Konsernfordringer	3	53 973 700	3 381 761
Sum fordringer		54 048 194	3 405 913
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	85 706
Sum omløpsmidler		54 048 194	3 491 619
Sum eiendeler		270 382 006	277 340 961



Balanse

R1-7 Boligutleie AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		40 132 988	-5 570
Sum innskutt egenkapital		40 232 988	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	6 453
Sum opptjent egenkapital		0	6 453
Sum egenkapital	5	40 232 988	100 883
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	229 233 185	273 017 969
Sum annen langsiktig gjeld		229 233 185	273 017 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	535 389	109 037
Konserngjeld	3	169 365	3 491 170
Annen kortsiktig gjeld		211 080	621 902
Sum kortsiktig gjeld		915 834	4 222 110
Sum gjeld		230 149 019	277 240 079
Sum egenkapital og gjeld		270 382 006	277 340 961

Oslo, 16.04.2026
Styret i R1-7 Boligutleie AS

Edgar Haugen
styreleder

Thor Wiig
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapets art er utleie av fast eiendom eller nærliggende aktivitet og drives fra Oslo. Selskapet eier borettslagsandeler som tidligere har vært anskaffet med formål utleie. Andelene er klassifisert som anleggsmidler og vurderes til anskaffelseskost med fradrag for eventuelle nedskrivninger ved verdifall som ikke anses forbigående. I 2025 har selskapet gjennomført salg av deler av porteføljen. Salgene er ledd i en planlagt nedtrapping av engasjementet i borettslagsandeler, og representerer ikke en løpende kjøp- og salgsvirksomhet. Gevinst og tap ved salg resultatføres som annen driftsinntekt/-kostnad.

Andeler i borettslag som er heleid av R1-7 Boligutleie AS og som selskapslignes, regnskapsføres som investering i datterselskap etter alminnelige regler.

Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regler for mellomstore foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og konsernspissen Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor morselskapet og datterselskapene inngår. Datterselskapene inngår i konsolideringen i begge konsernregnskapene.

Konsernregnskapet til morselskapet H-2 Eiendom AS utarbeides på selskapets adresse i Sannergata 2, 0557 Oslo.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Leieinntekter

Selskapet eier eiendommer i Norge som leies ut til selskapets kunder. Leieinntektene består utelukkende av inntekter fra operasjonelle leieavtaler. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieavtalens løpetid. Ved leiefritak i en periode, fordeles rabatten over hele leieperioden, slik at det også resultatføres inntekter i perioden det er gitt leiefritak. Ved forskuddsleie periodiseres forskuddet over leieperioden.

Felleskostnader

Felleskostnader presenteres brutto i regnskapet som en del av leieinntekt og annen driftskostnad. Inntekter fra felleskostnader resultatføres i takt med påløpte felleskostnader.

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 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.

Aksjer i datterselskap

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



Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 1 Investeringer i borettslagsandeler

Investeringer i annet foretak i samme konsern:

Selskapet eier samtlige 23 andeler i Rotthaugsgaten 1-7 Pluss BRL, som er nystiftet i 2025, og som har overtatt 23 leiligheter i Rotthaugsgaten 1-7 i Bergen som følge av oppkjøp av selskapet R1-7 Tildeling AS fra H-2 Eiendom AS, og påfølgende borettslagsfusjon hvor R1-7 Tildeling AS ble fusjonert inn i BRL. De 23 andelene i Rotthaugsgaten 1-7 Pluss BRL er balanseført til kostpris, lik andelskapitalen på 115 000 kroner tillagt 85 000 000 kroner i borettsinnskudd gjort opp ved konvertering av gjeld, samt 132 105 kroner i konsernbidrag fra R1-7 Boligutleie AS avsatt i 2025. Borettslagsandelene er pantsatt til fordel for gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet H-2 Eiendom AS.

Investeringer i aksjer og andeler:

Selskapet eier 30 av 72 andeler i Rotthaugsgaten 1-7 BRL. Ved inngangen av året eide R1-7 Boligutleie AS samtlige 71 andeler. I løpet av 2025 er én andel nyopprettet og kjøpt av R1-7 Boligutleie AS, og 42 andeler solgt med samlet regnskapsmessig gevinst på 16 428 177. De 30 andelene i behold 31.12.2025 er balanseført til kostpris. Andelene er pantsatt til fordel for gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet H-2 Eiendom AS.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	273 444 342
Andre kortsiktige fordringer konsern	53 973 700	3 381 761
Sum	53 973 700	276 826 103
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	229 233 185	273 017 969
Leverandørgjeld innen konsern	227 813	30 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	169 365	3 491 170
Sum	229 630 362	276 539 139

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet H-2 Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerne er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytt på andre konti i konsernkontosystemet.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital. Gjelden i konsernkontosystemet på 12 234 641 er ført samlet med øvrig langsiktig gjeld til H-2 Eiendom AS på 216 998 544, slik at totalen blir 229 233 185.

Andre kortsiktige fordringer konsern består av kortsiktig fordring på 7 766 147 mot det heleide datterselskapet Rotthaugsgaten 1-7 Pluss BRL. Fordringen er klassifisert som kortsiktig fordi styret har som intensjon å konvertere fordringen i borettsinnskudd i løpet av 2026. For øvrig består Andre kortsiktige fordringer konsern av mottatt konsernbidrag pålydende 46 233 565.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 328 402	768 057
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-1 328 402	768 057
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 038 188	3 491 165
Permanente forskjeller	0	5
Mottatt konsernbidrag	6 207 553	0
Avgitt konsernbidrag	-169 365	-3 491 170
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 328 401	768 057
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-37 260	-768 057
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 365 662	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	-5 570	6 453	100 883
Årets resultat			-4 709 786	-4 709 786
Saldering		-4 703 333	4 703 333	0
Konsernbidrag mottatt		44 841 891		44 841 891
Pr 31.12.2025	100 000	40 132 988	0	40 232 988

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i R1-7 Boligutleie AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
H-2 Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

Styreleder Edgar Haugen er eneaksjonærer i konsernspissen Ragde Eiendom AS som eier 50% av aksjene i H-2 Eiendom AS, og har bestemmende innflytelse som følge av aksjonæravtale.