



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 796 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REFSTADVEIEN 60-74 AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: FEARNLEY BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 916796455

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 445 662	7 913 796
Annen driftsinntekt		0	109 164
Sum inntekter		8 445 662	8 022 960
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 161 058	4 118 215
Annen driftskostnad		2 787 195	6 162 609
Sum kostnader		6 948 253	10 280 824
Driftsresultat		1 497 409	-2 257 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 610	1 268
Garantiprovisjon		683 750	720 144
Annen finansinntekt			11 047
Sum finansinntekter		685 360	732 459
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 274 487	4 109 621
Annen rentekostnad		0	86
Annen finanskostnad		0	1 533
Sum finanskostnader		4 274 487	4 111 240
Netto finans		-3 589 127	-3 378 781
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 091 718	-5 636 645
Skattekostnad på resultat		0	5 054 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 091 718	-10 690 990
Årsresultat		-2 091 718	-10 690 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 690 991	-7 581 335
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-10 690 991



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer			-10 690 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		172 011 077	162 352 749
Sum varige driftsmidler		172 011 077	162 352 749
Sum anleggsmidler		172 011 077	162 352 749
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		58 959	28 935
Andre kortsiktige fordringer		795 962	625 564
Til gode offentlige avgifter		1 549 121	0
Sum fordringer		2 404 042	654 499
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 031 461	4 157 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 031 461	4 157 321
Sum omløpsmidler		4 435 503	4 811 820
SUM EIENDELER		176 446 580	167 164 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		36 052 500	36 052 500
Overkurs		52 447 500	52 447 500
Sum innskutt egenkapital		88 500 000	88 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 702 657	28 610 939
Sum opptjent egenkapital		-30 702 657	-28 610 939
Sum egenkapital		57 797 343	59 889 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		114 100 576	105 837 932
Sum annen langsiktig gjeld		114 100 576	105 837 932
Sum langsiktig gjeld		114 100 576	105 837 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 348 872	653 872
Skyldig offentlige avgifter		0	1 492
Annen kortsiktig gjeld		199 789	782 211
Sum kortsiktig gjeld		4 548 661	1 437 575
Sum gjeld		118 649 237	107 275 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 446 580	167 164 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 380761

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 796 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REFSTADVEIEN 60-74 AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: FEARNLEY BUSINESS MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 796 455
REFSTADVEIEN 60-74 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 445 662	7 913 796
Annen driftsinntekt		0	109 164
Sum inntekter		8 445 662	8 022 960
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 161 058	4 118 215
Annen driftskostnad		2 787 195	6 162 609
Sum kostnader		6 948 253	10 280 824
Driftsresultat		1 497 409	-2 257 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 610	1 268
Garantiprovisjon		683 750	720 144
Annen finansinntekt			11 047
Sum finansinntekter		685 360	732 459
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 274 487	4 109 621
Annen rentekostnad		0	86
Annen finanskostnad		0	1 533
Sum finanskostnader		4 274 487	4 111 240
Netto finans		-3 589 127	-3 378 781
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat		0	5 054 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 091 718	-10 690 990
Årsresultat		-2 091 718	-10 690 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 690 991	-7 581 335
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-10 690 991
Sum overføringer og disponeringer			-10 690 991



Organisasjonsnr: 916 796 455
REFSTADVEIEN 60-74 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

172 011 077

162 352 749

Sum varige driftsmidler

172 011 077

162 352 749

Sum anleggsmidler

172 011 077

162 352 749

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

58 959

28 935

Andre kortsiktige

fordringer

795 962

625 564

Til gode offentlige

avgifter

1 549 121

0

Sum fordringer

2 404 042

654 499

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

2 031 461

4 157 321

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 031 461

4 157 321

Sum omløpsmidler

4 435 503

4 811 820

SUM EIENDELER

176 446 580

167 164 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

36 052 500

36 052 500

Overkurs

52 447 500

52 447 500

Sum innskutt egenkapital

88 500 000

88 500 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap

30 702 657

28 610 939

Sum opptjent egenkapital

-30 702 657

-28 610 939

Sum egenkapital

57 797 343

59 889 061



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	114 100 576	105 837 932
Sum annen langsiktig gjeld	114 100 576	105 837 932
Sum langsiktig gjeld	114 100 576	105 837 932
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 348 872	653 872
Skyldig offentlige avgifter	0	1 492
Annen kortsiktig gjeld	199 789	782 211
Sum kortsiktig gjeld	4 548 661	1 437 575
Sum gjeld	118 649 237	107 275 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	176 446 580	167 164 568



Organisasjonsnr: 916 796 455
REFSTADVEIEN 60-74 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

2

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.



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Refstadveien 60-74 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refstadveien 60-74 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 internkontroll 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.

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 årsregnskapet, 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Refstadveien 60-74 AS

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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 rettviseende 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.

Haugesund, 20. mars 2024
Deloitte AS


Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor



Refstadveien 60-74 AS - U...gig revisors beretning

Name	Date
Habbestad, Per Sølve Lier	2024-03-20

Identification

 bankID™ Habbestad, Per Sølve Lier



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Refstadveien 60-74 AS

Regnskap per 31.12.2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 916796455



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Resultatregnskap

Refstadveien 60-74 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		8 445 662	7 913 796
Andre driftsinntekter		0	109 164
Sum driftsinntekter		8 445 662	8 022 959
Driftskostnader	3	-2 680 940	-5 318 795
Administrasjonskostnader	2, 4	-106 254	-588 948
Tap på fordringer		0	-254 866
Avskrivninger	5	-4 161 058	-4 118 215
Sum driftskostnader		-6 948 252	-10 280 823
Driftsresultat		1 497 409	-2 257 863
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andre renteinntekter		1 610	1 268
Rentekostnader til foretak i samme konsern	10	-4 274 487	-4 109 621
Andre rentekostnader		0	-86
Garantiprovisjon	7, 10	683 750	720 144
Andre finanskostnader		0	-1 533
Netto finansresultat		-3 589 127	-3 378 781
Resultat før skattekostnad		-2 091 717	-5 636 646
Skattekostnad	6, 9	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 091 717	-5 636 646
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	-2 091 717	-5 636 646
Sum overføringer		-2 091 717	-5 636 646



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Balanse

Refstadveien 60-74 AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning		65 798 612	67 316 123
Tekniske installasjoner		38 325 855	40 418 623
Leietakertilpasninger		5 405 330	5 956 109
Tomt		46 125 000	46 125 000
Prosjekter i arbeid		16 356 280	2 536 894
Sum varige driftsmidler	5, 7	172 011 077	162 352 749
Sum anleggsmidler		172 011 077	162 352 749
Omløpsmidler			
Kundefordringer		58 959	28 935
Til gode offentlige avgifter		1 549 121	0
Andre kortsiktige fordringer		795 961	625 564
Sum fordringer		2 404 042	654 499
Likvider		2 031 461	4 157 321
Sum omløpsmidler		4 435 503	4 811 820
SUM EIENDELER		176 446 580	167 164 568



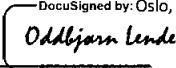
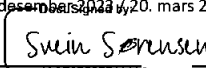
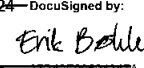
DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Balanse

Refstadveien 60-74 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		36 052 500	36 052 500
Overkurs		52 447 500	52 447 500
Sum innskutt egenkapital		88 500 000	88 500 000
Annen egenkapital			
Udekket tap		-30 702 657	-28 610 940
Sum annen egenkapital		-30 702 657	-28 610 940
Sum egenkapital	8	57 797 343	59 889 061
Langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	10	114 100 576	105 837 932
Sum langsiktig gjeld		114 100 576	105 837 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 348 872	653 872
Betalbar skatt	6, 9	0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	1 492
Påløpt kostnad		104 166	493 595
Annen kortsiktig gjeld		95 622	288 616
Sum kortsiktig gjeld		4 548 661	1 437 575
Sum gjeld		118 649 237	107 275 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 446 580	167 164 568

Styret i Refstadveien 60-74 AS

DocuSigned by: Oslo, 31. desember 2023, 20. mars 2024 DocuSigned by:
  
Oddbjørn Lende Svein M. Sørensen Erik Bødler



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Noter til regnskapet 2023

Refstadveien 60-74 AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavestning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 39 468 i honorar til revisor i 2023 for ordinær revisjon av 2022

Note 3: Driftskostnader

	2023	2022
<u>Regnskapslinjen driftskostnader består av:</u>		
Drift og vedlikehold	381 020	2 406 582
Andre driftskostnader	4 221	58 924
Forsikring	0	92 824
Felleskostnader eiers kostnad	2 295 699	2 760 465
Sum driftskostnader	2 680 940	5 318 795

Note 4: Administrasjonskostnader

	2023	2022
<u>Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:</u>		
Revisjonshonorar	39 468	69 360
Juridisk bistand	0	21 126
Forvaltningshonorar	59 625	161 511
Diverse administrasjonskostnader	7 160	336 952
Sum administrasjonskostnader	106 253	588 948



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Noter til regnskapet 2023

Refstadveien 60-74 AS

Note 5: Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske inst.	Leietakertilpasninger	Prosjekter i arbeid	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2023	75 880 334	51 695 390	6 512 406	2 536 894	136 625 025
Tilgang	0	0	0	13 819 386	13 819 386
Avgang	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2023	<u>75 880 334</u>	<u>51 695 390</u>	<u>6 512 406</u>	<u>16 356 280</u>	<u>150 444 411</u>
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2023	8 564 211	11 276 767	556 297	0	20 397 275
Årets avskrivning	1 517 511	2 092 767	550 779	0	4 161 058
Bokført verdi pr. 31.12.2023	<u>65 798 612</u>	<u>38 325 856</u>	<u>5 405 330</u>	<u>16 356 280</u>	<u>125 886 078</u>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2023	<u>10 081 722</u>	<u>13 369 534</u>	<u>1 107 076</u>	<u>0</u>	<u>24 558 333</u>
Økonomisk levetid	50 år	20 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Ikke avskrivbar	
				Tomt	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2023				46 125 000	182 750 025
Tilgang				0	13 819 386
Avgang				0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023				<u>46 125 000</u>	<u>196 569 411</u>
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2023				0	20 397 275
Årets avskrivning				0	4 161 058
Bokført verdi pr. 31.12.2023				<u>46 125 000</u>	<u>172 011 077</u>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2023				0	24 558 333
Økonomisk levetid					
Avskrivningsplan				Ikke avskrivbar	
Skattemessige verdier:	Bygning	Tekniske inst.	Leietakertilpasninger	Prosjekter i arbeid	SUM
Saldo pr. 01.01.2023	67 246 015	28 403 130	5 230 120	2 436 365	103 315 630
Tilgang (+) / avgang (-)	0	0	0	13 819 386	13 819 386
Skattemessig avskrivning	1 344 921	2 840 313	437 774	0	4 623 008
Saldo pr. 31.12.2023	<u>65 901 094</u>	<u>25 562 817</u>	<u>4 792 346</u>	<u>16 255 751</u>	<u>112 512 007</u>
Avskrivningssats	2 %	10 %	2-10%	0 %	
Skattemessige verdier:				Tomt	SUM
Saldo pr. 01.01.2023				46 125 000	149 440 630
Tilgang (+) / avgang (-)				0	13 819 386
Skattemessig avskrivning				0	4 623 008
Saldo pr. 31.12.2023				<u>46 125 000</u>	<u>158 637 008</u>
Avskrivningssats				0 %	



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Noter til regnskapet 2023

Refstadveien 60-74 AS

Note 6: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	5 054 345
Årets skattekostnad	<u>0</u>	<u>5 054 345</u>

Note 7: Pantestillelser / garantier

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld i morselskap:	2023	2022
Tomt	46 125 000	46 125 000
Bygning	109 529 797	113 690 855
Sum bokført verdi av eiendeler sikret ved pant og lignende	<u>155 654 797</u>	<u>159 815 855</u>

Selskapet har stilt eiendommen som pant overfor BN Bank:

- pri. panterett NOK 500 000 000,- i gnr. 84 bnr. 192 og 193 i Oslo kommune.
- pri. panterett NOK 20 000 000,- i Refstadveien 60-74 AS sine leieinntekter (factoringpant).

Note 8: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2023	36 052 500	52 447 500	-28 610 940	59 889 061
Resultat 2023			-2 091 717	-2 091 717
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>36 052 500</u>	<u>52 447 500</u>	<u>-30 702 657</u>	<u>57 797 343</u>

Selskapet har en aksjekapital på NOK 36 052 500 fordelt på 36 052 500 aksjer a NOK 1



DocuSign Envelope ID: 68BD8FFE-E82A-4356-A0D0-13818F6EF1FE

Noter til regnskapet 2023

Refstadveien 60-74 AS

Note 9:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-2 091 717	-5 636 646
Permanente forskjeller:			
Ikke fradragsberettigede kostnader		0	0
Endring midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler		-461 950	-894 539
Gevinst-/tapkonto		-256 060	-320 075
Utestående fordringer		-254 866	254 866
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag		-3 064 595	-6 596 395
Årets skattegrunnlag		-3 064 595	-6 596 394
Betalbar skatt	Nominell skattesats (22 %)	0	0
Midlertidige forskjeller:			
Regnskapsmessig verdi driftsmidler		172 011 077	162 352 749
Skattemessig verdi driftsmidler		158 637 008	149 440 630
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler		13 374 069	12 912 119
Regnskapsmessig verdi utestående fordringer		58 959	654 499
Skattemessig verdi utestående fordringer		58 959	909 365
= midlertidige forskjeller knyttet til fordringer		0	-254 866
Fremførbart underskudd		-43 052 484	-39 987 890
Gevinst-/tapkonto		-1 024 241	-1 280 301
Sum midlertidige forskjeller		-30 702 657	-28 610 939
Nominell skattesats (22 %)		6 754 585	6 294 407
Nedvurdert utsatt skattefordel		0	0
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)		0	0

Grunnet selskapets historikk med skattemessige underskudd er det besluttet å nedvurdere utsatt skattefordel i sin helhet.

Note 10: Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld selskap i samme konsern	2023	2022
Langsiktig		
Bjerke Utvikling AS	114 100 576	105 837 932
Sum langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	114 100 576	105 837 932

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er via morselskapet Bjerke Utvikling AS inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.

Det er via morselskapet Bjerke Utvikling AS inngått avtale med Property Management Norge AS og Fearnley Real Estate AS om forvaltning av eiendommen.