



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 618 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RUSELØKKVEIEN 26 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Leieinntekt  |      | 210 088 843        | 38 937 768        |
| Annen driftsinntekt  |      | 0                  | 474 659           |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>210 088 843</b> | <b>39 412 427</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 117 205 306        | 24 248 727        |
| Annen driftskostnad  | 3,4  | 22 422 984         | 15 051 668        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>139 628 290</b> | <b>39 300 395</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>70 460 553</b>  | <b>112 032</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 342 540            | 537 133           |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 179 746            | 13 536            |
| Annen renteinntekt   |      | 1 766 465          | 679 518           |
| Annen finansinntekt  |      |                    | 4 451             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>2 288 751</b>   | <b>1 234 638</b>  |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 5    | 11 152 886         | 6 231 488         |
| Annen rentekostnad   |      | 1 664 297          |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>12 817 183</b>  | <b>6 231 488</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-10 528 432</b> | <b>-4 996 850</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>59 932 121</b>  | <b>-4 884 818</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 15 640 916         | 302 539           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 | 7    | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 44 291 205         | -5 187 357        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022                 | 2021                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 119 434 513          | 135 075 429          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>119 434 513</b>   | <b>135 075 429</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2    | 2 680 922 113        | 2 765 460 928        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>2 680 922 113</b> | <b>2 765 460 928</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                    | 5    | 19 407 526           | 5 060 412            |
| Lån til foretak i samme konsern                | 8    | 5 193 282            | 1 013 536            |
| Andre fordringer                               |      | 20 769 827           | 24 249 202           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>45 370 635</b>    | <b>30 323 150</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>2 845 727 261</b> | <b>2 930 859 507</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                   |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                      |                      |
| Kundefordringer                                |      | 7 321 935            | 10 375 360           |
| Andre fordringer                               | 9    | 230 533 582          | 35 031 907           |
| Konsernfordringer                              | 8    | 879 673              | 1 574 582            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>238 735 190</b>   | <b>46 981 849</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 5 276 197            | 141 241 249          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>5 276 197</b>     | <b>141 241 249</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>244 011 387</b>   | <b>188 223 098</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>3 089 738 648</b> | <b>3 119 082 605</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2022                 | 2021                 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                      |                      |
| Aksjekapital                          | 7,8  | 4 600 000            | 4 500 000            |
| Overkurs                              |      | 2 925 458 632        | 2 983 558 632        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>2 930 058 632</b> | <b>2 988 058 632</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                      |                      |
| Annen egenkapital                     |      | 34 986 403           | -9 304 801           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>34 986 403</b>    | <b>-9 304 801</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 7    | <b>2 965 045 035</b> | <b>2 978 753 831</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                      |                      |
| Skyldige offentlige avgifter          |      | 1 748 596            | 0                    |
| Utbytte                               |      | 90 000 000           |                      |
| Kortsiktig konserngjeld               | 8    | 21 655 492           | 1 098 333            |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 11 289 525           | 92 230 441           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 774</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 774</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>3 089 738 648</b> | <b>3 072 082 605</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021     |
|--|------|--------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |          |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |          |
| Leieinntekt  |      | 211 783 398        |          |
| Annen driftsinntekt  |      | 33 235 379         |          |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>245 018 777</b> |          |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |          |
| Varekostnad  |      | 34 408 847         |          |
| Lønnskostnad   | 3    | 3 613 000          |          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 118 440 866        |          |
| Annen driftskostnad  | 3,4  | 31 868 950         |          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>188 331 663</b> |          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>56 687 114</b>  |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |          |
| Annen renteinntekt   |      | 1 775 798          |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>1 775 798</b>   |          |
| Annen rentekostnad   |      | 1 664 297          |          |
| Annen finanskostnad  |      | 7 662              |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 671 959</b>   |          |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>103 839</b>     |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>56 790 953</b>  | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 12 498 690         |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 | 7    | <b>44 292 263</b>  | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>44 292 263</b>  | <b>0</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |          |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 44 292 263         |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>44 292 263</b>  |          |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022                 | 2021                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 124 334 518          | 136 833 429          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>124 334 518</b>   | <b>136 833 429</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2    | 2 686 747 775        | 2 770 748 928        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>2 686 747 775</b> | <b>2 770 748 928</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                      |                      |
| Andre fordringer                               |      | 20 769 827           | 24 249 202           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>20 769 827</b>    | <b>24 249 202</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>2 831 852 120</b> | <b>2 931 831 559</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                   |      |                      |                      |
| Varer  |      | 564 816              | 697 000              |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>564 816</b>       | <b>697 000</b>       |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                      |                      |
| Kundefordringer                                |      | 6 588 586            | 18 780 360           |
| Andre fordringer                               | 9    | 232 090 067          | 37 667 907           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>238 678 653</b>   | <b>56 448 267</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 11 753 849           | 145 219 249          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>11 753 849</b>    | <b>145 219 249</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>250 997 318</b>   | <b>202 364 516</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>3 082 849 438</b> | <b>3 134 196 075</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022                 | 2021                 |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                      |                      |
| Aksjekapital                      | 7,8  | 4 600 000            | 4 500 000            |
| Overkurs                          |      | 2 925 459 062        | 2 983 558 632        |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse |      |                      | 47 000 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>2 930 059 062</b> | <b>3 035 058 632</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                      |                      |
| Annen egenkapital                 |      | 34 985 973           | -9 304 213           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>34 985 973</b>    | <b>-9 304 213</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 7    | <b>2 965 045 035</b> | <b>3 025 754 419</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                      |                      |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 1 920 453            | 669 000              |
| Utbytte                           |      | 90 000 000           |                      |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 25 883 950           | 107 772 656          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 656</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 656</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>3 082 849 438</b> | <b>3 134 196 075</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 627858

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 618 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RUSELØKKVEIEN 26 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Leieinntekt  |      | 210 088 843        | 38 937 768        |
| Annen driftsinntekt  |      | 0                  | 474 659           |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>210 088 843</b> | <b>39 412 427</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 117 205 306        | 24 248 727        |
| Annen driftskostnad  | 3, 4 | 22 422 984         | 15 051 668        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>139 628 290</b> | <b>39 300 395</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>70 460 553</b>  | <b>112 032</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 342 540            | 537 133           |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 179 746            | 13 536            |
| Annen renteinntekt   |      | 1 766 465          | 679 518           |
| Annen finansinntekt  |      |                    | 4 451             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>2 288 751</b>   | <b>1 234 638</b>  |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 5    | 11 152 886         | 6 231 488         |
| Annen rentekostnad   |      | 1 664 297          |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>12 817 183</b>  | <b>6 231 488</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-10 528 432</b> | <b>-4 996 850</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      |                    |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 15 640 916         | 302 539           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 | 7    | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 44 291 205         | -5 187 357        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>44 291 205</b>  | <b>-5 187 357</b> |



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skattefordel               | 6 | 119 434 513        | 135 075 429        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>119 434 513</b> | <b>135 075 429</b> |

##### Varige driftsmidler

|   |   |                      |                      |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 2 680 922 113        | 2 765 460 928        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |   | <b>2 680 922 113</b> | <b>2 765 460 928</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |   |                   |                   |
|--------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap          | 5 | 19 407 526        | 5 060 412         |
| Lån til foretak i samme konsern      | 8 | 5 193 282         | 1 013 536         |
| Andre fordringer                     |   | 20 769 827        | 24 249 202        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |   | <b>45 370 635</b> | <b>30 323 150</b> |

|                          |  |                      |                      |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>2 845 727 261</b> | <b>2 930 859 507</b> |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                       |   |                    |                   |
|-----------------------|---|--------------------|-------------------|
| Kundefordringer       |   | 7 321 935          | 10 375 360        |
| Andre fordringer      | 9 | 230 533 582        | 35 031 907        |
| Konsernfordringer     | 8 | 879 673            | 1 574 582         |
| <b>Sum fordringer</b> |   | <b>238 735 190</b> | <b>46 981 849</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                    |
|--|--|------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 5 276 197        | 141 241 249        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>5 276 197</b> | <b>141 241 249</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>244 011 387</b> | <b>188 223 098</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

|                      |  |                      |                      |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>3 089 738 648</b> | <b>3 119 082 605</b> |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|              |      |               |               |
|--------------|------|---------------|---------------|
| Aksjekapital | 7, 8 | 4 600 000     | 4 500 000     |
| Overkurs     |      | 2 925 458 632 | 2 983 558 632 |



|                                 |          |                      |                      |
|---------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |          | <b>2 930 058 632</b> | <b>2 988 058 632</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |          |                      |                      |
| Annen egenkapital               |          | 34 986 403           | -9 304 801           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>34 986 403</b>    | <b>-9 304 801</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>2 965 045 035</b> | <b>2 978 753 831</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                      |                      |
| Skyldige offentlige avgifter    |          | 1 748 596            | 0                    |
| Utbytte                         |          | 90 000 000           |                      |
| Kortsiktig konserngjeld         | <b>8</b> | 21 655 492           | 1 098 333            |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 11 289 525           | 92 230 441           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 774</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 774</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>3 089 738 648</b> | <b>3 072 082 605</b> |



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b> |
|--|-------------|--------------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                    |             |
| <b>Inntekter</b>   |             |                    |             |
| Leieinntekt  |             | 211 783 398        |             |
| Annen driftsinntekt  |             | 33 235 379         |             |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>245 018 777</b> |             |
| <b>Kostnader</b>   |             |                    |             |
| Varekostnad  |             | 34 408 847         |             |
| Lønnskostnad   | 3           | 3 613 000          |             |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 118 440 866        |             |
| Annen driftskostnad  | 3,4         | 31 868 950         |             |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>188 331 663</b> |             |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>56 687 114</b>  |             |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                    |             |
| Annen renteinntekt   |             | 1 775 798          |             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>1 775 798</b>   |             |
| Annen rentekostnad   |             | 1 664 297          |             |
| Annen finanskostnad  |             | 7 662              |             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 671 959</b>   |             |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>103 839</b>     |             |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>56 790 953</b>  | <b>0</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6           | 12 498 690         |             |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 | 7           | <b>44 292 263</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>44 292 263</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                    |             |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 44 292 263         |             |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>44 292 263</b>  |             |



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022                 | 2021                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 124 334 518          | 136 833 429          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>124 334 518</b>   | <b>136 833 429</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2    | 2 686 747 775        | 2 770 748 928        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>2 686 747 775</b> | <b>2 770 748 928</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                      |                      |
| Andre fordringer                               |      | 20 769 827           | 24 249 202           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>20 769 827</b>    | <b>24 249 202</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>2 831 852 120</b> | <b>2 931 831 559</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                   |      |                      |                      |
| Varer  |      | 564 816              | 697 000              |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>564 816</b>       | <b>697 000</b>       |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                      |                      |
| Kundefordringer                                |      | 6 588 586            | 18 780 360           |
| Andre fordringer                               | 9    | 232 090 067          | 37 667 907           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>238 678 653</b>   | <b>56 448 267</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 11 753 849           | 145 219 249          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>11 753 849</b>    | <b>145 219 249</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>250 997 318</b>   | <b>202 364 516</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>3 082 849 438</b> | <b>3 134 196 075</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                      |                      |
| Aksjekapital                                   | 7,8  | 4 600 000            | 4 500 000            |
| Overkurs                                       |      | 2 925 459 062        | 2 983 558 632        |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse              |      |                      | 47 000 000           |



|                                 |          |                      |                      |
|---------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |          | <b>2 930 059 062</b> | <b>3 035 058 632</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |          |                      |                      |
| Annen egenkapital               |          | 34 985 973           | -9 304 213           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>34 985 973</b>    | <b>-9 304 213</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>2 965 045 035</b> | <b>3 025 754 419</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                      |                      |
| Skyldige offentlige avgifter    |          | 1 920 453            | 669 000              |
| Utbytte                         |          | 90 000 000           |                      |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 25 883 950           | 107 772 656          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 656</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 656</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>3 082 849 438</b> | <b>3 134 196 075</b> |



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

### Note

1

### Regnskapsprinsipper

### Note

1

### Note

3

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

### Note

3

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Lønn              | Årets | Fjorårets |
|                   | 0.00  | 0.00      |
| Folketrygdavgift  | Årets | Fjorårets |
|                   | 0.00  | 0.00      |
| Pensjonskostnader | Årets | Fjorårets |
|                   | 0.00  | 0.00      |
| Andre ytelser     | Årets | Fjorårets |
|                   | 0.00  | 0.00      |

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp



## Note

2

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |  |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 3746899188.00              |                            |  |
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 32666491.00                |                            |  |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 3779565679.00              |                            |  |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 1098643566.00              |                            |  |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 2680922113.00              |                            |  |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |  |
|                                 | 117205302.00               |                            |  |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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> |



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 999 618 901  
RUSELØKKVEIEN 26 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se eget vedlegg

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Lønn</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
|                          | 2894000.00   |                  |
| <u>Folketrygdavgift</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                          | 457000.00    |                  |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                          | 194000.00    |                  |
| <u>Andre ytelser</u>     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                          | 67000.00     |                  |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note  
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|



3752327188.00

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 34439713.00                |                            |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 3786766901.00              |                            |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 1100019126.00              |                            |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 2686747775.00              |                            |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 118440866.00               |                            |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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> |
|----------------------|--------------|

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



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Ruseløkkveien 26 AS, som er morselskapet, eier 100% av aksjene i VIA Vika AS, VIA Village AS og House of Oslo AS.

### Tilpasninger ved overgang fra kategorien små foretak til øvrige foretak – sammenligningstall

Det utarbeides ikke sammenligningstall i konsernets resultatoppstilling og kontantstrømanalyse. Dette gjelder også tilhørende relevante noter til foregående punkt.

### Konsolideringsprinsipper

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eliminering av interne poster I konsernregnskapet erstatter posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

### Regnskapsprinsipper for datterselskap

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte/konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapet ikke overstiger andel av opptjent egenkapital i selskapet etter kjøpet. Mottatt utbytte/konsernbidrag som overstiger dette beløpet føres til reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører mottatt utbytte/konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.



## **Inntekter**

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andel salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopprtjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

## **Fordringer**

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

## **Varebeholdninger**

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO-prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

## **Bankinnskudd, kontanter og lignende**

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

## **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

## **Skatter**

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt og utsatt skattefordel. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap Ruseløkkveien 26 2022.pdf

| Name                  | Method        | Signed at               |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| Tangen, Mona Aarebrot | BANKID MOBILE | 2023-06-07 20:47 GMT+02 |
| Sundbye, Enza Mola    | BANKID MOBILE | 2023-06-07 14:42 GMT+02 |
| Westby, Nina          | BANKID        | 2023-06-07 12:20 GMT+02 |
| Stensrud, Knut Halvor | BANKID MOBILE | 2023-06-07 10:59 GMT+02 |
| Tønder, Dag Johannes  | BANKID        | 2023-06-07 10:53 GMT+02 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 275E6954BF6944CD8A3BC88144A8CB7D



## Årsberetning Ruseløkkveien 26 konsern 2022

### Om virksomheten

Konsernet Ruseløkkveien 26 består av selskapene Ruseløkkveien 26 AS (mørselskap) som eier og leier ut næringsseiendom, VIA Village AS som driver foodcourt med barvirksomhet, House of Oslo AS som driver kontorhotell og konferansefasiliteter, VIA Vika AS som leverer driftstjenester til øvrige selskaper i konsernet og leietakere på eiendommen.

All virksomhet drives i tilknytning til næringsbygget VIA i Ruseløkkveien 26 i Oslo.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Konsernet er totalt sett i en sunn økonomisk og finansiell stilling

### Utvikling

#### Ruseløkkveien 26 AS

VIA ble ferdigstilt i august 2021 og de siste leietakerne flyttet inn i løpet av 2022. Bygget er ved utgangen av året fullt utleid. Leieavtalene har et gjennomsnittlig utløp på 7,8 år.

2022 er første ordinære driftsår for konsernet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Ruseløkkveien 26 AS

Selskapet hadde driftsinntekter på konsern hadde totale driftsinntekter på 210 millioner kroner i 2022 mot 39 millioner i 2021.

Totale driftskostnader utgjorde 139 millioner kroner og økte med 100 millioner fra 2021. Økningen skyldes avskrivninger og økt andel av gårdeiers felleskostnader.

Nedskrivning av finansielle anleggsmidler reflekterer de underliggende verdiene i datterselskapene.

Totalkapitalen utgjør 3.089,7 millioner kroner (3.119 mill) og egenkapitalandelen utgjør 95,9% (97,0%)

### Konsern

Driftsinntektene for konsernet utgjør 245 millioner kroner. Av dette utgjør leieinntekter 211,8 millioner.

Driftskostnadene utgjør MNOK 188 millioner.

Totalkapitalen for konsernet utgjør 3.082,8 millioner kroner og egenkapitalandelen er 96,1% (96,5%)

### Finansiell risiko

#### Markedsrisiko

Ruseløkkveien 26 AS er eksponert for svingninger i eiendomsmarkedet.

VIA Village AS er eksponert for svingninger i forbrukermarkedet, og serveringsbransjen er særlig utsatt for svingninger i trender, kjøpekraft og sesong.

#### Kredittrisiko

Kredittrisiko omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere, herunder utestående fordringer og faste avtaler.

Det er innført rutiner som sikrer at slike tap begrenses ved at de fleste leietakere stiller sikkerhet for



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
27E6643F3044CD8A2E388144A8CB7D



tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd.

VIA Village har en særlig kredittrisiko ved at selskapet har mindre fremleietakere i restaurantbransjen.

#### Likviditetsrisiko

Konsernet har ikke ekstern gjeld. Likviditeten vurderes som god.

#### Likestilling

Selskapet har som mål å være et selskap der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Styret består av to kvinner og to menn. Daglig leder er en kvinne.

#### Bærekraft

VIA er bygget etter ambisjoner om å bli et forbildeprosjekt for effektiv energihåndtering og bærekraftige løsninger, samt for å oppnå Breeam-Nor Excellent sertifisering.

Bygget har energiklasse A og selskapet jobber målrettet og kontinuerlig med å redusere byggets energiforbruk, avfallsmengde og klimabelastning.

Ruseløkkveien 26 AS arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven, og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft.

Selskapets redegjørelse for arbeidet med åpenhetsloven publiseres på selskapets hjemmeside.

Selskapet er opptatt av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom kontrakter og løpende risikovurdering og kontroll av verdikjeden.

For selskapets implementering av åpenhetsloven vises det til redegjørelsen på hjemmesiden.

#### Arbeidsmiljø, personale og forsikringer

Av selskapene i konsernet er det kun VIA Vika AS som har egne ansatte.

I regnskapsåret har det vært sysselsatt totalt 4 årsverk. Fordelt på fem ansatte, en kvinne og fire menn. Vi har ingen deltidsansatte eller midlertidige ansatte i selskapet.

Sykefraværet er 2,9% av arbeidet tid, det er kun korttidsfravær.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for nåværende, tidligere og fremtidige medlemmer av styret som kan medføre personlig erstatningsansvar.

Forsikringen dekker erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt første gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i det omfang sikrede ikke har blitt holdt skadesløs av konsernet samt saksomkostninger for styret.

#### Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i morselskapet på MNOK 44,291 foreslås anvendt slik:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Til annen egenkapital: | <u>MNOK 44,291</u> |
| SUM                    | <u>MNOK 44,291</u> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
279E9943BF9944CD8A93088144A8CB7D



Det er avsatt utbytte som tilbakebetaling fra overkurs MNOK 90.

Oslo, 6. juni 2023

|               |               |                 |                      |
|---------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Dag Tønder    | Mona Aarebrot | Enza M. Sundbye | Knut Halvor Stensrud |
| Styrets leder | Styremedlem   | Styremedlem     | Styremedlem          |

Nina Ranum Westby  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
279E99A4BF9944CD8A93E98144A9CB7D

Ruseløkkveien 26 AS Konsern  
RESULTATREGNSKAP

| Morselskap         |                   |  |      | Konsern            |  |
|--------------------|-------------------|--|------|--------------------|--|
| 2022               | 2021              |  | Note | 2022               |  |
| 210 088 843        | 38 937 768        | <b>DRIFTSINNTEKTER</b>                             |      | 211 783 398        |  |
| 0                  | 474 659           | Leieinntekt  |      | 33 235 379         |  |
| <b>210 088 843</b> | <b>39 412 427</b> | Andre inntekter                                    |      | <b>245 018 778</b> |  |
|                    |                   | <b>Sum driftsinntekter</b>                         |      |                    |  |
|                    |                   |  |      |                    |  |
|                    |                   | <b>DRIFTSKOSTnader</b>                             |      |                    |  |
| 117 205 306        | 24 248 727        | Av- og nedskrivninger                              | 2    | 118 440 866        |  |
| 0                  | 0                 | Varekostnader                                      |      | 34 408 847         |  |
| 0                  | 0                 | Lønnskostnader                                     | 3    | 3 613 000          |  |
| 634 374            | 133 378           | Honorarer  | 3    | 634 374            |  |
| 3 214 710          | 1 257 554         | Administrasjonskostnader                           | 4    | 3 214 710          |  |
| 385 423            | 8 084 608         | Løpende driftskostnader                            |      | 17 087 952         |  |
| 843 113            | 19 052            | Vedlikeholdskostnader                              |      | 843 113            |  |
| 3 478 584          | 1 677 638         | Utleie/markedskostnader                            |      | 3 478 584          |  |
| 13 841 703         | 3 843 664         | Gårdeiers andel felleskostnader                    |      | 6 585 140          |  |
| 25 077             | 35 775            | Annen driftskostnad                                |      | 25 077             |  |
| <b>139 628 290</b> | <b>39 300 395</b> | <b>Sum driftskostnader</b>                         |      | <b>188 331 663</b> |  |
|                    |                   |  |      |                    |  |
| <b>70 460 553</b>  | <b>112 032</b>    | <b>Driftsresultat</b>                              |      | <b>56 687 114</b>  |  |
|                    |                   |  |      |                    |  |
|                    |                   | <b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTnader</b>          |      |                    |  |
| 179 746            | 13 536            | Renteinntekt fra foretak i samme konsern           |      |                    |  |
| 1 766 465          | 679 518           | Annen renteinntekt                                 |      | 1 775 798          |  |
| 342 540            | 537 133           | Inntekt på investering i tilknyttet/datter selskap |      |                    |  |
| 0                  | 4 451             | Annen finansinntekt                                |      | 0                  |  |
| -1 664 297         | 0                 | Annen rentekostnad                                 |      | -1 664 297         |  |
| 0                  | 0                 | Annen finanskostnad                                |      | -7 662             |  |
| -11 152 886        | -6 231 488        | Nedskrivning av finansielle anleggsmidler          | 5    |                    |  |
| <b>-10 528 432</b> | <b>-4 996 850</b> | <b>Netto finansresultat</b>                        |      | <b>103 839</b>     |  |
|                    |                   |  |      |                    |  |
| <b>59 932 121</b>  | <b>-4 884 818</b> | <b>Resultat før skattekostnad</b>                  |      | <b>56 790 953</b>  |  |
| 15 640 916         | 302 539           | Skattekostnad                                      | 6    | 12 498 690         |  |
| <b>44 291 204</b>  | <b>-5 187 357</b> | <b>Ordinært resultat</b>                           |      | <b>44 292 263</b>  |  |
| <b>44 291 204</b>  | <b>-5 187 357</b> | <b>ÅRSRESULTAT</b>                                 | 7    | <b>44 292 263</b>  |  |
|                    |                   |  |      |                    |  |
|                    |                   | <b>OVERFØRINGER</b>                                |      |                    |  |
| -44 291 204        | -5 187 357        | Overført fra annen egenkapital                     |      |                    |  |
| <b>44 291 204</b>  | <b>-5 187 357</b> | <b>Sum overføringer</b>                            |      |                    |  |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E0043F8044CD8A3E0881448CE7D



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern BALANSE PR 31. DESEMBER

| 2022                              | 2021                 | Note | 2022                 | 2021                 |
|-----------------------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>EIENDELER</b>                  |                      |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>              |                      |      |                      |                      |
| Immaterielle eiendeler            |                      |      |                      |                      |
| 119 434 513                       | 135 075 429          |      | 124 334 518          | 136 833 429          |
| <b>119 434 513</b>                | <b>135 075 429</b>   | 6    | <b>124 334 518</b>   | <b>136 833 429</b>   |
| Utsatt skattefordel               |                      |      |                      |                      |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |                      |      |                      |                      |
| <b>Variante driftsmidler</b>      |                      |      |                      |                      |
| Løstømt                           |                      |      |                      |                      |
| 138 130 299                       | 138 130 299          |      | 138 130 299          | 138 130 299          |
| 2 542 367 /13                     | 1 888 075 325        |      | 2 548 193 375        | 1 893 363 325        |
| 424 102                           | 739 255 304          |      | 424 102              | 739 255 304          |
| <b>2 680 922 113</b>              | <b>2 765 460 928</b> | 2    | <b>2 686 747 775</b> | <b>2 770 748 928</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>  |                      |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap       |                      |      |                      |                      |
| 19 407 526                        | 5 060 412            | 5    | 0                    | 0                    |
| 5 193 282                         | 1 013 536            | 8    | 0                    | 0                    |
| 20 769 827                        | 24 249 202           |      | 20 769 827           | 24 249 202           |
| <b>45 370 635</b>                 | <b>30 323 150</b>    |      | <b>20 769 827</b>    | <b>24 249 202</b>    |
| <b>2 845 727 260</b>              | <b>2 930 859 506</b> |      | <b>2 831 852 119</b> | <b>2 931 831 558</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>          |                      |      |                      |                      |
| <b>Omløpsmidler</b>               |                      |      |                      |                      |
| Varer                             |                      |      |                      |                      |
|                                   |                      |      | 564 816              | 697 000              |
| 7 321 935                         | 10 375 360           |      | 6 588 586            | 18 780 360           |
| 879 673                           | 1 574 582            | 8    | -                    | -                    |
| 230 533 582                       | 35 031 907           | 9    | 232 090 067          | 37 667 907           |
| <b>238 735 190</b>                | <b>46 981 849</b>    |      | <b>239 243 469</b>   | <b>57 145 267</b>    |
| 5 276 197                         | 141 241 249          |      | 11 753 849           | 145 219 249          |
| <b>244 011 387</b>                | <b>188 223 098</b>   |      | <b>250 997 318</b>   | <b>202 364 516</b>   |
| <b>3 089 738 647</b>              | <b>3 119 082 603</b> |      | <b>3 082 849 437</b> | <b>3 134 196 075</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>              |                      |      |                      |                      |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E6643F3944CD8A3E3088144A8CB7D



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern BALANSE PR 31. DESEMBER

| 2022                 | 2021                 | GJELD OG EGENKAPITAL                       | Note | 2022                 | 2021                 |
|----------------------|----------------------|--|------|----------------------|----------------------|
|                      |                      | <b>Egenkapital</b>                         |      |                      |                      |
|                      |                      | <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                      |                      |
| 4 600 000            | 4 500 000            | Aksjekapital                               | 7,8  | 4 600 000            | 4 500 000            |
| 2 925 458 632        | 2 983 558 632        | Overkurs                                   |      | 2 925 459 062        | 2 983 558 632        |
| 0                    | 47 000 000           | Innskutt, ikke registrert kapitalutvidelse |      | 0                    | 47 000 000           |
| <b>2 930 058 632</b> | <b>3 035 058 632</b> | <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |      | <b>2 930 059 062</b> | <b>3 035 058 632</b> |
|                      |                      | Opptjent egenkapital                       |      |                      |                      |
| 34 986 403           | -9 304 801           | Annen egenkapital                          |      | 34 985 973           | -9 304 213           |
| <b>34 986 403</b>    | <b>-9 304 801</b>    | <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>34 985 973</b>    | <b>-9 304 213</b>    |
| <b>2 965 045 035</b> | <b>3 025 753 831</b> | <b>Sum egenkapital</b>                     | 7    | <b>2 965 045 035</b> | <b>3 025 754 419</b> |
|                      |                      | <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                      |                      |
| 8 153 239            | 71 835 511           | Leverandørgjeld                            |      | 14 171 274           | 82 059 511           |
| 21 665 492           | 1 098 333            | Kortsiktig konserngjeld                    | 8    | 0                    | 0                    |
| 1 748 596            | 0                    | Offentlige avgifter                        |      | 1 920 453            | 669 000              |
| 90 000 000           |                      | Avsatt utbytte                             |      | 90 000 000           |                      |
| 3 136 286            | 20 394 929           | Annen kortsiktig gjeld                     |      | 11 712 676           | 25 713 144           |
| <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 773</b>    | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 655</b>   |
| <b>124 693 613</b>   | <b>93 328 773</b>    | <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>117 804 403</b>   | <b>108 441 655</b>   |
| <b>3 089 738 647</b> | <b>3 119 082 603</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>3 082 849 438</b> | <b>3 134 196 075</b> |

Oslo, 6. juni 2023

Dag Lønder  
Styrets leder

Mona Aarebrot  
Styremedlem

Inza M. Sundbye  
Styremedlem

Knut Halvor Stensrud  
Styremedlem

Nina Westby Ranum  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E55A3BF3044CD8A3E3088144A8CB7D



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern KONTANTSTRØMANALYSE

| 2022                | 2021                |   | 2022                |
|---------------------|---------------------|---|---------------------|
|                     |                     | <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>    |                     |
| 59 932 121          | -4 884 818          | Ordinært resultat før skattekostnad                     | 56 790 953          |
| 117 205 306         | 24 248 727          | Avskrivninger   | 118 440 866         |
| 11 152 886          | 6 231 488           | Nedskrivning aksjer                                     |                     |
|                     |                     | Endring i varelager                                     | 132 184             |
| 3 053 425           | -10 350 240         | Endring i kundefordringer                               | 12 191 774          |
| -63 682 272         | -17 044 571         | Endring i leverandørgjeld                               | -67 888 237         |
| -207 935 772        | -14 947 369         | Endring i andre tidsavgrensningsposter                  | -203 690 872        |
| <b>-80 274 306</b>  | <b>-16 746 783</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> | <b>-84 023 331</b>  |
|                     |                     | <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>      |                     |
| -11 500 000         | -11 141 900         | Utbetalinger ved investering i datterselskap            |                     |
| -4 179 746          | -1 013 536          | Utbetalinger ved utlån til datterselskap                |                     |
| -32 666 491         | -677 276 806        | Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler                   | -34 439 713         |
| <b>-48 346 237</b>  | <b>-689 432 242</b> | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   | <b>-34 439 713</b>  |
|                     |                     | <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>     |                     |
| 0                   | 751 000 000         | Emisjoner   |                     |
| -15 000 000         | 0                   | Tilbakebetalt innbetalt egenkapital                     | -15 000 000         |
| <b>-15 000 000</b>  | <b>751 000 000</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | <b>-15 000 000</b>  |
| <b>-143 620 543</b> | <b>44 820 975</b>   | <b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>        | <b>-133 463 045</b> |
| 141 241 249         | 96 420 274          | Bankinnskudd 01.01.                                     | 145 219 249         |
| <b>-2 379 294</b>   | <b>141 241 249</b>  | Bankinnskudd 31.12                                      | <b>11 756 204</b>   |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E6643F3944CD8A3E388144A8CE7D



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Ruseløkkveien 26 AS, som er morselskapet, eier 100% av aksjene i VIA Vika AS, VIA Village AS og House of Oslo AS.

#### Tilpasninger ved overgang fra kategorien små foretak til øvrige foretak – sammenligningstall

Det utarbeides ikke sammenligningstall i konsernets resultatoppstilling og kontantstrømanalyse. Dette gjelder også tilhørende relevante noter til foregående punkt.

#### Konsolideringsprinsipper

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eliminering av interne poster i konsernregnskapet erstatter posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

#### Regnskapsprinsipper for datterselskap

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte/konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapet ikke overstiger andel av opptjent egenkapital i selskapet etter kjøpet. Mottatt utbytte/konsernbidrag som overstiger dette beløpet føres til reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører mottatt utbytte/konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E6643F3944CD8A93088144A8CB7D



## Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefaktureringsav utgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andel salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopprjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

## Fordringer

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

## Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO-prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

## Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

## Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorer periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

## Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt og utsatt skattefordel. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E6643F8344CD8A9388144A8CB7D



## Ruseløkkveien 26 AS Konsern Noter til regnskapet 2022

### Note 2: Varige driftsmidler

| Mørselskapet           | Tomt        | Bygn. o.a. fast eiendom | Fast teknisk installasjon | Anlegg under utførelse | Driftsutstyr og inventar | Sum           |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| Anskaffelseskost D1.01 | 138 130 299 | 2 242 352 431           | 626 769 001               | 739 255 304            | 392 153                  | 3 746 898 188 |
| Tilgang/Årgang         |             | 539 921 157             | 231 576 537               | -738 831 203           |                          | 32 666 491    |
| Anskaffelseskost 31.12 | 138 130 299 | 2 782 273 588           | 858 345 538               | 424 101                | 392 153                  | 3 779 565 679 |

|                          |             |               |             |         |         |               |
|--------------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------|---------------|
| Akk. avskrivninger 01.01 |             | 913 653 085   | 67 598 978  | -       | 186 197 | 981 438 260   |
| Årets avskrivninger      |             | 76 058 473    | 41 146 833  |         |         | 117 205 306   |
| Akk. avskr. 31.12        |             | 989 711 558   | 108 745 811 | -       | 186 197 | 1 098 643 566 |
| Baldført verdi pr. 31.12 | 138 130 299 | 1 792 562 030 | 749 599 727 | 424 101 | 205 956 | 2 680 922 113 |

Økonomisk levedid

Avskrivningsplan

| Konsern                | Tomt        | Bygn. o.a. fast eiendom | Fast teknisk installasjon | Anlegg under utførelse | Driftsutstyr og inventar | Sum           |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| Anskaffelseskost D1.01 | 138 130 299 | 2 242 352 431           | 626 769 001               | 739 255 304            | 5 820 153                | 3 752 327 188 |
| Tilgang/Årgang         |             | 539 921 157             | 231 576 537               | -738 831 203           | 1 773 232                | 34 439 713    |
| Anskaffelseskost 31.12 | 138 130 299 | 2 782 273 588           | 858 345 538               | 424 101                | 7 593 375                | 3 786 756 901 |

|                          |             |               |             |         |           |               |
|--------------------------|-------------|---------------|-------------|---------|-----------|---------------|
| Akk. avskrivninger 01.01 |             | 913 653 085   | 67 598 978  | -       | 326 197   | 981 578 260   |
| Årets avskrivninger      |             | 76 058 473    | 41 146 833  |         | 1 235 560 | 118 440 866   |
| Akk. avskr. 31.12        |             | 989 711 558   | 108 745 811 | -       | 1 561 757 | 1 100 019 126 |
| Baldført verdi pr. 31.12 | 138 130 299 | 1 792 562 030 | 749 599 727 | 424 101 | 6 031 618 | 2 686 747 775 |

Økonomisk levedid

Avskrivningsplan

5 - 50 år

lineær

5-15 år

lineær

5 år

lineær

### Note 3: Ansatte, godtgjørelser m.m.

| Mørselskap         | 2022 | 2021 | Konsern   |
|--------------------|------|------|-----------|
| Lønnkostnader      | -    | -    | 2 894 000 |
| Lønninger          | -    | -    | 457 000   |
| Arbeidsgiveravgift | -    | -    | 194 000   |
| Pensjonskostnader  | -    | -    | 67 000    |
| Andre ytelser      | -    | -    | -         |
| Sum                | -    | -    | 3 612 000 |

Det er ingen ansatte i morselskapet.

Arbeid i datterselskap

4

Det foreligger tillidskållende tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelse til ledende personer i 2022.

| Mørselskap  | 2022   | 2021   | Konsern |
|---|--------|--------|---------|
| Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper | 43 267 | 43 505 | 127 267 |
| Lovpålagt revisjon  | -      | 7 490  | -       |
| Bekand revisjon   | 43 267 | 50 994 | 127 267 |
| Sum   |        |        |         |

### Note 4: Transaksjoner med nærstående parter

| 2022      | 2021       | Konsern    |
|-----------|------------|------------|
| 2 218 601 | 5 546 750  | 2 367 147  |
| 6 813 822 | 11 527 555 | 11 536 519 |
| -         | 1 018 861  | -          |
| 8 250 880 | 2 182 723  | -          |
| 77 530    | 96 913     | -          |
| 13 522    | 26 360     | -          |

Honorar Storebrand Asset Management AS

Honorar Aspelin Ramn Gendom AS

Aspelin Ramn Drift AS

VIA Vika AS

VIA Village AS

House of Oslo AS

### Note 5 Datterselskap Mørselskapet

| Firma            | Eierandel | Kostpris   | Baldført verdi | Egenkapital | Årsresultat |
|------------------|-----------|------------|----------------|-------------|-------------|
| VIA Vika AS      | 100 %     | 1 050 000  | 915 409        | 915 000     | 133 000     |
| House of Oslo AS | 100 %     | 12 095 906 | 7 531 834      | 7 532 000   | -4 474 000  |
| VIA Village AS   | 100 %     | 17 504 506 | 10 960 283     | 10 960 000  | -6 544 000  |
| Sum              |           | 30 550 412 | 18 407 526     |             |             |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
271E9943BF3044CD8A3E388144A8CB7D



## Note 6 Skattekostnad

| Morselskap        | 2021           | Årets skattekostnad fremkommer slik:   | Konsern           |
|-------------------|----------------|--|-------------------|
| 2022              |                |  | 2022              |
| -                 | -              | Betalbar skatt                         | -                 |
| 15 640 916        | 302 539        | Endring i utsatt skatt                 | 12 498 689        |
| <b>15 640 916</b> | <b>302 539</b> | <b>Skattekostnad ordinært resultat</b> | <b>12 498 689</b> |

| 2022        | 2021         | Beregning av skattepliktig inntekt: | 2022        |
|-------------|--------------|-------------------------------------|-------------|
| 59 932 121  | -4 884 818   | Resultat før skattekostnad          | 56 790 953  |
| 10 072      | 6 259 988    | Permanent forskjell                 | 21 072      |
| 11 152 886  | -            | Nedskrivning aksjer                 | -           |
| -52 209 143 | -131 568 995 | Endring midlertidige forskjeller    | -56 816 452 |
| 18 885 936  | -130 193 825 | Årets skattegrunnlag                | -4 427      |
| -18 885 936 | -            | Arvendi fremlevert underskudd       | 4 427       |
| -           | -            | Grunnlag betalbar skatt             | -           |

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller Morselskapet: | 2022                | 2021                | Endring           |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| Driftsmidler  | 23 672 595          | 19 335 839          | 4 336 756         |
| Fordringer  | -                   | -188 000            | 188 000           |
| Gevinst og tapskonto                                    | -190 737 549        | -238 421 936        | 47 684 387        |
| Underskudd til fremføring                               | -375 819 194        | -394 795 130        | 18 885 936        |
| <b>Sum</b>  | <b>-542 884 148</b> | <b>-613 979 227</b> | <b>71 095 079</b> |
| Utsatt skattefordel                                     | 119 434 513         | 135 075 429         | 15 640 916        |

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller Konsernet: | 2022                | 2021                | Endring           |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Driftsmidler   | 24 464 595          | 11 344 935          | 13 119 660        |
| Fordringer   | -440 000            | -188 000            | -252 000          |
| Gevinst og tapskonto                                 | -190 737 549        | -238 421 936        | 47 684 387        |
| Underskudd til fremføring                            | -398 444 194        | -394 795 130        | -3 739 064        |
| <b>Sum</b>   | <b>-565 157 148</b> | <b>-621 970 132</b> | <b>56 812 984</b> |
| Utsatt skattefordel                                  | 124 334 573         | 136 833 429         | 12 498 856        |

## Note 7 Egenkapital

| Morselskapet                        | Aksjekapital     | Overkurs             | Innskutt, ikke registrert |                   | Sum egenkapital      |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
|                                     |                  |                      | kapitalutvidelse          | annen egenkapital |                      |
| Egenkapital 01.01                   | 4 500 000        | 2 983 558 632        | 47 000 000                | -9 304 801        | 3 825 753 831        |
| Kapitalutvidelser                   | 100 000          | 46 500 000           | -47 000 000               | -                 | -                    |
| Tilbakebetalt kapital desember 2022 | -                | -15 000 000          | -                         | -                 | -15 000 000          |
| Arvatt utbytte                      | -                | -90 000 000          | -                         | -                 | -90 000 000          |
| Årets resultat                      | -                | -                    | -                         | 44 291 204        | 44 291 204           |
| <b>Egenkapital 31.12</b>            | <b>4 600 000</b> | <b>2 925 458 632</b> | <b>-</b>                  | <b>34 986 403</b> | <b>2 965 045 035</b> |

| Konsern                             | Aksjekapital     | Overkurs             | Innskutt, ikke registrert |                   | Sum egenkapital      |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
|                                     |                  |                      | kapitalutvidelse          | annen egenkapital |                      |
| Egenkapital 01.01                   | 4 500 000        | 2 983 558 632        | 47 000 000                | -9 304 213        | 3 825 754 419        |
| Kapitalutvidelser                   | 100 000          | 46 500 000           | -47 000 000               | -                 | -                    |
| Tilbakebetalt kapital desember 2022 | -                | -15 000 000          | -                         | -                 | -15 000 000          |
| Arvatt utbytte                      | -                | -90 000 000          | -                         | -                 | -90 000 000          |
| Årets resultat                      | -                | -                    | -                         | 44 292 263        | 44 292 263           |
| <b>Egenkapital 31.12</b>            | <b>4 600 000</b> | <b>2 925 458 632</b> | <b>-</b>                  | <b>34 986 058</b> | <b>2 965 048 682</b> |

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

|                 | Antall       | Pålydende    | Bokført          |
|-----------------|--------------|--------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000        | 4 600        | 4 600 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000</b> | <b>4 600</b> | <b>4 600 000</b> |

| De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var: | Antall       | Der-andel    | Stemmeandel  |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Storebrand Eiendom Trygg AS                       | 500          | 50 %         | 50 %         |
| Aspelin Ramm R26 AS                               | 500          | 50 %         | 50 %         |
| <b>Totalt antall aksjer</b>                       | <b>1 000</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
27fE66-43F944CD8A3E38814480C67D



## Note 8: Mellomværende med selslag i samme konsern Morselskapet

|                | Kortsiktig fordring |                  | Langsiktig fordring |                  |
|----------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                | 2022                | 2021             | 2022                | 2021             |
| VIA Village AS | -                   | 537 133          | 4 142 142           | -                |
| VIA Vika AS    | 879 673             | 1 037 449        | 1 051 140           | 1 013 536        |
| <b>Sum</b>     | <b>879 673</b>      | <b>1 574 582</b> | <b>5 193 282</b>    | <b>1 013 536</b> |

|                         | Kortsiktig gjeld  |                  |
|-------------------------|-------------------|------------------|
|                         | 2022              | 2021             |
| House of Oslo AS        | -                 | -                |
| VIA Village AS          | 6 000 000         | -                |
| VIA Vika AS             | 8 000 000         | -                |
| Levranødgjeld i konsern | 7 655 492         | 1 098 333        |
| <b>Sum</b>              | <b>21 655 492</b> | <b>1 098 333</b> |

## Note 9: Andre kortsiktige fordringer

| Morselskap         |                   |                               | Konsern            |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 2022               | 2021              |                               | 2022               | 2021              |
| 163 729 392        | -                 | Tilbakegående avgiftsoppgjør  | 163 729 392        | -                 |
| 65 134 371         | 24 281 980        | Periodiserte leierabatter     | 65 134 371         | 24 281 980        |
| 1 669 819          | 10 749 927        | Øvrige kortsiktige fordringer | 3 226 304          | 13 385 927        |
| <b>230 533 582</b> | <b>35 031 907</b> | <b>Sum</b>                    | <b>232 089 067</b> | <b>37 667 907</b> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E5543F5944CD8A93E88144A8CE7D



Til generalforsamlingen i Ruseløkkveien 26 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ruseløkkveien 26 AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømsanalyse for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømsanalyse for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

Oslo, 6. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>            | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|------------------------|---------------|------------------|
| Jakobsen, Chris Håvard | BANKID        | 2023-06-06 09:05 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.