



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 802 847
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
Forretningsadresse: C/O Industrifinans
Oscars gate 30
0352 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: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 673 044	8 213 703
Sum inntekter		19 673 044	8 213 703
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	4 467 575	1 884 077
Annen driftskostnad		1 074 028	377 160
Sum kostnader		5 541 603	2 261 237
Driftsresultat		14 131 441	5 952 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 711	55 527
Sum finansinntekter		254 711	55 527
Rentekostnad til foretak i samme konsern		76 582	747 104
Annen rentekostnad	2	7 861 899	1 372 757
Annen finanskostnad		0	5 038
Sum finanskostnader		7 938 481	2 124 898
Netto finans		-7 683 770	-2 069 371
Resultat før skattekostnad		6 447 671	3 883 095
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		6 447 671	3 883 095
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 321 299	3 883 095
Annen egenkapital		126 372	0
Sum overføringer og disponeringer		6 447 671	3 883 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	226 795 539	230 062 922
Sum varige driftsmidler		226 795 539	230 062 922
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	2 490 274	2 673 610
Sum finansielle anleggsmidler		2 490 274	2 673 610
Sum anleggsmidler		229 285 813	232 736 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	37 862
Andre kortsiktige fordringer		36 590	5 721 037
Sum fordringer		36 590	5 758 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum omløpsmidler		3 145 993	24 494 504
SUM EIENDELER		232 431 805	257 231 036

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	35 954 876	35 954 876
Sum innskutt egenkapital		37 954 876	37 954 876
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	126 372	0
Udekket tap	6	0	6 321 299
Sum opptjent egenkapital		126 372	-6 321 299
Sum egenkapital		38 081 248	31 633 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	190 000 000	194 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Sum langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		562 748	28 195 982
Kortsiktig konserngjeld	7	1 755 097	1 678 515
Annen kortsiktig gjeld		2 032 713	1 722 963
Sum kortsiktig gjeld		4 350 558	31 597 460
Sum gjeld		194 350 558	225 597 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 431 805	257 231 036



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 633302

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 802 847
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
Forretningsadresse: C/O Industrifinans
Oscars gate 30
0352 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: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 16.07.2024

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: 992 802 847
RUDSLETTA 24 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 673 044	8 213 703
Sum inntekter		19 673 044	8 213 703
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	4 467 575	1 884 077
Annen driftskostnad		1 074 028	377 160
Sum kostnader		5 541 603	2 261 237
Driftsresultat		14 131 441	5 952 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 711	55 527
Sum finansinntekter		254 711	55 527
Rentekostnad til foretak i samme konsern		76 582	747 104
Annen rentekostnad	2	7 861 899	1 372 757
Annen finanskostnad		0	5 038
Sum finanskostnader		7 938 481	2 124 898
Netto finans		-7 683 770	-2 069 371
Resultat før skattekostnad		6 447 671	3 883 095
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		6 447 671	3 883 095
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 321 299	3 883 095
Annen egenkapital		126 372	0
Sum overføringer og disponeringer		6 447 671	3 883 095



Organisasjonsnr: 992 802 847
RUDSLETTA 24 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	1	226 795 539	230 062 922
Sum varige driftsmidler		226 795 539	230 062 922
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
	5	2 490 274	2 673 610
Sum finansielle anleggsmidler		2 490 274	2 673 610
Sum anleggsmidler		229 285 813	232 736 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		0	37 862
Andre kortsiktige fordringer			
		36 590	5 721 037
Sum fordringer		36 590	5 758 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 109 402	18 735 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum omløpsmidler		3 145 993	24 494 504
SUM EIENDELER		232 431 805	257 231 036
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	35 954 876	35 954 876



Sum innskutt egenkapital		37 954 876	37 954 876
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	126 372	0
Udekket tap	6	0	6 321 299
Sum opptjent egenkapital		126 372	-6 321 299
Sum egenkapital		38 081 248	31 633 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	190 000 000	194 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Sum langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		562 748	28 195 982
Kortsiktig konserngjeld	7	1 755 097	1 678 515
Annen kortsiktig gjeld		2 032 713	1 722 963
Sum kortsiktig gjeld		4 350 558	31 597 460
Sum gjeld		194 350 558	225 597 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 431 805	257 231 036



Organisasjonsnr: 992 802 847
RUDSLETTA 24 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som driftsmidlet vil generere. Skatt Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelen kan realiseres. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost</u>	<u>01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
		231946998.00	0.00



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 673 044	8 213 703
Sum driftsinntekter		19 673 044	8 213 703
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-4 467 575	-1 884 077
Annen driftskostnad		-1 074 028	-377 160
Sum driftskostnader		-5 541 603	-2 261 237
Driftsresultat		14 131 441	5 952 466
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		254 711	55 527
Sum finansinntekter		254 711	55 527
Finanskostnader			
Rentekostnad til nærstående selskap		-76 582	-747 104
Annen rentekostnad	2	-7 861 899	-1 372 757
Annen finanskostnad		0	-5 038
Sum finanskostnader		-7 938 481	-2 124 898
Netto finans		-7 683 770	-2 069 371
Resultat før skattekostnad		6 447 671	3 883 095
Årsresultat		6 447 671	3 883 095
Overføringer			
Annen egenkapital		126 372	0
Dekning av udekket tap		6 321 299	3 883 095
Sum overføringer		6 447 671	3 883 095



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	226 795 539	230 062 922
Sum varige driftsmidler		226 795 539	230 062 922
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	2 490 274	2 673 610
Sum finansielle anleggsmidler		2 490 274	2 673 610
Sum anleggsmidler		229 285 813	232 736 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	37 862
Andre kortsiktige fordringer		36 590	5 721 037
Sum fordringer		36 590	5 758 899
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum omløpsmidler		3 145 993	24 494 504
SUM EIENDELER		232 431 805	257 231 036



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	35 954 876	35 954 876
Sum innskutt egenkapital		37 954 876	37 954 876
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	126 372	0
Udekket tap	6	0	-6 321 299
Sum opptjent egenkapital		126 372	-6 321 299
Sum egenkapital		38 081 248	31 633 577
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	190 000 000	194 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		562 748	28 195 982
Kortsiktig konserngjeld	7	1 755 097	1 678 515
Annen kortsiktig gjeld		2 032 713	1 722 963
Sum kortsiktig gjeld		4 350 558	31 597 460
Sum gjeld		194 350 558	225 597 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 431 805	257 231 036

Oslo, 08.03.2024

Mads Agerup
styrets leder

Trygve Valeur Botnen
styremedlem

Erik Heiberg
styremedlem

Petter Norman Haug
styremedlem



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som driftsmidlet vil generere.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelen kan realiseres.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	231 946 998
Tilgang i året	1 200 191
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	233 147 189
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-6 351 652
Balansført verdi per 31.12.	226 795 537
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	4 467 575

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Bygninger var ferdig oppført 31.07.2022 og er avskrevet fra dette tidspunktet.

Bygningen avskrives over 75 år, mens faste tekniske installasjoner avskrives over 25 år.

Byggelånskostnader på totalt NOK 5 068 653 er aktivert på kostpris på bygning i 2022.

Eiendommen er stilt som pant til DNB for inngått rentesikring og lånet



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Note 2 - Gjeld til kreditinstitusjoner

	2023	2022
DNB, forfaller innen 5 år	-190 000 000	-194 000 000
Sum gjeld til kreditinstitusjoner	-190 000 000	-194 000 000

Etableringsdatoen for lånet i DNB er 01. august 2022. Løpetiden er 3 år, og siste avdrag kr 183 000 000 forfaller 01. august 2025. Ved opptrek av lånet ble det belastet etableringskostnader med kr 97 500. Løpende rentesats er 3 mnd NIBOR + margin. Det er i 2023 belastet kr 7 861 899 i renter på lånet, hvorav swaprenten utgjør kr 3 331 036 i renteinntekter

Det er inngått rentebytteavtale med DNB fra juli 2022. Avtalen utløper i juli 2032. Restsaldo på avtalen ved årsskiftet er kr 130 000 000. Markedsverdien av avtalen er positiv med kr 17 787 989.

Eiendommen er stilt som pant til DNB for inngått rentesikring og lån. Det henvises til note 1 for mer spesifikasjon.

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	9 652 231	13 301 640	-3 649 409
Gevinst- og tapskonto	-4 054 470	-3 243 576	-810 894
Fremførbart underskudd	-12 777 812	-10 790 444	-1 987 368
Netto forskjeller	-7 180 051	-732 380	-6 447 671
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	7 180 051	732 380	6 447 671
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har unnlatt å balanseføre utsatt skattefordel i henhold til god regnskapsskikk for små foretak



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	6 447 671	3 883 095
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-4 460 303	-7 915 849
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 987 368	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 032 754

Note 5 - Andre langsiktige fordringer

	2023	2022
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	2 490 274	2 673 610
	2 490 274	2 673 610

Rudsletta 24 Eiendom AS har ved avtale av 9.mars 2017 avtalt at Industrifinans Forretningsførsel AS skal ha 15% av et normal års husleie dersom de får på plass leietakere til bygget. Industrifinans Forretningsførsel AS sikret i 2020 leieavtale med Birger N Haug.

Kostnaden er aktivert og avskrives over leiekontraktenes løpetid på 15 år. Det er totalt kostnadsført 183 336 i 2023.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	2 000 000	35 954 876	0	-6 321 299	31 633 577
Årsresultat	0	0	126 372	6 321 299	6 447 671
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	35 954 876	126 372	0	38 081 248

Note 7 - Mellomværende med nærstående selskap

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Næringseiendom Holding AS	1 108 579	1 060 207
Birger N Haug Eiendom AS	646 518	618 308
Totalt	1 755 097	1 678 515

Renter er resultatført med 4,5 % p.a. Kortsiktig gjeld er gjort opp i sin helhet per 1. mars 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Til generalforsamlingen i Rudsletta 24 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudsletta 24 Eiendom 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.

Styrets 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-03-22 10:58

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.



Årsregnskap for
RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 673 044	8 213 703
Sum driftsinntekter		19 673 044	8 213 703
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-4 467 575	-1 884 077
Annen driftskostnad		-1 074 028	-377 160
Sum driftskostnader		-5 541 603	-2 261 237
Driftsresultat		14 131 441	5 952 466
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		254 711	55 527
Sum finansinntekter		254 711	55 527
Finanskostnader			
Rentekostnad til nærstående selskap		-76 582	-747 104
Annen rentekostnad	2	-7 861 899	-1 372 757
Annen finanskostnad		0	-5 038
Sum finanskostnader		-7 938 481	-2 124 898
Netto finans		-7 683 770	-2 069 371
Resultat før skattekostnad		6 447 671	3 883 095
Årsresultat		6 447 671	3 883 095
Overføringer			
Annen egenkapital		126 372	0
Dekning av udekket tap		6 321 299	3 883 095
Sum overføringer		6 447 671	3 883 095



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	226 795 539	230 062 922
Sum varige driftsmidler		226 795 539	230 062 922
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	2 490 274	2 673 610
Sum finansielle anleggsmidler		2 490 274	2 673 610
Sum anleggsmidler		229 285 813	232 736 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	37 862
Andre kortsiktige fordringer		36 590	5 721 037
Sum fordringer		36 590	5 758 899
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 109 402	18 735 605
Sum omløpsmidler		3 145 993	24 494 504
SUM EIENDELER		232 431 805	257 231 036



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992 802 847

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	35 954 876	35 954 876
Sum innskutt egenkapital		37 954 876	37 954 876
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	126 372	0
Udekket tap	6	0	-6 321 299
Sum opptjent egenkapital		126 372	-6 321 299
Sum egenkapital		38 081 248	31 633 577
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	190 000 000	194 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		190 000 000	194 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		562 748	28 195 982
Kortsiktig konserngjeld	7	1 755 097	1 678 515
Annen kortsiktig gjeld		2 032 713	1 722 963
Sum kortsiktig gjeld		4 350 558	31 597 460
Sum gjeld		194 350 558	225 597 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 431 805	257 231 036

Oslo, 08.03.2024


Mads Agerup
styrets leder


Trøge Valeur Botnen
styremedlem


Erik Heiberg
styremedlem


Petter Norman Haug
styremedlem



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som driftsmidlet vil generere.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	231 946 998
Tilgang i året	1 200 191
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	233 147 189
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-6 351 652
Balansført verdi per 31.12.	226 795 537
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	4 467 575

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Bygninger var ferdig oppført 31.07.2022 og er avskrevet fra dette tidspunktet.
Bygningen avskrives over 75 år, mens faste tekniske installasjoner avskrives over 25 år.

Byggelånskostnader på totalt NOK 5 068 653 er aktivert på kostpris på bygning i 2022.

Eiendommen er stilt som pant til DNB for inngått rentesikring og lånet



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847

Note 2 - Gjeld til kreditinstitusjoner

	2023	2022
DNB, forfaller innen 5 år	-190 000 000	-194 000 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	-190 000 000	-194 000 000

Etableringsdatoen for lånet i DNB er 01. august 2022. Løpetiden er 3 år, og siste avdrag kr 183 000 000 forfaller 01. august 2025. Ved opptrekk av lånet ble det belastet etableringskostnader med kr 97 500. Løpende rentesats er 3 mnd NIBOR + margin. Det er i 2023 belastet kr 7 861 899 i renter på lånet, hvorav swaprenten utgjør kr 3 331 036 i renteinntekter

Det er inngått rentebytteavtale med DNB fra juli 2022. Avtalen utløper i juli 2032. Restsaldo på avtalen ved årsskiftet er kr 130 000 000. Markedsverdien av avtalen er positiv med kr 17 787 989.

Eiendommen er stilt som pant til DNB for inngått rentesikring og lån. Det henvises til note 1 for mer spesifisering.

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	9 652 231	13 301 640	-3 649 409
Gevinst- og tapskonto	-4 054 470	-3 243 576	-810 894
Frempførbart underskudd	-12 777 812	-10 790 444	-1 987 368
Netto forskjeller	-7 180 051	-732 380	-6 447 671
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	7 180 051	732 380	6 447 671
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har unnlatt å balanseføre utsatt skattefordel i henhold til god regnskapsskikk for små foretak



RUDSLETTA 24 EIENDOM AS
992802847

Note 4 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	6 447 671	3 883 095
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-4 460 303	-7 915 849
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 987 368	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 032 754

Note 5 - Andre langsiktige fordringer

	2023	2022
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	2 490 274	2 673 610
	2 490 274	2 673 610

Rudsletta 24 Eiendom AS har ved avtale av 9.mars 2017 avtalt at Industrifinans Forretningsførsel AS skal ha 15% av et normal års husleie dersom de får på plass leietakere til bygget. Industrifinans Forretningsførsel AS sikret i 2020 leieavtale med Birger N Haug.

Kostnaden er aktivert og avskrives over leiekontraktens løpetid på 15 år. Det er totalt kostnadsført 183 336 i 2023.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	2 000 000	35 954 876	0	-6 321 299	31 633 577
Årsresultat	0	0	126 372	6 321 299	6 447 671
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	35 954 876	126 372	0	38 081 248

Note 7 - Mellomværende med nærstående selskap

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Næringseiendom Holding AS	1 108 579	1 060 207
Birger N Haug Eiendom AS	646 518	618 308
Totalt	1 755 097	1 678 515

Renter er resultatført med 4,5 % p.a. Kortsiktig gjeld er gjort opp i sin helhet per 1. mars 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.