



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	931 033 697
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	RCR PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Bruene 1 3724 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

### 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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	39 836	
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 836</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 836</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 169 133	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 169 133</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 169 133</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 208 969</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	790 460	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 999 429</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-1 999 429</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital		-1 999 429	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 999 429</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	265 018 051	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	72 730 994	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>337 749 045</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>337 749 045</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	3 632 834	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 632 834</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 000 876	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 000 876</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 633 710</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 382 755</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	30 000	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	3	-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-1 999 429	
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>-1 974 999</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	44 748 474	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 748 474</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 748 474</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 283	
Annen kortsiktig gjeld	8	303 602 998	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 609 281</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>348 357 755</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 382 755</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 732290

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 033 697  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RCR PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 11  
3920 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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, 19.08.2024



Organisasjonsnr: 931 033 697  
RCR PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	39 836	
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 836</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 836</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 169 133	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 169 133</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 169 133</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 208 969</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	790 460	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 999 429</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-1 999 429</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital		-1 999 429	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 999 429</b>	



Organisasjonsnr: 931 033 697  
RCR PROPERTY AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	265 018 051	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	72 730 994	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>337 749 045</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>337 749 045</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	--------------------	----------

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5	3 632 834	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 632 834</b>	

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
---	---	--	--

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 000 876	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 000 876</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 633 710</b>	<b>0</b>
-------------------------	--	------------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 382 755</b>	<b>0</b>
----------------------	--	--------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	30 000	
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	3	-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-1 999 429	
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 999 429</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-1 974 999</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	44 748 474	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 748 474</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 748 474</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 283	
Annen kortsiktig gjeld	8	303 602 998	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 609 281</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>348 357 755</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 382 755</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 931 033 697  
RCR PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# **RCR PROPERTY AS**

## **Årsregnskap 2023**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS**



<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Rcr Property AS</b>		
	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	1	39 836
Sum driftskostnader		39 836
Driftsresultat		-39 836
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 169 133
Resultat av finansposter		-1 169 133
Resultat før skattekostnad		-1 208 969
Skattekostnad på resultat	2	790 460
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-1 999 429</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		-1 999 429
Sum overføringer		-1 999 429



<b>Balanse</b>		
<b>Rcr Property AS</b>		
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i datterselskap	4	265 018 051
Lån til foretak i samme konsern	5	72 730 994
Sum finansielle anleggsmidler		337 749 045
Sum anleggsmidler		337 749 045
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer	5	3 632 834
Sum fordringer		3 632 834
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 000 876
Sum omløpsmidler		8 633 710
<b>Sum eiendeler</b>		<b>346 382 755</b>
<b>Rcr Property AS</b>		<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>		
<b>Rcr Property AS</b>		
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	3, 6	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7	-1 999 429
Sum opptjent egenkapital		-1 999 429
Sum egenkapital	3	-1 974 999
<b>Gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	5	44 748 474
Sum annen langsiktig gjeld		44 748 474
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		6 283
Annen kortsiktig gjeld	8	303 602 998
Sum kortsiktig gjeld		303 609 281
Sum gjeld		348 357 755
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>346 382 755</b>
Porsgrunn, 30.06.2024 Styret i Rcr Property AS		
_____ Emil Eriksrød styreleder		
<b>Rcr Property AS</b>		<b>Side 4</b>



## RCR PROPERTY AS

### Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Selskapet driver med utvikling av eiendomsprosjekter i underliggende datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet holder til i Porsgrunn.

### Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, og vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

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

### Aksjer i datterselskap

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort..

### Note 1 Lønnskostnader

Rcr Property AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Revisjon

Selskapet har fravalgt revisjon og har følgelig ingen kostnader til dette.



## RCR PROPERTY AS

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	790 460
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	790 460
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	-1 208 969
Permanente forskjeller	1 169 133
Mottatt konsernbidrag	3 632 834
Avgitt konsernbidrag	-3 592 998
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-8 764
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-790 460
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	799 223
Sum betalbar skatt i balansen	0

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

	<b>2023</b>
Utsatt skatt (22 %)	0

### Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket Tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	0	0	0	0	0
Stiftet 17.02.2023	30 000		-5 570	0	24 430
Årets resultat				-1 999 429	-1 999 429
Pr 31.12.2023	30 000	0	-5 570	-1 999 429	-1 974 999

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt iht. aksjeloven §3-5 er inntrådt



## RCR PROPERTY AS

### Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
He-Kjelleveien AS	Porsgrunn	100,0%	24 648 070	18 588 744	1 750 967
Hesselberggaten 4 AS	Porsgrunn	100,0%	28 404 886	23 362 303	726 253
Kjelleveien 21 AS	Porsgrunn	100,0%	169 620 936	165 188 531	-23 376 123
Kongensgate 20a AS	Porsgrunn	100,0%	40 552 554	17 031 767	1 319 885
Sum			263 226 446	224 171 345	-19 579 018

Selskapet kjøpte de 4 datterselskapene per desember 2023, og har mottatt konsernbidrag fra , Hesselberggaten 4 AS, HE-kjelleveien AS og Kongensgate 20a AS, på respektive Mmøk 0.5, mNOK 1.6 og mNok 1.6. Dette er balanseført som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

I tillegg har selskapet avgitt konsernbidrag til Kjelleveien 21 AS på Mnok 3.6.

I forbindelse med eierendringer i morselskapet gjennom 2023/2024 har eiendommene i datterselskapene blitt verdsatt ved flere anledninger.

Siste eierendring ble gjennomført i 2024 i forbindelse med konkursbehandling i Recreate ASA. Verdsettelsen ved siste eierendring sees å være vestenlig under nivåer av balanseførte verdier på varige driftsmidler. Denne verdsettelsen er imidlertid forutsatt flere vilkår som ikke er like relevante i et fortsatt drift scenario ved videreføring av driften.

Forrige eierendring som fant sted rett før årsskiftet, sees å være en mer normal salgstransaksjon mellom uavhengig parter, priset eiendommene til en verdi overstigende balanseført verdi.

Ledelsen mener denne transaksjonen representerer langt på vei en mer riktig prising av verdien av eiendommene i dag, ettersom selskapets nye akjonærer har sikret videre drift. Der da verddivurderingene ved årskifte som er lagt til grunn ved vurdering av de balanseførte verder.

På bakgrunn av dette er akjene til Hesselberggaten 4 nedskrevet med Mnok 1,2 mNOK, tillegg er eiendommen i Kjelleveien 21 AS, nedskrevet med 25mnok, som har medført negativt resultat i dette selskapet.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023
<b>Konsernintern fordringer</b>	
Fordring Kjelleveien 21 AS	50 379 064
Fordring HE-Kjelleveien AS	22 351 930
Sum	72 730 994
<b>Konsernintern Gjeld</b>	
Gjeld til Kongensgate 20A AS	4 552 554
Gjeld til Hesselberggaten 4 AS	195 920
Gjeld til RCR Property Group AS	43 592 998

Rcr Property AS

Side 7



## RCR PROPERTY AS

Sum 48 341 472

Konserninterne mellomværende blir renteberegnet fra 2024.

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskaper for kr. 3 632 834 for 2023

### NOTE 6 AKSJONÆRER

#### Aksjekapitalen i Rcr Property AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rcr Property Group AS	30 000	100,0	100,0

Selskapet ble før årskifte solgt fra RCR Projects AS til Recreate ASA, og videre til RCR Property Group AS.

RCR Property Group AS var 50% eid av Recreate ASA og 50% eid av Xania Group AS. Recreate var dermed ikke lenger konsernspiss ved årskifte.

I løpet av 2024, er det i sammenheng med konkursbehandlingen av Recreate ASA, ble Recreate ASA sin andel i RCR Property Group solgt til Porsgrunn Eiendomsinvest AS.

### Note 7 Fortsatt drift

Selskapet var et hylleselskap og hadde ingen drift frem til eierskifte til Recreate ASA. I slutten av 2023 kjøpte selskapet datterselskapene HE-Kjelleveien AS, Hesselbergaten 4 AS, Kjelleveien 21 AS og Kongensgate av Porsgrunn Næringspark AS.

Ved årsslutt ble selskapet inkl. datterselskaper solgt til Rcr Property Group AS, og i forbindelse på bakgrunn av verdivurderingen av denne transaksjonen, er aksjene i Hesselberggate 4 nedskrevet med Mnok 3,4. Selskapets resultat etter skatt endte dermed med et underskudd på kr. 0, og selskapets egenkapital er dermed tapt.

I løpet av 2024 har morselskapet Rcr Property Group AS tilført selskapet og dets underselskaper midler, slik at de kan ivareta sine løpende forpliktelser. Gjeld til morselskap vil bli vurdert konvertert til aksjekapital for å sikre fremtidig Egenkapital. Styret mener derfor at fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt etter denne forutsetning.



RCR PROPERTY AS

**Note 8 Gjeld**

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2023</b>
Selgerkreditt til RCR Office AS	300 000 000
Gjeld til Recreate ASA	10 000
Sum annen langsiktig gjeld	300 010 000

Kortsiktig gjeld skal tilbakebetales innen 1 år.