



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 853 670
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALKAPITAL RÅDHUSGATA 9 AS
Forretningsadresse: c/o Oro Prosjekt AS
Madserud allé 34
0274 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Arild Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	467 179	467 179
Annen driftskostnad	2	1 769 696	7 409 705
Sum kostnader		2 236 875	7 876 884
Driftsresultat		-2 236 875	-7 876 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 108	21 236
Sum finansinntekter		47 108	21 236
Annen rentekostnad		7 648 824	3 080 988
Sum finanskostnader		7 648 824	3 080 988
Netto finans		-7 601 716	-3 059 752
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 838 591	-10 936 636
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 083 645	-2 325 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 754 946	-8 611 421
Årsresultat		-7 754 946	-8 611 421
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 754 946	-8 611 421
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 754 946	-8 611 421
Sum overføringer og disponeringer		-7 754 946	-8 611 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1	23 394 031	23 761 508
Sum immaterielle eiendeler		23 394 031	23 761 508
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	261 608 470	179 735 348
Sum varige driftsmidler		261 608 470	179 735 348
Sum anleggsmidler		285 002 501	203 496 856
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		4 394 499	214 781
Sum fordringer		4 394 499	214 781
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 366 156	21 055 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 366 156	21 055 820
Sum omløpsmidler		21 760 654	21 270 601
SUM EIENDELER		306 763 155	224 767 458
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 247 000	1 247 000
Ikke registrert selskapskapital		281 000	
Overkurs	4	134 444 000	109 716 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 000	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		135 992 000	110 983 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	23 994 630	16 239 684
Sum opptjent egenkapital		-23 994 630	-16 239 684
Sum egenkapital		111 997 370	94 743 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 452 769	30 536 414
Sum avsetninger for forpliktelser		28 452 769	30 536 414
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 000 000	95 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		95 000 000	95 000 000
Sum langsiktig gjeld		123 452 769	125 536 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 194 668	
Leverandørgjeld		10 890 410	4 265 020
Annen kortsiktig gjeld		1 227 939	222 708
Sum kortsiktig gjeld		71 313 017	4 487 728
Sum gjeld		194 765 786	130 024 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 763 155	224 767 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 446271

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 853 670
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALKAPITAL RÅDHUSGATA 9 AS
Forretningsadresse: c/o Oro Prosjekt AS
Madserud allé 34
0274 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Arild Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Revisjon

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 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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 919 853 670
REALKAPITAL RÅDHUSGATA 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	467 179	467 179
Annen driftskostnad	2	1 769 696	7 409 705
Sum kostnader		2 236 875	7 876 884
Driftsresultat		-2 236 875	-7 876 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 108	21 236
Sum finansinntekter		47 108	21 236
Annen rentekostnad		7 648 824	3 080 988
Sum finanskostnader		7 648 824	3 080 988
Netto finans		-7 601 716	-3 059 752
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 838 591	-10 936 636
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 083 645	-2 325 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 754 946	-8 611 421
Årsresultat		-7 754 946	-8 611 421
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 754 946	-8 611 421
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 754 946	-8 611 421
Sum overføringer og disponeringer		-7 754 946	-8 611 421



Organisasjonsnr: 919 853 670
REALKAPITAL RÅDHUSGATA 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Goodwill 1 23 394 031 23 761 508
Sum immaterielle eiendeler 23 394 031 23 761 508

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 261 608 470 179 735 348
Sum varige driftsmidler 261 608 470 179 735 348

Sum anleggsmidler 285 002 501 203 496 856

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 4 394 499 214 781
Sum fordringer 4 394 499 214 781

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 17 366 156 21 055 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 17 366 156 21 055 820

Sum omløpsmidler 21 760 654 21 270 601

SUM EIENDELER 306 763 155 224 767 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4,5 1 247 000 1 247 000
Ikke registrert selskapskapital 281 000
Overkurs 4 134 444 000 109 716 000
Annen innskutt egenkapital 4 20 000 20 000
Sum innskutt egenkapital 135 992 000 110 983 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 4 23 994 630 16 239 684
Sum opptjent egenkapital -23 994 630 -16 239 684

Sum egenkapital 111 997 370 94 743 316



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 452 769	30 536 414
Sum avsetninger for forpliktelses		28 452 769	30 536 414
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 000 000	95 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		95 000 000	95 000 000
Sum langsiktig gjeld		123 452 769	125 536 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		59 194 668	
Leverandørgjeld		10 890 410	4 265 020
Annen kortsiktig gjeld		1 227 939	222 708
Sum kortsiktig gjeld		71 313 017	4 487 728
Sum gjeld		194 765 786	130 024 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 763 155	224 767 458



Organisasjonsnr: 919 853 670
REALKAPITAL RÅDHUSGATA 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Realkapital Rådhusgata 9 AS**

Org. nummer: 919853670

Pennec DokumentInpakker: K43AK-YBJWT-FKJ5O-ESQEY-NK031-XPEOT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	467 179	467 179
Annen driftskostnad	2	1 769 696	7 409 705
Sum driftskostnader		2 236 875	7 876 884
Driftsresultat		(2 236 875)	(7 876 884)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		47 108	21 236
Rentekostnad		7 648 824	3 080 988
Ordinært resultat før skattekostnad		(9 838 591)	(10 936 636)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(2 083 645)	(2 325 215)
ÅRSRESULTAT		(7 754 946)	(8 611 421)
Overføringer og disponeringer			
Frømføring av udekket tap		(7 754 946)	(8 611 421)
Sum overføringer og disponeringer		(7 754 946)	(8 611 421)

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBJWT-FKJ50-ESQEY-NK031-XPEOT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1	23 394 031	23 761 508
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	261 608 470	179 735 348
Sum anleggsmidler		285 002 501	203 496 856
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		4 394 499	214 781
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 366 156	21 055 820
Sum omløpsmidler		21 760 654	21 270 601
SUM EIENDELER		306 763 155	224 767 458

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBJWT-FKJ5D-E5QEY-AN031-XPEQT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 247 000	1 247 000
Ikke registrert selskapskapital		281 000	0
Overkurs	4	134 444 000	109 716 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(23 994 630)	(16 239 684)
Sum egenkapital		111 997 370	94 743 316
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	28 452 769	30 536 414
Sum avsetning for forpliktelser		28 452 769	30 536 414
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 000 000	95 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		95 000 000	95 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 194 668	0
Leverandørgjeld		10 890 410	4 265 020
Annen kortsiktig gjeld		1 227 939	222 708
Sum kortsiktig gjeld		71 313 017	4 487 728
Sum gjeld		194 765 786	130 024 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 763 155	224 767 458

Oslo 20.03.2023

Christian Brussgaard
Styrets lederChristian Müller
StyremedlemFinn Erik Røed
StyremedlemDag Kaas
Styremedlem

Dokumentet signeres elektronisk

Årsregnskap for Realkapital Rådhusgata 9 AS

Organisasjonsnr. 919853670

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBJWT-FKJ5O-ESQEY-NK031-XPEQT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBWT-FKJ5O-ESQEY-NK031-XPEQT

Noter for Realkapital Rådhusgata 9 AS

Organisasjonsnr. 919853670



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Goodwill	Bygning	Fast tekn. installasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	24 496 462	120 631 044	1 994 031	51 691 331	198 812 868
+ Tilgang	0	0	0	0	0
- Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	24 496 462	120 631 044	1 994 131	51 691 331	198 812 868
Akk. av/nedskr. pr 1/1	734 954	1 161 969	199 403	0	2 096 326
+ Ordinære avskrivninger	367 477	0	99 702	0	467 179
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 102 431	1 161 969	299 105	0	2 563 505
Balansført verdi pr 31/12	23 394 031	119 469 075	1 694 926	51 691 331	196 249 363
Prosentst for ord.avskr	1,5	1	5	0	

I tillegg er det bokført kr 88 753 137 på anlegg under utførelse som ikke fremkommer av noten. Styret har besluttet å ikke avskrive bygget i 2022, da byggen gjennomgår en totalrenovering.

Note 2 - Ytelser/godtgjørelser til styret

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utdelt noe styrehonorar i 2022. Styret har heller ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBJWT-FKJ5O-ESQEF-NK031-XPEQT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2022
Resultat før skattekostnader		-9 838 591
Permanente og andre forskjeller		367 477
Endring i midlertidige forskjeller		-104 127
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag		
= Inntekt		-9 575 241
 Spesifikasjon av årets skattekostnad:		 2022
Beregnet skatt av årets resultat		0
+ endring i utsatt skatt (bokført)		-2 083 645
= Ordinær skattekostnad		-2 083 645
 Betalt skatt i balansen består av:		
= Betalbar skatt i balansen		0
 Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt		
	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	164 593 242	164 489 115
- Fremførbart skattemessig underskudd	35 262 470	25 687 229
 Sum positive forskjeller	164 593 242	164 489 115
Sum negative forskjeller	35 262 470	25 687 229
 Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	129 330 772	138 801 886
 Balanseført utsatt skatt	28 452 769	30 536 414

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-VBJWT-FU5O-ESQEY-NK031-XPEQT

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	1 247 000	109 716 000	20 000	-16 239 684	94 743 316
-Til årets resultat			0	-7 754 946	-7 754 946
+/-Andre transaksjoner	281 000	24 728 000	0	0	25 009 000
=Pr 31.12.	1 528 000	134 444 000	20 000	-23 994 630	111 997 370

I forbindelse med en e.o.G.F ble det vedtatt å gjennomføre en kapitalforhøyelse.
Aksjekapital ble forhøyet med ved utstedelse av 281 000 aksjer, hvorav 275 380 A aksjer og 5 620 B aksjer.
Kapitalforhøyelsen ble tegnet til kr 89 pr aksje hvorav kr 88 er bokført som overkurs.



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 1 528 000 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 1 247 000. Selskapet har to aksjeklasser med totalt 1 497 440 A-aksjer og 30 560 B-aksjer.

Aksjonærer med eierandel over 5%:

Aksjonærens navn	Antall A-aksjer
Trollborg Invest AS	382 000
CaKa AS	222 898
Filtbygg AS	143 115
TEK SIN AS	107 336
CM Capital AS	77 175

Aksjonærens navn	Antall B-aksjer
RK Investor AS	30 560

Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-V8JW7-FU5O-ESQEF-NK031-XPEQT



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantsettelse	2022	2021
Gjeld sikret med pant	154 194 668	95 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger og tomter	259 830 532	179 735 348
Sum pantsatte eiendeler	259 830 532	179 735 348

Pennco Dokumentnøkkel: K43AK-V8JVT-FKJ5O-ESQFY-NK031-XPECT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christian Müller

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-872833

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-03-21 18:57:16 UTC



Christian Bruusgaard

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1186270

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-22 07:29:52 UTC



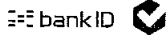
Finn Erik Rød

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-03-22 08:02:08 UTC



Dag Kaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1437043

IP: 89.8.xxx.xxx

2023-03-22 19:06:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K43AK-vBJWT-FKJ5O-E5QET-NK031-XPEQT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Revisorkollegiet

Til generalforsamlingen i Realkapital Rådhusgata 9 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realkapital Rådhusgata 9 AS som viser et underskudd på kr 7 754 946. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisorkollegiet AS: Revisornr./org.nr.: 987 593 836 MVA. T: 32 27 63 00. post@revisorkollegiet.no. www.revisorkollegiet.no
Avdelinger: DRAMMEN: Ingeniør Rybergs Gate 4B, 3024 Drammen. KONGSBERG: Nymøens Torg 11, 3611 Kongsberg
DSLØ/SKI: Østensjøveien 36, 0667 Oslo. UVDAL: Nore og Uvdal Næringspark, 3632 Uvdal
Medlem av: Den norske Revisorforening og HLB International



Pennio Dokumentnøkkel: XPHES-K5LZJ-WWYTY-IGDBZ-AN6CY-82JOS



Revisorkollegiet

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Drammen, 30. mars 2023
Revisorkollegiet AS

Thomas Andre Riisøen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XPHES-K5LZJ-VWYTT-16DBZ-AN6CY-82JOS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thomas Andre Riisøen

Partner

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: 9578-5993-4-3299119

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-30 11:21:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XPHES-KSLZJ-WWTTT-IBDBZ-AN6CY-8ZJOS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Goodwill	Bygning	Fast tekn. installasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	24 496 462	120 631 044	1 994 031	51 691 331	198 812 868
+ Tilgang	0	0	0	0	0
- Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	24 496 462	120 631 044	1 994 131	51 691 331	198 812 868
Akk. av/nedskr. pr 1/1	734 954	1 161 969	199 403	0	2 096 326
+ Ordinære avskrivninger	367 477	0	99 702	0	467 179
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 102 431	1 161 969	299 105	0	2 563 505
Balanseført verdi pr 31/12	23 394 031	119 469 075	1 694 926	51 691 331	196 249 363
Procentsats for ord.avskr	1,5	1	5	0	

I tillegg er det bokført kr 88 753 137 på anlegg under utførelse som ikke fremkommer av noten. Styret har besluttet å ikke avskrive bygget i 2022, da byggen gjennomgår en totalreovering.

Note 2 - Ytelser/godtgjørelser til styret

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utdelt noe styrehonorar i 2022. Styret har heller ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	-9 838 591
Permanente og andre forskjeller	367 477
Endring i midlertidige forskjeller	-104 127
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
= Inntekt	-9 575 241

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	0
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-2 083 645
= Ordinær skattekostnad	-2 083 645

Betalbar skatt i balansen består av:	
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	164 593 242	164 489 115
- Fremførbart skattemessig underskudd	35 262 470	25 687 229
Sum positive forskjeller	164 593 242	164 489 115
Sum negative forskjeller	35 262 470	25 687 229
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	129 330 772	138 801 886
Balanseført utsatt skatt	28 452 769	30 536 414

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	1 247 000	109 716 000	20 000	-16 239 684	94 743 316
-Til årets resultat			0	-7 754 946	-7 754 946
+/-Andre transaksjoner	281 000	24 728 000	0	0	25 009 000
=Pr 31.12.	1 528 000	134 444 000	20 000	-23 994 630	111 997 370

I forbindelse med en e.o.G.F ble det vedtatt å gjennomføre en kapitalforhøyelse. Aksjekapital ble forhøyet med ved utstedelse av 281 000 aksjer, hvorav 275 380 A aksjer og 5 620 B aksjer. Kapitalforhøyelsen ble tegnet til kr 89 pr aksje hvorav kr 88 er bokført som overkurs.



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 1 528 000 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 1 247 000. Selskapet har to aksjeklasser med totalt 1 497 440 A-aksjer og 30 560 B-aksjer.

Aksjonærer med eierandel over 5%:

Aksjonærens navn	Antall A-aksjer
Trollborg Invest AS	382 000
CaKa AS	222 898
Filtbygg AS	143 115
TEK SIN AS	107 336
CM Capital AS	77 175

Aksjonærens navn	Antall B-aksjer
RK Investor AS	30 560



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Noter 2022

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantsettelse	2022	2021
Gjeld sikret med pant	154 194 668	95 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger og tomter	259 830 532	179 735 348
Sum pantsatte eiendeler	259 830 532	179 735 348



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	467 179	467 179
Annen driftskostnad	2	1 769 696	7 409 705
Sum driftskostnader		2 236 875	7 876 884
Driftsresultat		(2 236 875)	(7 876 884)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		47 108	21 236
Rentekostnad		7 648 824	3 080 988
Ordinært resultat før skattekostnad		(9 838 591)	(10 936 636)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(2 083 645)	(2 325 215)
ÅRSRESULTAT		(7 754 946)	(8 611 421)
Overføringer og disponeringer			
Fremføring av udekket tap		(7 754 946)	(8 611 421)
Sum overføringer og disponeringer		(7 754 946)	(8 611 421)



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1	23 394 031	23 761 508
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	261 608 470	179 735 348
Sum anleggsmidler		285 002 501	203 496 856
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		4 394 499	214 781
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 366 156	21 055 820
Sum omløpsmidler		21 760 654	21 270 601
SUM EIENDELER		306 763 155	224 767 458



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 247 000	1 247 000
Ikke registrert selskapskapital		281 000	0
Overkurs	4	134 444 000	109 716 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(23 994 630)	(16 239 684)
Sum egenkapital		111 997 370	94 743 316
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	28 452 769	30 536 414
Sum avsetning for forpliktelser		28 452 769	30 536 414
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 000 000	95 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		95 000 000	95 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 194 668	0
Leverandørgjeld		10 890 410	4 265 020
Annen kortsiktig gjeld		1 227 939	222 708
Sum kortsiktig gjeld		71 313 017	4 487 728
Sum gjeld		194 765 786	130 024 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 763 155	224 767 458

Oslo 20.03.2023

Christian Brussgaard
Styrets leder

Christian Müller
Styremedlem

Finn Erik Røed
Styremedlem

Dag Kaas
Styremedlem



Realkapital Rådhusgata 9 AS

Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
------	------------	------------

Dokumentet signeres elektronisk



**Årsregnskap 2022
for
Realkapital Rådhusgata 9 AS**

Org. nummer: 919853670