



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: MARIT LYSLO
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 0 | 281 614 |
| Sum inntekter | | 0 | 281 614 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 269 041 | 1 269 041 |
| Annen driftskostnad | 2 | 4 578 756 | 528 868 |
| Sum kostnader | | 5 847 797 | 1 797 909 |
| Driftsresultat | | -5 847 797 | -1 516 295 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 905 341 | 1 233 793 |
| Sum finansinntekter | | 905 341 | 1 233 793 |
| Annen rentekostnad | 9 | | 469 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 2 286 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 2 755 |
| Netto finans | | 905 341 | 1 231 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 942 456 | -285 257 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | -1 075 918 | -34 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 866 538 | -250 908 |
| Årsresultat | | -3 866 538 | -250 908 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 866 538 | -250 908 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 866 538 | -250 908 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 135 377 966 | 134 302 048 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 135 377 966 | 134 302 048 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 2 112 432 849 | 1 100 934 997 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 112 432 849 | 1 100 934 997 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 150 000 | 100 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 150 000 | 100 000 |
| Sum anleggsmidler | | 2 247 960 815 | 1 235 337 045 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 25 120 | 69 902 |
| Andre fordringer | | 25 099 370 | 15 426 656 |
| Konsernfordringer | 7 | 11 140 | 11 140 |
| Sum fordringer | | 25 135 630 | 15 507 698 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 420 274 | 123 404 121 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 420 274 | 123 404 121 |
| Sum omløpsmidler | | 121 555 904 | 138 911 819 |
| SUM EIENDELER | | 2 369 516 719 | 1 374 248 864 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5,6 | 3 700 000 | 2 600 000 |
| Overkurs | | 2 214 358 632 | 1 175 458 632 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | 66 000 000 | 130 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 284 058 632 | 1 308 058 632 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum egenkapital | 6 | 2 279 941 186 | 1 307 807 724 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 88 880 082 | 62 925 401 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 695 450 | 3 515 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| Sum gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 369 516 718 | 1 374 248 864 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 544864

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: MARIT LYSLO
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 999 618 901
RUSELØKKVEIEN 26 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 0 | 281 614 |
| Sum inntekter | | 0 | 281 614 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 269 041 | 1 269 041 |
| Annen driftskostnad | 2 | 4 578 756 | 528 868 |
| Sum kostnader | | 5 847 797 | 1 797 909 |
| Driftsresultat | | -5 847 797 | -1 516 295 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 905 341 | 1 233 793 |
| Sum finansinntekter | | 905 341 | 1 233 793 |
| Annen rentekostnad | 9 | | 469 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 2 286 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 2 755 |
| Netto finans | | 905 341 | 1 231 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | -1 075 918 | -34 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 866 538 | -250 908 |
| Årsresultat | | -3 866 538 | -250 908 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 866 538 | -250 908 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 866 538 | -250 908 |



Organisasjonsnr: 999 618 901
RUSELØKKVEIEN 26 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2020 | 2019 |
|------|------|------|
|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skattefordel | 8 | 135 377 966 | 134 302 048 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 135 377 966 | 134 302 048 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 2 112 432 849 | 1 100 934 997 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 112 432 849 | 1 100 934 997 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Investering i datterselskap | 4 | 150 000 | 100 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 150 000 | 100 000 |

| | | | |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum anleggsmidler | | 2 247 960 815 | 1 235 337 045 |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer | | 25 120 | 69 902 |
| Andre fordringer | | 25 099 370 | 15 426 656 |
| Konsernfordringer | 7 | 11 140 | 11 140 |
| Sum fordringer | | 25 135 630 | 15 507 698 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|-------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 420 274 | 123 404 121 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 420 274 | 123 404 121 |

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 121 555 904 | 138 911 819 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| SUM EIENDELER | | 2 369 516 719 | 1 374 248 864 |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|-----------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| Selskapskapital | 5,6 | 3 700 000 | 2 600 000 |
| Overkurs | | 2 214 358 632 | 1 175 458 632 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | 66 000 000 | 130 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 284 058 632 | 1 308 058 632 |



| | | | |
|---------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum egenkapital | 6 | 2 279 941 186 | 1 307 807 724 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 88 880 082 | 62 925 401 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 695 450 | 3 515 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| Sum gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 369 516 718 | 1 374 248 864 |



Organisasjonsnr: 999 618 901
RUSELØKKVEIEN 26 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering 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 regnskapsføres etter hvert som krav på leie oppstår. 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. 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. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige 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 (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. 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.

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 1000.00 | 3700.00 | 3700000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Storebrand Eiendom | 500.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| Utvikling AS | | | Ordinære aksjer |
| Aspelin Ramm R26 AS | 500.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |



1000.00 100.00%

Note

2

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |

Note

2

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

2

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 57613.00 | 0.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 57613.00 | 0.00 |

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

**Note**

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**Tilknyttet selskap/datterselskap**

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| House of Oslo AS | 100.00% | 100.00% | 45222.00 | 0.00 |
| VIA Village AS | 100.00% | 100.00% | 50000.00 | 0.00 |
| VIA Vika AS | 100.00% | 100.00% | 45222.00 | 0.00 |

Note

8

Skattekostnad**Resultatført skatt på ordinært resultat**

| <u>Betalbar skatt</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------|--------------|------------------|
| | 0.00 | 0.00 |

| <u>Endringer i utsatt skattefordel</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | -1075919.00 | -34349.00 |

| <u>Skattekostnad ordinært resultat</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | -1075919.00 | -34349.00 |

Skattepliktig inntekt

| <u>Ordinært resultat før skatt</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------------------------|--------------|------------------|
| | -4942456.00 | -285257.00 |

| <u>Permanente forskjeller</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------|--------------|------------------|
| | 51912.00 | 129124.00 |

| <u>Endring i midlertidige forskjeller</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | -92318368.00 | -110986783.00 |
| | | 0 |

| <u>Anvendelse av fremførbart underskudd</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 97208913.00 | 111142916.00 |

| <u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 0.00 | 0.00 |

| <u>Andre elementer</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------------|--------------|------------------|
|------------------------|--------------|------------------|



| | | |
|------------------------------|--------------|------------------|
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Skattepliktig inntekt</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |

Betalbar skatt i balansen

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Betalbar skatt på årets resultat</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Sum betalbar skatt i balansen</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 0.00 | 0.00 |

Note

8

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

| | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Anleggsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -70439185.00 | -52627672.00 | 17811513.00 |
| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -188000.00 | -188000.00 | 0.00 |
| <u>Gevinst- og tapskonto</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -372534275.00 | -298027420.00 | 74506855.00 |
| | 0 | 0 | |
| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -167302393.00 | -264511305.00 | -97208913.00 |
| | 0 | 0 | |
| <u>Sum midlertidige forskj.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -610463854.00 | -615354397.00 | -4890543.00 |
| | 0 | 0 | |
| <u>Utsatt skattefordel 31.12.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| | -134302048.00 | -135377966.00 | -1075919.00 |
| | 0 | 0 | |

Spesifikasjonen av midlertidige forskjeller er endret siden regnskapet for 2019 ble avlagt. Endringene er gjort mellom driftsmidler, gevinst- og tapskonto og underskudd til fremføring. Total sum og utsatt skattefordel er uendret.

Note

3

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"



Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

| <u>Anskaff. kost 01.01.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 232133.00 | | 2056623357 | |
| | | | .00 | |

| <u>Tilgang i året</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|-----------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | | | 1012812829 | |
| | | | .00 | |

| <u>Avgang i året</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|----------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 45936.00 | | | |

| <u>Anskaff. kost 31.12.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 186197.00 | | 3069436186 | |
| | | | .00 | |

| <u>Akk.av-/nedskr.01.01.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 186197.00 | | 955734296. | |
| | | | 00 | |

| <u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | | | 957003337. | |
| | | | 00 | |

| <u>Bal.ført verdi 31.12.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 0.00 | | 2112432849 | |
| | | | .00 | |

| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u> |
|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|
| | | | 1269041.00 | |

| <u>Økonomisk levetid</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> |
|--------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 5 | | | 50 |

| <u>Avskrivningsplan</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> |
|-------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| lineær | | | lineær |

Selskapet jobber med utvikling av et nytt prosjekt der det meste av dagens bygningsmasse er revet. Som følge av dette ble det i 2016 foretatt en nedskrivning av verdien på bygningsmassen. Bokført verdi etter nedskrivning reflekterer bokført verdi på tomt, gjenværende del av garasjeanlegg som vil bli videreført samt aktiverte utviklingskostnader for nytt bygg.

Note
6

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

| <u>Egenkap. 31.12. forrige år</u> | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A.innsk.EK</u> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| | 2600000.00 | 1175458632.0 | 130000000.00 |
| | | 0 | |



| | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| <u>Egenkapital 01.01.</u> | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A. innsk.EK</u> |
| | 2600000.00 | 1175458632.0 | 130000000.00 |
| | | 0 | |
| <u>Kontant-/tingsinnskudd</u> | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A. innsk.EK</u> |
| | 1100000.00 | 1038900000.0 | -64000000.00 |
| | | 0 | |
| <u>Egenkapital 31.12.</u> | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A. innsk.EK</u> |
| | 3700000.00 | 2214358632.0 | 66000000.00 |
| | | 0 | |

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| <u>Egenkap. 31.12. forrige år</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u> |
| | -250908.00 | | 1307807723.0 |
| | | | 0 |
| <u>Egenkapital 01.01.</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u> |
| | -250908.00 | | 1307807723.0 |
| | | | 0 |
| <u>Årsresultat</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u> |
| | -3866538.00 | | -3866538.00 |
| <u>Kontant-/tingsinnskudd</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u> |
| | | | 976000000.00 |
| <u>Egenkapital 31.12.</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u> |
| | -4117446.00 | | 2279941186.0 |
| | | | 0 |



Til generalforsamlingen i Ruseløkkveien 26 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ruseløkkveien 26 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Uavhengig revisors beretning - Ruseløkkveien 26 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------|---------------|------------------|
| Lund, Stig Arild | BANKID_MOBILE | 2021-03-03 13:44 |

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.



Ruseløkkveien 26 AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

| Name | Method | Date |
|---------------------------|---------------|------------------------|
| Utne, Jahn Christopher | BANKID_MOBILE | 2021-03-03 15:02 GMT+1 |
| Nergaard, Truls | BANKID_MOBILE | 2021-03-03 15:57 GMT+1 |
| Tangen, Mona Aarebrot | BANKID_MOBILE | 2021-03-03 16:56 GMT+1 |
| Bøyum, Gunnar Gehrken | BANKID_MOBILE | 2021-03-03 17:07 GMT+1 |
| Sundbye, Enza Mola | BANKID_MOBILE | 2021-03-04 00:55 GMT+1 |
| Kruse, Richard Kristensen | BANKID_MOBILE | 2021-03-05 09:59 GMT+1 |

This document package contains:

- Front 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.

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Ruseløkkveien 26 AS

RESULTATREGNSKAP

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | |
| Leieinntekt | | 0 | 281 614 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 281 614 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Av- og nedskrivninger | 3 | 1 269 041 | 1 269 041 |
| Honorarer | 2 | 57 613 | 0 |
| Løpende driftskostnader | | 3 889 053 | -1 301 929 |
| Utleie/markeds kostnader | | 544 778 | 1 450 311 |
| Gårdeiers andel felleskostnader | | 4 802 | 177 610 |
| Tap ved salg av driftsmidler | | 25 936 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 56 574 | 202 876 |
| Sum driftskostnader | | 5 847 797 | 1 797 909 |
| Driftsresultat | | -5 847 797 | -1 516 295 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 905 341 | 1 233 793 |
| Annen rentekostnad | 9 | 0 | -469 |
| Annen finanskostnad | | 0 | -2 286 |
| Netto Finansresultat | | 905 341 | 1 231 039 |
| Resultat før skattekostnad | | -4 942 456 | -285 257 |
| Skattekostnad | 8 | -1 075 919 | -34 349 |
| Ordinært resultat | | -3 866 538 | -250 908 |
| ÅRSRESULTAT | 6 | -3 866 538 | -250 908 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -3 866 538 | -250 908 |
| Sum overføringer | | -3 866 538 | -250 908 |



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

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81



Ruseløkkveien 26 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 135 377 966 | 134 302 048 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 135 377 966 | 134 302 048 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Bygninger og annen fast eiendom | | 39 617 388 | 40 932 365 |
| Anlegg under utførelse | | 1 977 815 460 | 965 002 632 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 2 112 432 849 | 1 100 934 997 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 150 000 | 100 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 150 000 | 100 000 |
| Sum anleggsmidler | | 2 247 960 814 | 1 235 337 045 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 25 120 | 69 902 |
| Fordring på foretak i samme konsern | 7 | 11 140 | 11 140 |
| Andre fordringer | | 25 099 370 | 15 426 656 |
| Sum Fordringer | | 25 135 630 | 15 507 698 |
| Bankinnskudd | | 96 420 274 | 123 404 121 |
| Sum omløpsmidler | | 121 555 904 | 138 911 819 |
| SUM EIENDELER | | 2 369 516 718 | 1 374 248 864 |



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

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81



Ruseløkkveien 26 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5,6 | 3 700 000 | 2 600 000 |
| Overkurs | | 2 214 358 632 | 1 175 458 632 |
| Innskutt, ikke registrert kapitalutvidelse | | 66 000 000 | 130 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 284 058 632 | 1 308 058 632 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 117 446 | -250 908 |
| Sum egenkapital | 6 | 2 279 941 186 | 1 307 807 724 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 88 880 082 | 62 925 401 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 695 450 | 3 515 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| Sum Gjeld | | 89 575 532 | 66 441 140 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 369 516 718 | 1 374 248 864 |

Oslo, 3. mars 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

Enza Mola Sundbye
Styremedlem

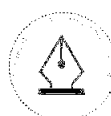
Gunnar Bøyum
Styremedlem

Christopher Utne
Styremedlem

Mona Aarebrot
Styremedlem

Richard Kristensen Kruse
Styremedlem

Dagfinn Godell
Daglig leder



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

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81



Ruseløkkveien 26 AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering 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 regnskapsføres etter hvert som krav på leie oppstår.

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.

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. 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 (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. 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:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------|--------|------|
| Lovpålagt revisjon | 57 613 | - |
| Sum | 57 613 | - |

Note 3 Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygn. o.a fast eiendom | Fast teknisk installasjon | Anlegg under utførelse | Driftsutstyr og inventar | Sum |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 95 000 000 | 931 601 936 | 65 018 789 | 965 002 632 | 232 133 | 2 056 855 490 |
| Tilgang | | | | 1 012 812 829 | | 1 012 812 829 |
| Avgang | | | | | 45 936 | 45 936 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 95 000 000 | 931 601 936 | 65 018 789 | 1 977 815 461 | 186 197 | 3 069 622 383 |
| Akk. avskrivninger 01.01 | | 898 319 877 | 57 414 419 | - | 186 197 | 955 920 493 |
| Årets avskrivninger | | 708 129 | 560 912 | | | 1 269 041 |
| Akk. avskr. 31.12. | | 899 028 006 | 57 975 331 | - | 186 197 | 957 189 534 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 95 000 000 | 32 573 930 | 7 043 458 | 1 977 815 461 | - | 2 112 432 849 |

| | | | | |
|-------------------|--------|--------|--|--------|
| Økonomisk levetid | 50 år | 15 år | | 5 år |
| Avskrivningsplan | lineær | lineær | | lineær |

Selskapet jobber med utvikling av et nytt prosjekt der det meste av dagens bygningsmasse er revet.

Som følge av dette ble det i 2016 foretatt en nedskrivning av verdien på bygningsmassen.

Bokført verdi etter nedskrivning reflekterer bokført verdi på tomt, gjenværende del av garasjeanlegg som vil bli videreført, samt aktiverte utviklingskostnader for nytt bygg.

Note 4 Datterselskap

| Firma | Stemmeandel | Eierandel | Kostpris | Bokført verdi | Egenkapital i følge 2020 årsregnskap | Årsresultat i følge 2020 regnskap |
|--------------------|-------------|-----------|----------|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| VIA Work AS, Oslo | 100 % | 100 % | 50 000 | 50 000 | 45 222 | 0 |
| VIA Village AS | 100 % | 100 % | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 0 |
| VIA Drift AS, Oslo | 100 % | 100 % | 50 000 | 50 000 | 45 222 | 0 |
| | | | 150 000 | 150 000 | 140 444 | 0 |

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 3 700 | 3 700 000 |
| Sum | 1 000 | | 3 700 000 |

| De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var: | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Storebrand Eiendom Utvikling AS | 500 | 50 % | 50 % |
| Aspelin Ramm R26 AS | 500 | 50 % | 50 % |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100 % | 100 % |



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

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81



Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Innskutt, ikke registrert kapitalutvidelse | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|--------------------------|------------------|----------------------|--|-------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01 | 2 600 000 | 1 175 458 632 | 130 000 000 | -250 908 | 1 307 807 723 |
| Kapitalutvidelser | 1 100 000 | 1 038 900 000 | -64 000 000 | | 976 000 000 |
| Årets resultat | | | | -3 866 538 | -3 866 538 |
| Egenkapital 31.12 | 3 700 000 | 2 214 358 632 | 66 000 000 | -4 117 446 | 2 279 941 186 |

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | Kortsiktig fordring | |
|--------------|---------------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| VIA Work AS | 5 570 | 5 570 |
| VIA Drift AS | 5 570 | 5 570 |
| Sum | 11 140 | 11 140 |

Note 8 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|----------------|
| Betalbar skatt | - | - |
| Endring i utsatt skatt | -1 075 919 | -34 349 |
| Virkning av endring i skatteregler | - | - |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 075 919 | -34 349 |

| Beregning av skattepliktig inntekt: | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Resultat før skattekostnad | -4 942 456 | -285 257 |
| Permanent forskjell | 51 912 | 129 124 |
| Endring midlertidige forskjeller | -92 318 368 | -110 986 783 |
| Årets skattegrunnlag | -97 208 912 | -111 142 916 |
| Betalbar skatt | - | - |
| Betalbar skatt i balansen | - | - |

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller: | 2020 | 2019 | Endring |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Driftsmidler | -52 627 672 | -70 439 185 | 17 811 513 |
| Fordringer | -188 000 | -188 000 | - |
| Gevinst og tapskonto | -298 027 420 | -372 534 275 | 74 506 855 |
| Underskudd til fremføring | -264 511 305 | -167 302 393 | -97 208 913 |
| Sum | -615 354 397 | -610 463 854 | -4 890 543 |
| Utsatt skattefordel | 135 377 966 | 134 302 048 | -1 075 919 |

Spesifikasjonen av midlertidige forskjeller er endret siden regnskapet for 2019 ble avlagt. Endringene er gjort mellom driftsmidler, gevinst og tapskonto og underskudd til fremføring. Total sum og utsatt skattefordel er uendret

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Prosjekthonorar Storebrand Asset Management AS | 5 365 007 | 6 821 538 |
| Prosjekthonorar Aspelin Ramm Eiendom AS | 13 026 018 | 11 058 930 |



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

Document ID:
0C21821703D0405692546D3AE5321C81