



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 101 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R40 NÆRING AS
Forretningsadresse: v/ UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		186 209	177 715
Sum inntekter		186 209	177 715
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	88 590	88 590
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		385 693	398 312
Sum kostnader		474 282	486 902
Driftsresultat		-288 073	-309 187
Rentekostnad til foretak i samme konsern		426 372	448 740
Sum finanskostnader		426 372	448 740
Netto finans		-426 372	-448 740
Resultat før skattekostnad		-714 445	-757 927
Skattekostnad		-157 178	-166 744
Årsresultat		-557 267	-591 183
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-557 267	-591 183
Totalresultat		-557 267	-591 183
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/(fra) annen egenkapital	2		-335 811
Overført fra annen innskutt egenkapital		-557 267	-255 372
Sum overføringer og disponeringer		-557 267	-591 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 218 250	3 306 839
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		3 218 250	3 306 839
Sum anleggsmidler		3 218 250	3 306 839
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 752	68 716
Konsernfordringer		671 038	771 073
Sum fordringer		692 790	839 789
Sum omløpsmidler		692 790	839 789
SUM EIENDELER		3 911 040	4 146 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		128 200	128 200
Overkurs	2	397 503	397 503
Annen innskutt egenkapital		764 954	798 811
Sum innskutt egenkapital		1 290 657	1 324 514
Annen egenkapital	2		
Sum egenkapital		1 290 657	1 324 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		321 843	331 393
Sum avsetninger for forpliktelser		321 843	331 393
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		321 843	331 393
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		2 283 180	2 484 485
Annen kortsiktig gjeld		15 360	6 237
Sum kortsiktig gjeld		2 298 540	2 490 722
Sum gjeld		2 620 383	2 822 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 911 040	4 146 629
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 332066

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 925 101 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R40 NÆRING AS
Forretningsadresse: v/ UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026

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: 925 101 052
R40 NERING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		186 209	177 715
Sum inntekter		186 209	177 715
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		88 590	88 590
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1			
Annen driftskostnad	1	385 693	398 312
Sum kostnader		474 282	486 902
Driftsresultat		-288 073	-309 187
Rentekostnad til foretak i samme konsern		426 372	448 740
Sum finanskostnader		426 372	448 740
Netto finans		-426 372	-448 740
Resultat før skattekostnad		-714 445	-757 927
Skattekostnad		-157 178	-166 744
Årsresultat		-557 267	-591 183
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-557 267	-591 183
Totalresultat		-557 267	-591 183
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/(fra) annen egenkapital 2			-335 811
Overført fra annen innskutt egenkapital		-557 267	-255 372
Sum overføringer og disponeringer		-557 267	-591 183



Organisasjonsnr: 925 101 052
R40 NERING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 218 250	3 306 839
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		3 218 250	3 306 839

Sum anleggsmidler		3 218 250	3 306 839
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		21 752	68 716
Konsernfordringer		671 038	771 073
Sum fordringer		692 790	839 789

Sum omløpsmidler		692 790	839 789
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		3 911 040	4 146 629
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		128 200	128 200
Overkurs	2	397 503	397 503
Annen innskutt egenkapital		764 954	798 811
Sum innskutt egenkapital		1 290 657	1 324 514

Annen egenkapital	2		
Sum egenkapital		1 290 657	1 324 514

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		321 843	331 393
Sum avsetninger for forpliktelses		321 843	331 393
Annen langsiktig gjeld			

Sum langsiktig gjeld		321 843	331 393
-----------------------------	--	----------------	----------------

Kortsiktig gjeld



Kortsiktig konserngjeld	2 283 180	2 484 485
Annen kortsiktig gjeld	15 360	6 237
Sum kortsiktig gjeld	2 298 540	2 490 722
Sum gjeld	2 620 383	2 822 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 911 040	4 146 629
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	3	
Pantstillelser	3	



Organisasjonsnr: 925 101 052
R40 NERING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



R40 Næring AS

Årsregnskap pr. 31.12.25



R40 Næring AS
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		186 209	177 715
Sum driftsinntekter		186 209	177 715
Avskrivning av driftsmidler	1	88 590	88 590
Annen driftskostnad		385 693	398 312
Sum driftskostnader		474 282	486 902
Driftsresultat		-288 073	-309 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		426 372	448 740
Resultat av finansposter		-426 372	-448 740
Resultat før skattekostnad		-714 445	-757 927
Skattekostnad		-157 178	-166 744
Årsresultat		-557 267	-591 183
Overføringer			
Avsatt til/(fra) annen egenkapital	2	0	-335 811
Overført fra annen innskutt egenkapital		557 267	255 372
Sum overføringer		-557 267	-591 183



R40 Næring AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 218 250	3 306 839
Sum varige driftsmidler		3 218 250	3 306 839
Sum anleggsmidler		3 218 250	3 306 839
Kundefordringer		21 752	68 716
Konsernfordringer		671 038	771 073
Sum fordringer		692 790	839 789
Sum omløpsmidler		692 790	839 789
Sum eiendeler		3 911 040	4 146 629



R40 Næring AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		128 200	128 200
Overkurs	2	397 503	397 503
Annen innskutt egenkapital		764 954	798 811
Sum innskutt egenkapital		1 290 657	1 324 514
Sum egenkapital		1 290 657	1 324 514
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		321 843	331 393
Sum avsetning for forpliktelser		321 843	331 393
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		15 360	6 237
Konserngjeld - konsernkonto		2 283 180	2 484 485
Sum kortsiktig gjeld		2 298 540	2 490 722
Sum gjeld		2 620 383	2 822 115
Sum egenkapital og gjeld		3 911 040	4 146 629



R40 Næring AS

Balanse

Oslo, 4/3-2026
Styret i R40 Næring AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Olestein Arnulf Løvsvik
styremedlem

Stig Berger Bratlie
styremedlem

Rolf Erik Bunde
styremedlem



R40 Næring AS

Noter 2025

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet innebærer boligutvikling, utleie og for øvrig administrere fast eiendom. Virksomheten drives fra Oslo.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 01.01-31.12.2025.

Leieinntekter

Leieinntektene opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløpet som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning for utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig leieperiode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet 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 eiendommen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de ansees ikke å ha verdifall.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig av denne kan bli nyttiggjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført, er skatteeffekten av konsernbidraget før direkte mot investering i balansen.

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning der morselskapet Oslo Vest Holding AS har toppkontoen. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen, er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Banken har første prioritets pant i mellomværende i selskapene knyttet til konsernkontoen.



R40 Næring AS

Noter 2025

Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Tilgang ved fisjon	671 296	4 439 431	5 110 727
Anskaffelseskost 31.12.2025	671 296	4 439 431	5 110 727
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	1 892 477	1 892 477
Bokført verdi 31.12.2025	671 296	2 546 954	3 218 250
Årets avskrivninger	0	88 590	88 590
Økonomisk levetid	Varig	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	128 200	397 503	798 811	1 324 514
Årets resultat	0	0	-557 267	-557 267
Konsernbidrag mottatt	0	0	523 410	523 410
Pr 31.12.2025	128 200	397 503	764 954	1 290 657

Note 3 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld til DNB Bank ASA. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 3 218 250.

Norgesgruppen ASA har 2. prioritetspant i gnr. 35, bnr. 33, snr. 2, 4, 9, 15 og 16 og gnr. 35, bnr. 366 og gnr. 41, bnr 351 med adresse Stasjonsveien 4 i Oslo kommune utstedt av Slemdal senter i forbindelse med lån gitt til Oslo Vest Holding AS.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser

R40 Næring AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.



RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i R40 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R40 Næring AS som viser et underskudd på NOK 557 267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 regnskap 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 avviklet.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 73027-AD15M-01H1L-1Z0NU-HVC8B-0GXTR



Revisors beretning 2025 for R40 Næring AS



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

Oslo, 4. mars 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 73Q27-AD15M-01H1L-1Z0NU-HVC8B-0GXTR





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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-06 12:44:49 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 73Q27-AD15M-01H1L-1Z0NU-HVC8B-0GXTR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.