



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 792 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
Forretningsadresse: c/o Realnor Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 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: Are Skindlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

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, 20.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		111 712	0
Leieinntekt		8 581 147	9 901 376
Sum inntekter		8 692 859	9 901 376
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 128 092	1 262 831
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		3 677 932	4 801 084
Sum kostnader		4 806 024	6 063 915
Driftsresultat		3 886 835	3 837 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 064	0
Annen renteinntekt		27 355	55 161
Sum finansinntekter		44 419	55 161
Rentekostnad til foretak i samme konsern		138 068	80 341
Annen rentekostnad		2 575	1 342
Sum finanskostnader		140 643	81 683
Netto finans		-96 224	-26 522
Resultat før skattekostnad		3 790 611	3 810 939
Skattekostnad	3, 4	834 501	834 062
Årsresultat		2 956 110	2 976 878
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 405 819	2 560 551
Annen egenkapital		550 291	416 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	29 313 718	30 441 810
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		29 313 718	30 441 810
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 313 718	30 441 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		264 156	26 250
Andre kortsiktige fordringer	5	363 215	512 322
Sum fordringer		627 371	538 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum omløpsmidler		2 726 369	993 503
SUM EIENDELER		32 040 088	31 435 313

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	130 000	130 000
Overkurs	7	24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital	7	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	2 337 691	1 787 399
Sum opptjent egenkapital		2 337 691	1 787 399

Sum egenkapital		26 830 014	26 279 722
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3, 4	6 218	57 412
Sum avsetninger for forpliktelser		6 218	57 412

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	8	1 610 951	110 385
Sum annen langsiktig gjeld		1 610 951	110 385

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	89 251	196 590
Betalbar skatt	3, 4	207 131	181 684
Kortsiktig konserngjeld		3 084 383	3 282 758
Gjeld til aksjonærer/eiere		0	1 196 804
Annen kortsiktig gjeld		212 141	129 958
Sum kortsiktig gjeld		3 592 906	4 987 794

Sum gjeld		5 210 074	5 155 591
------------------	--	------------------	------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 040 088	31 435 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 393375

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 792 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
Forretningsadresse: c/o Realnor Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 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: Are Skindlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

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, 19.05.2026

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: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		111 712	0
Leieinntekt		8 581 147	9 901 376
Sum inntekter		8 692 859	9 901 376
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 128 092	1 262 831
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		3 677 932	4 801 084
Sum kostnader		4 806 024	6 063 915
Driftsresultat		3 886 835	3 837 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 064	0
Annen renteinntekt		27 355	55 161
Sum finansinntekter		44 419	55 161
Rentekostnad til foretak i samme konsern		138 068	80 341
Annen rentekostnad		2 575	1 342
Sum finanskostnader		140 643	81 683
Netto finans		-96 224	-26 522
Resultat før skattekostnad		3 790 611	3 810 939
Skattekostnad	3, 4	834 501	834 062
Årsresultat		2 956 110	2 976 878
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 405 819	2 560 551
Annen egenkapital		550 291	416 327



Organisasjonsnr: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	29 313 718	30 441 810
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		29 313 718	30 441 810
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 313 718	30 441 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		264 156	26 250
Andre kortsiktige fordringer	5	363 215	512 322
Sum fordringer		627 371	538 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum omløpsmidler		2 726 369	993 503



SUM EIENDELER		32 040 088	31 435 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	130 000	130 000
Overkurs	7	24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital	7	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 337 691	1 787 399
Sum opptjent egenkapital		2 337 691	1 787 399
Sum egenkapital		26 830 014	26 279 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	6 218	57 412
Sum avsetninger for forpliktelses		6 218	57 412
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	1 610 951	110 385
Sum annen langsiktig gjeld		1 610 951	110 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	89 251	196 590
Betalbar skatt	3, 4	207 131	181 684
Kortsiktig konserngjeld		3 084 383	3 282 758
Gjeld til aksjonærer/eiere		0	1 196 804
Annen kortsiktig gjeld		212 141	129 958
Sum kortsiktig gjeld		3 592 906	4 987 794
Sum gjeld		5 210 074	5 155 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 040 088	31 435 313



Organisasjonsnr: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til

nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til

anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig

avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved

verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med

unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet

tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over

3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av

driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger

eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med

driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

Skattekostnaden i

resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i

utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de

midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og

skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved

utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige

forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt

og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025. Virksomhetens art og hvor

virksomheten drives Selskapets virksomhet består av drift og utleie av

næringsseiendom. Selskapets virksomhet utøves i sin helhet i Oslo, Norge.

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	49947954.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	49947954.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	20634234.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	29313720.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1128089.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp****Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse****Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets lån. I tillegg er det registrert pant i løsreregisteret med kr. 60 000 000 som sikkerhet for lån i morselskapet.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Ravnåsveien 1 og 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ravnåsveien 1 og 3 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 956 110. 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.

Ledelsens 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.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA



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

Alpha Revisjon AS

Christian B. Steira
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Steira, Christian Benneche

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.04.2026 18:40:48

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap for
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

924792272

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		111 712	0
Leieinntekt		8 581 147	9 901 376
Sum driftsinntekter		8 692 859	9 901 376
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-1 128 092	-1 262 831
Annen driftskostnad		-3 677 932	-4 801 084
Sum driftskostnader		-4 806 024	-6 063 915
Driftsresultat		3 886 835	3 837 461
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 064	0
Annen renteinntekt		27 355	55 161
Sum finansinntekter		44 419	55 161
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-138 068	-80 341
Annen rentekostnad		-2 575	-1 342
Sum finanskostnader		-140 643	-81 683
Netto finans		-96 224	-26 522
Resultat før skattekostnad		3 790 611	3 810 939
Skattekostnad	3, 4	-834 501	-834 062
Årsresultat		2 956 110	2 976 878
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		2 405 819	2 560 551
Annen egenkapital		550 291	416 327
Sum overføringer		2 956 110	2 976 878



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	29 313 718	30 441 810
Sum varige driftsmidler		29 313 718	30 441 810
Sum anleggsmidler		29 313 718	30 441 810
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		264 156	26 250
Andre kortsiktige fordringer	5	363 215	512 322
Sum fordringer		627 371	538 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum omløpsmidler		2 726 369	993 503
SUM EIENDELER		32 040 088	31 435 313



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	130 000	130 000
Overkurs	7	24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital	7	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 337 691	1 787 399
Sum opptjent egenkapital		2 337 691	1 787 399
Sum egenkapital		26 830 014	26 279 722
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	6 218	57 412
Sum avsetning for forpliktelser		6 218	57 412
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	1 610 951	110 385
Sum annen langsiktig gjeld		1 610 951	110 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	89 251	196 590
Betalbar skatt	3, 4	207 131	181 684
Kortsiktig konserngjeld		3 084 383	3 282 758
Gjeld til aksjonærer/eiere		0	1 196 804
Annen kortsiktig gjeld		212 141	129 958
Sum kortsiktig gjeld		3 592 906	4 987 794
Sum gjeld		5 210 074	5 155 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 040 088	31 435 313

OSLO, 26.03.2026

Are Skindlo
styrets leder

Ole Tom Nordby
styremedlem

John Arne Brennsund
styremedlem

Pål Morten Johansen
styremedlem



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av drift og utleie av næringseiendom. Selskapets virksomhet utøves i sin helhet i Oslo, Norge.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	49 947 954
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	49 947 954
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-20 634 234
Balanseført verdi per 31.12.	29 313 720
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 128 089

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets lån. I tillegg er det registrert pant i løsreregisteret med kr. 60 000 000 som sikkerhet for lån i morselskapet.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	885 695	903 891
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-51 194	-69 829
Skattekostnad	834 501	834 062
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	3 790 611	3 810 939
Permanente forskjeller	2 575	-19 750
+/- Endring i midlertidige forskjeller	232 701	317 405
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-3 084 383	-3 282 758
Skattepliktig inntekt	941 504	825 837
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	885 695	903 891
Betalbar skatt på konsernbidrag	-678 564	-722 207
Betalbar skatt i balansen	207 131	181 684

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	209 223	-13 130	222 353
Gevinst- og tapskonto	51 739	41 391	10 348
Netto forskjeller	260 962	28 261	232 701
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	260 962	28 261	232 701
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	57 412	6 218	51 194

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 300	130 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
RAVNÅSVEIEN EIENDOM AS	100	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Ravnåsveien 1 og 3 AS inngår i konsern, men det utarbeides ikke konsernregnskap.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Optjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	130 000	24 392 323	-30 000	1 787 399	26 279 722
Årsresultat	0	0	0	2 956 110	2 956 110
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 405 819	-2 405 819
Egenkapital 31.12.2025	130 000	24 392 323	-30 000	2 337 691	26 830 014

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Blinken Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Brennsund Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Ejo Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Mira Mare AS	333 718	299 201
Konsernbidrag Ravnåsveien Eiendom AS	3 084 383	3 282 758
Sum	4 419 255	4 479 562

Gjelden er renteberegnet med 3 mnd NIBOR + 2,5%.

Langsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Ravnåsveien Eiendom AS	276 079	110 385
Sum	276 079	110 385

Gjelden er renteberegnet med 4% rente.



Årsregnskap for
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

924792272

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		111 712	0
Leieinntekt		8 581 147	9 901 376
Sum driftsinntekter		8 692 859	9 901 376
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-1 128 092	-1 262 831
Annen driftskostnad		-3 677 932	-4 801 084
Sum driftskostnader		-4 806 024	-6 063 915
Driftsresultat		3 886 835	3 837 461
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 064	0
Annen renteinntekt		27 355	55 161
Sum finansinntekter		44 419	55 161
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-138 068	-80 341
Annen rentekostnad		-2 575	-1 342
Sum finanskostnader		-140 643	-81 683
Netto finans		-96 224	-26 522
Resultat før skattekostnad		3 790 611	3 810 939
Skattekostnad	3, 4	-834 501	-834 062
Årsresultat		2 956 110	2 976 878
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		2 405 819	2 560 551
Annen egenkapital		550 291	416 327
Sum overføringer		2 956 110	2 976 878



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	29 313 718	30 441 810
Sum varige driftsmidler		29 313 718	30 441 810
Sum anleggsmidler		29 313 718	30 441 810
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		264 156	26 250
Andre kortsiktige fordringer	5	363 215	512 322
Sum fordringer		627 371	538 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 998	454 931
Sum omløpsmidler		2 726 369	993 503
SUM EIENDELER		32 040 088	31 435 313



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	130 000	130 000
Overkurs	7	24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital	7	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 337 691	1 787 399
Sum opptjent egenkapital		2 337 691	1 787 399
Sum egenkapital		26 830 014	26 279 722
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	6 218	57 412
Sum avsetning for forpliktelser		6 218	57 412
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	1 610 951	110 385
Sum annen langsiktig gjeld		1 610 951	110 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	89 251	196 590
Betalbar skatt	3, 4	207 131	181 684
Kortsiktig konserngjeld		3 084 383	3 282 758
Gjeld til aksjonærer/eiere		0	1 196 804
Annen kortsiktig gjeld		212 141	129 958
Sum kortsiktig gjeld		3 592 906	4 987 794
Sum gjeld		5 210 074	5 155 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 040 088	31 435 313

OSLO, 26.03.2026

Are Skindlo
styrets leder

Ole Tom Nordby
styremedlem

John Arne Brennsund
styremedlem

Pål Morten Johansen
styremedlem



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av drift og utleie av næringseiendom. Selskapets virksomhet utøves i sin helhet i Oslo, Norge.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	49 947 954
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	49 947 954
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-20 634 234
Balanseført verdi per 31.12.	29 313 720
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 128 089

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets lån. I tillegg er det registrert pant i løsreregisteret med kr. 60 000 000 som sikkerhet for lån i morselskapet.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	885 695	903 891
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-51 194	-69 829
Skattekostnad	834 501	834 062
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	3 790 611	3 810 939
Permanente forskjeller	2 575	-19 750
+/- Endring i midlertidige forskjeller	232 701	317 405
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-3 084 383	-3 282 758
Skattepliktig inntekt	941 504	825 837
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	885 695	903 891
Betalbar skatt på konsernbidrag	-678 564	-722 207
Betalbar skatt i balansen	207 131	181 684

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	209 223	-13 130	222 353
Gevinst- og tapskonto	51 739	41 391	10 348
Netto forskjeller	260 962	28 261	232 701
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	260 962	28 261	232 701
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	57 412	6 218	51 194

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
924 792 272

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 300	130 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
RAVNÅSVEIEN EIENDOM AS	100	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Ravnåsveien 1 og 3 AS inngår i konsern, men det utarbeides ikke konsernregnskap.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Optjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	130 000	24 392 323	-30 000	1 787 399	26 279 722
Årsresultat	0	0	0	2 956 110	2 956 110
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 405 819	-2 405 819
Egenkapital 31.12.2025	130 000	24 392 323	-30 000	2 337 691	26 830 014

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Blinken Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Brennsund Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Ejo Holding AS	333 718	299 201
Gjeld til Mira Mare AS	333 718	299 201
Konsernbidrag Ravnåsveien Eiendom AS	3 084 383	3 282 758
Sum	4 419 255	4 479 562

Gjelden er renteberegnet med 3 mnd NIBOR + 2,5%.

Langsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Ravnåsveien Eiendom AS	276 079	110 385
Sum	276 079	110 385

Gjelden er renteberegnet med 4% rente.