



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 448400

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 110 488
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RODELØKKA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Nevzat Arikan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2026

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, 17.06.2026

Organisasjonsnr: 986 110 488
RODELØKKA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt fra selskap i samme konsern		1 226 400	1 200 000
Sum inntekter		1 226 400	1 200 000
Kostnader			
Lønnskostnader	2		250
Avskrivning på driftsmidler	3	205 020	205 021
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		347 421	147 838
Sum kostnader		552 441	353 109
Driftsresultat		673 959	846 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		155 387	
Annen renteinntekt		35 230	22 698
Annen finansinntekt		2 038 915	
Sum finansinntekter		2 229 532	22 698
Annen rentekostnad		909 222	
Sum finanskostnader		909 222	
Netto finans		1 320 310	22 698
Resultat før skattekostnad		1 994 269	869 588
Skattekostnad på resultat	4	438 740	191 309
Årsresultat		1 555 529	678 279
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 555 529	678 279
Totalresultat		1 555 529	678 279
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	1 494 327	597 783
Avsatt til annen egenkapital	5	61 202	80 496
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		1 555 529	678 279

Organisasjonsnr: 986 110 488
RODELØKKA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 6	9 635 988	9 841 008
Driftsløsøre, inventar	3		
Sum varige driftsmidler	6	9 635 988	9 841 008
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	39 826 949	
Sum finansielle anleggsmidler		39 826 949	
Sum anleggsmidler		49 462 937	9 841 008
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Fordring på selskap i samme konsern	7	10 056 555	1 488 611
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum fordringer		10 056 555	1 488 611
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter		64 555	2 560 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 555	2 560 566
Sum omløpsmidler		10 121 110	4 049 177
SUM EIENDELER		59 584 047	13 890 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	112 211	111 100
Overkurs		15 122 725	583 650
Annen innskutt egenkapital		12 312 873	12 312 873
Sum innskutt egenkapital	5	27 547 809	13 007 623

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 420	64 218
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		125 420	64 218
Sum egenkapital	5	27 673 229	13 071 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		22 179	4 916
Sum avsetninger for forpliktelser		22 179	4 916
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 800 000	
Sum annen langsiktig gjeld		28 800 000	
Sum langsiktig gjeld		28 822 179	4 916
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	2 815 804	766 389
Leverandørgjeld	7	3 165	
Skattetrekk og andre trekk		34 880	47 039
Annen kortsiktig gjeld	7	234 790	
Sum kortsiktig gjeld		3 088 639	813 428
Sum gjeld		31 910 818	818 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 584 047	13 890 185
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		

Organisasjonsnr: 986 110 488
RODELØKKA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Til generalforsamlingen i Rodeløkka Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rodeløkka Eiendom AS som 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) 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 og daglig leder(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 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 avviklet.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no

Rev.nr./Org.nr. 930 443 069

side 1 av 2

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

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

Oslo, 7. mai 2026

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

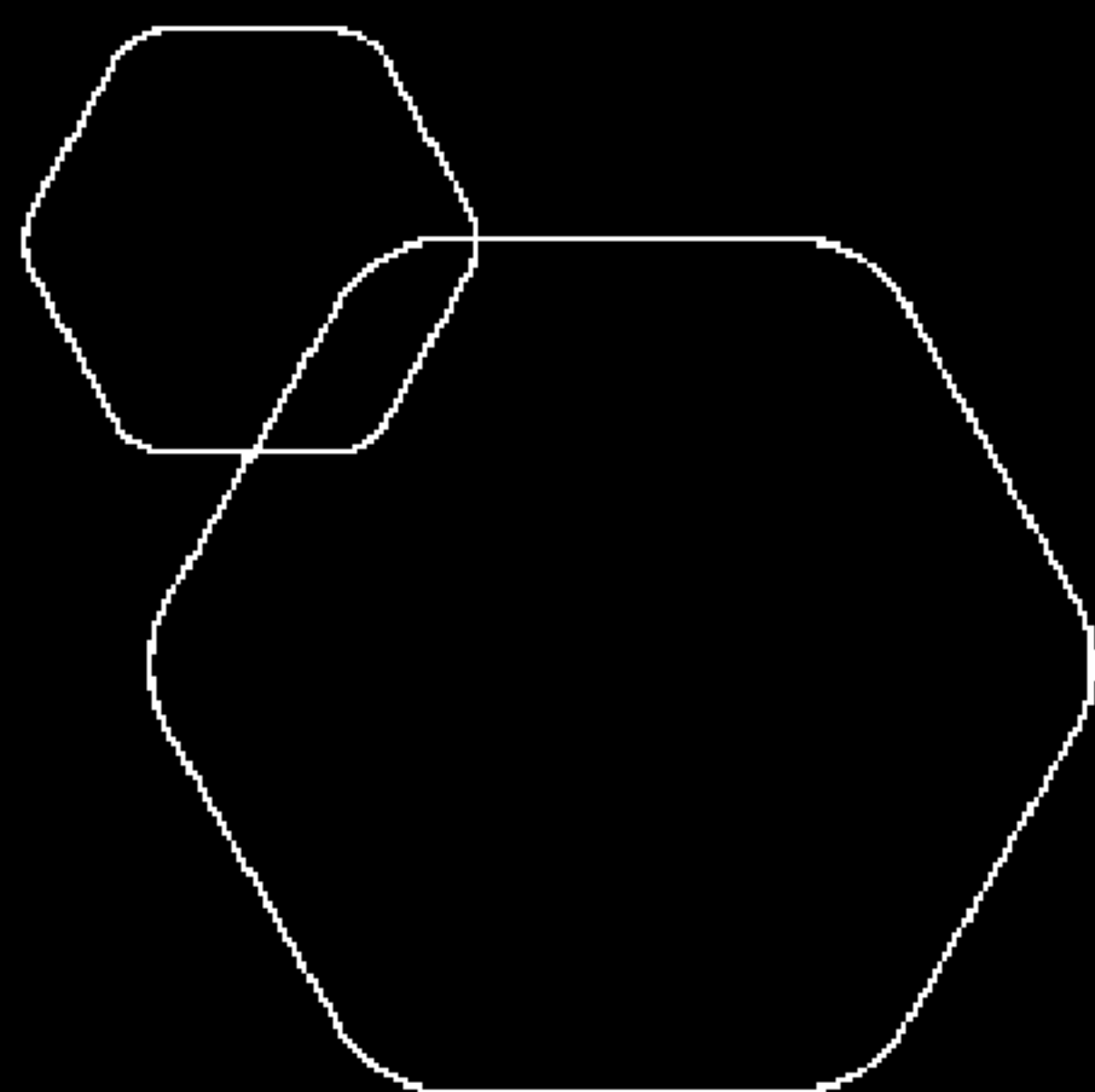


Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.05.2026 10:40:18

Signaturmetode

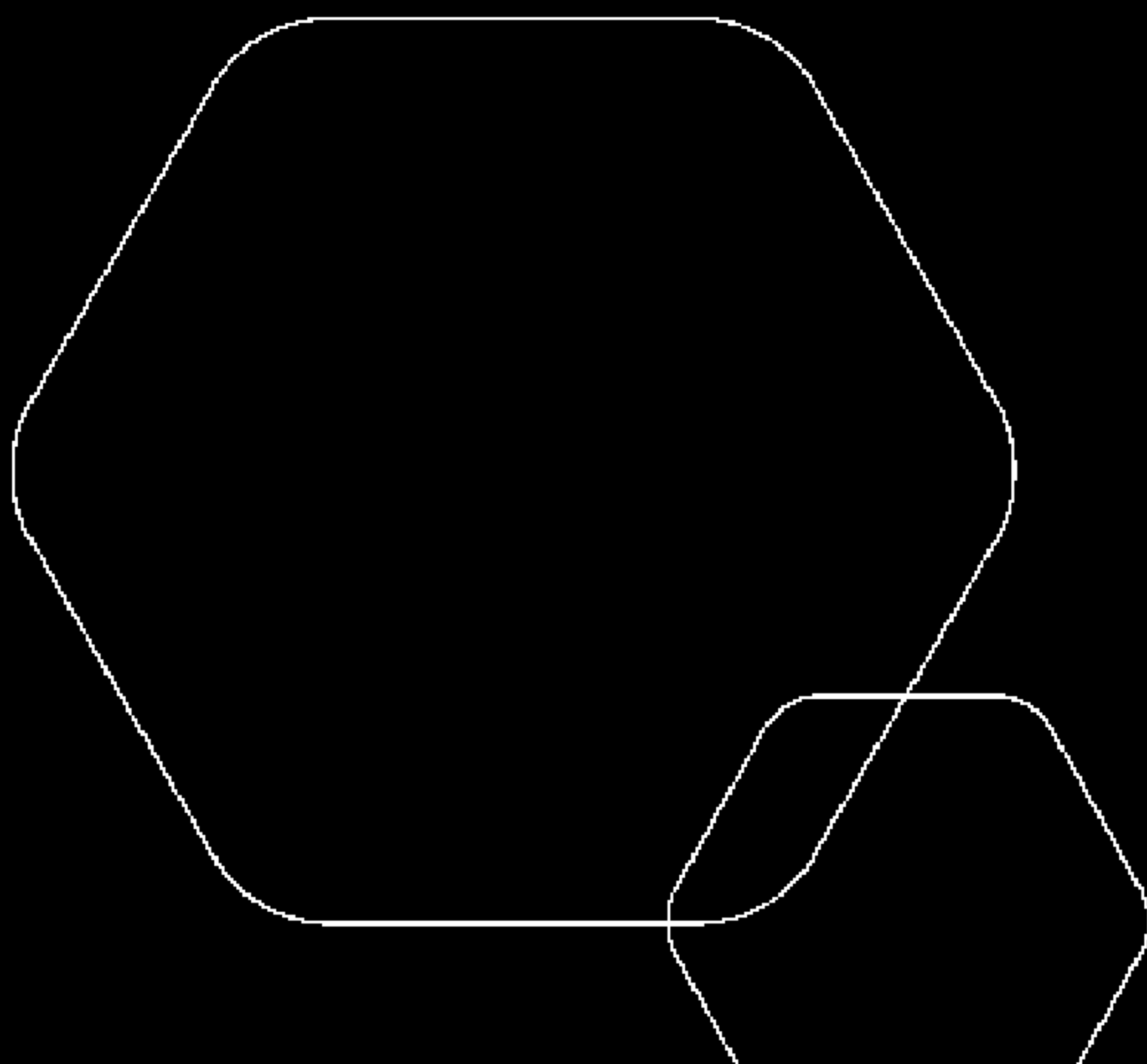
BankID (NO)



Årsregnskap 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 986 110 488

RESULTATREGNSKAP

RODELØKKA EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekt fra selskap i samme konsern		1 226 400	1 200 000
Sum driftsinntekter		1 226 400	1 200 000
Lønnskostnader	2	0	250
Avskrivning på driftsmidler	3	205 020	205 021
Annen driftskostnad		347 421	147 838
Sum driftskostnader		552 441	353 109
Driftsresultat		673 959	846 891
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		155 387	0
Renteinntekter		35 230	22 698
Annen finansinntekt		2 038 915	0
Annen rentekostnad		909 222	0
Resultat av finansposter		1 320 310	22 698
Resultat før skattekostnad		1 994 269	869 588
Skattekostnad på resultat	4	438 740	191 309
Resultat		1 555 529	678 279
Årsresultat		1 555 529	678 279
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	1 494 327	597 783
Avsatt til annen egenkapital	5	61 202	80 496
Sum overføringer		1 555 529	678 279

BALANSE

RODELØKKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3, 6	9 635 988	9 841 008
Sum varige driftsmidler	6	9 635 988	9 841 008
Investeringer i datterselskap	6	39 826 949	0
Sum finansielle anleggsmidler		39 826 949	0
Sum anleggsmidler		49 462 937	9 841 008
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordring på selskap i samme konsern	7	10 056 555	1 488 611
Sum fordringer		10 056 555	1 488 611
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter		64 555	2 560 566
Sum omløpsmidler		10 121 110	4 049 177
Sum eiendeler		59 584 047	13 890 185

BALANSE

RODELØKKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	112 211	111 100
Overkurs		15 122 725	583 650
Annen innskutt egenkapital		12 312 873	12 312 873
Sum innskutt egenkapital	5	27 547 809	13 007 623
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		125 420	64 218
Sum opptjent egenkapital		125 420	64 218
Sum egenkapital	5	27 673 229	13 071 841
GJELD			
Utsatt skatt		22 179	4 916
Sum avsetning for forpliktelser		22 179	4 916
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 800 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		28 800 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	2 815 804	766 389
Leverandørgjeld	7	3 165	0
Skattetrekk og andre trekk		34 880	47 039
Annen kortsiktig gjeld	7	234 790	0
Sum kortsiktig gjeld		3 088 639	813 428
Sum gjeld		31 910 818	818 344
Sum egenkapital og gjeld		59 584 047	13 890 185

Oslo, 07.05.2026

Nevzat Arikan
styreleder

Johan Kristian Afzelius
styremedlem/daglig leder

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

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

Inntekter

Inntektsføring ved bruk av opptjeningsprinsippet. Selskapet leier ut næringslokale. I tillegg har de investert i fire andre selskaper. Selskapet holder til i Oslo.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernregnskap

Morselskapet, Rodeløkka Invest AS, utarbeider konsernregnskap. Rodeløkka Invest AS har forretningskontor i Trondheimsveien 2 i Oslo.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	10 251 050	10 251 050
Anskaffelseskost 31.12.2025	10 251 050	10 251 050
Akkumulerte avskrivninger 31.12	615 062	615 062
Bokført verdi 31.12.2025	9 635 988	9 635 988
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	-410 042	-410 042
Årets avskrivninger	-205 020	-205 020
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	-615 062	-615 062
Avskrivningssatser	2 %	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	421 477	168 606
Endring i utsatt skatt	17 263	22 703
Skattekostnad ordinært resultat	438 740	191 309
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 994 269	869 588
Permanente forskjeller	-2 038 915	0
Endring i midlertidige forskjeller	-78 465	-103 199
Mottatt konsernbidrag	2 038 915	0
Avgitt konsernbidrag	-1 915 804	-766 389
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 084	33 215
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-421 477	-168 606

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	448 561	135 391
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	100 812	22 347	-78 465
Sum	100 812	22 347	-78 465
Grunnlag for utsatt skatt	100 812	22 347	-78 465
Utsatt skatt (22 %)	22 179	4 916	-17 262

Note 5 Avstemming av egenkapital

Eierstruktur

Rodeløkka Invest AS 100%

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	111 100	583 650	12 312 873	64 218	13 071 841
Årets resultat			0	1 555 529	1 555 529
Avgitt konsernbidrag				-1 494 327	-1 494 327
Tingsinnskudd	1 111	14 539 075			14 540 186
Egenkapital 31.12	112 211	15 122 725	12 312 873	125 420	27 673 229

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	28 800 000	0
Sum	28 800 000	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	9 635 988	0
Aksjer	39 826 949	0
Sum	49 462 937	0

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

Rodeløkka Invest AS	0
Thorvald Meyersgate 80 Næring AS	6 734 792
Thereses gate 20 Næring AS	1 282 848

Fordringer (konsernbidrag)

Fredenborgsveien 44 AS	608 133
Thorvald Meyersgate 80 Næring AS	763 220
Ylajali Oppussing AS	147 325
Thereses gate 20 Næring AS	520 237

Gjeld (konsernbidrag)

Rodeløkka Invest AS	2 715 804
Ylajali Oppussing AS	100 000

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rodeløkka Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 111	100,00	111 100
Sum	1 111		111 100

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Rodeløkka Invest AS	1 111	100 %
Totalt antall aksjer	1 111	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

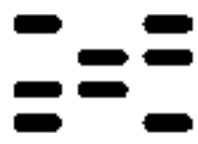
Navn	Verv
Nevzat Arikan	Styreleder 29,84% via Rodeløkka Invest AS
Johan Kristian Afzelius	Styremedlem/daglig leder 5,88% via Rodeløkka Invest AS

Elektronisk signatur

Signert av

Arikan, Nevzat

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

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

07.05.2026 15:02:03

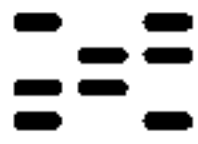
Signaturmetode

BankID (NO)

Signert av

Afzelius, Johan Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

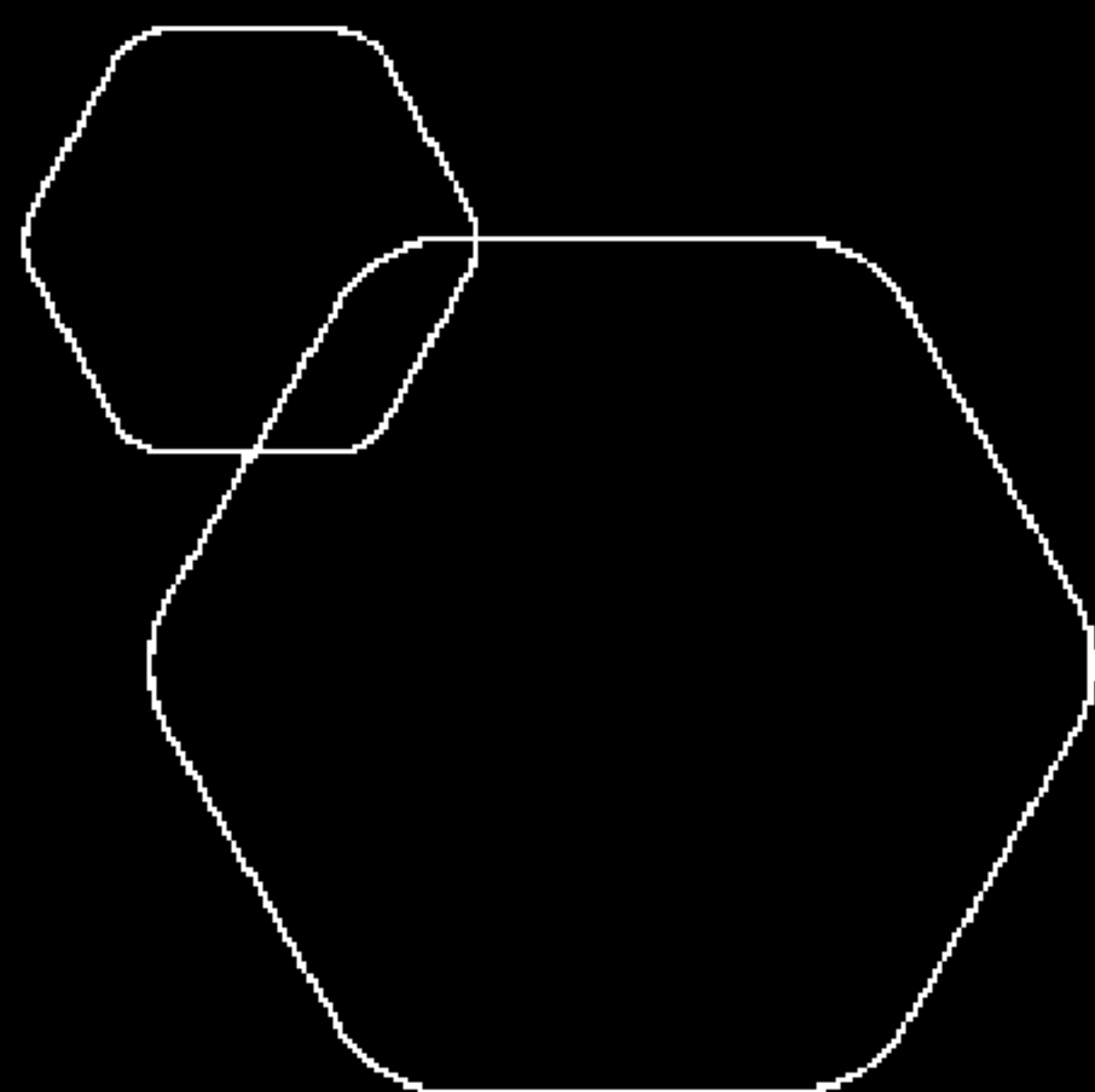
 **bankID**

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

07.05.2026 17:35:18

Signaturmetode

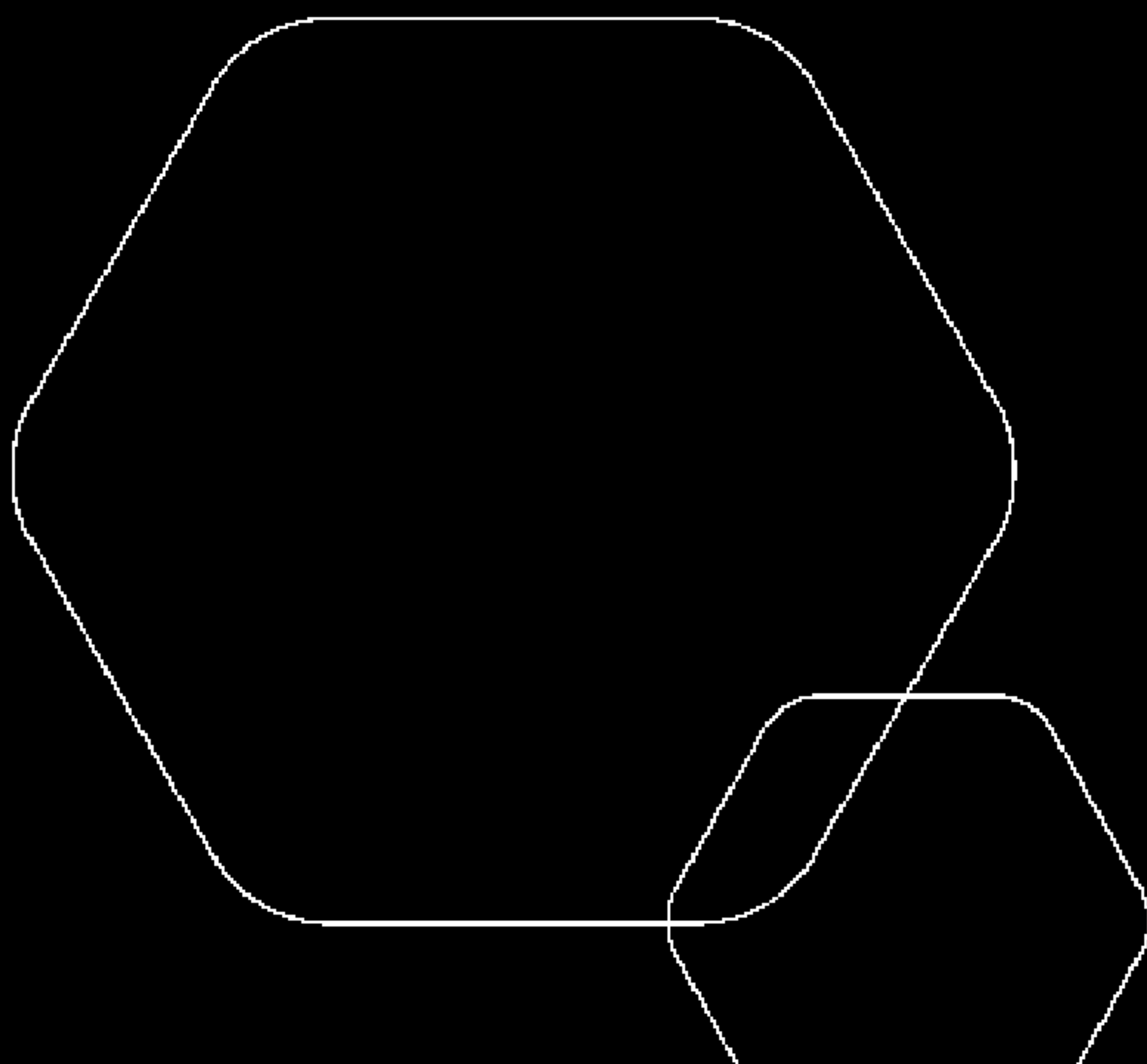
BankID (NO)



Årsregnskap 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 986 110 488

RESULTATREGNSKAP

RODELØKKA EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekt fra selskap i samme konsern		1 226 400	1 200 000
Sum driftsinntekter		1 226 400	1 200 000
Lønnskostnader	2	0	250
Avskrivning på driftsmidler	3	205 020	205 021
Annen driftskostnad		347 421	147 838
Sum driftskostnader		552 441	353 109
Driftsresultat		673 959	846 891
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		155 387	0
Renteinntekter		35 230	22 698
Annen finansinntekt		2 038 915	0
Annen rentekostnad		909 222	0
Resultat av finansposter		1 320 310	22 698
Resultat før skattekostnad		1 994 269	869 588
Skattekostnad på resultat	4	438 740	191 309
Resultat		1 555 529	678 279
Årsresultat		1 555 529	678 279
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	1 494 327	597 783
Avsatt til annen egenkapital	5	61 202	80 496
Sum overføringer		1 555 529	678 279

BALANSE

RODELØKKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3, 6	9 635 988	9 841 008
Sum varige driftsmidler	6	9 635 988	9 841 008
Investeringer i datterselskap	6	39 826 949	0
Sum finansielle anleggsmidler		39 826 949	0
Sum anleggsmidler		49 462 937	9 841 008
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordring på selskap i samme konsern	7	10 056 555	1 488 611
Sum fordringer		10 056 555	1 488 611
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter		64 555	2 560 566
Sum omløpsmidler		10 121 110	4 049 177
Sum eiendeler		59 584 047	13 890 185

BALANSE

RODELØKKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	112 211	111 100
Overkurs		15 122 725	583 650
Annen innskutt egenkapital		12 312 873	12 312 873
Sum innskutt egenkapital	5	27 547 809	13 007 623
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		125 420	64 218
Sum opptjent egenkapital		125 420	64 218
Sum egenkapital	5	27 673 229	13 071 841
GJELD			
Utsatt skatt		22 179	4 916
Sum avsetning for forpliktelser		22 179	4 916
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 800 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		28 800 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	2 815 804	766 389
Leverandørgjeld	7	3 165	0
Skattetrekk og andre trekk		34 880	47 039
Annen kortsiktig gjeld	7	234 790	0
Sum kortsiktig gjeld		3 088 639	813 428
Sum gjeld		31 910 818	818 344
Sum egenkapital og gjeld		59 584 047	13 890 185

Oslo, 07.05.2026

Nevzat Arikan
styreleder

Johan Kristian Afzelius
styremedlem/daglig leder

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

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

Inntekter

Inntektsføring ved bruk av opptjeningsprinsippet. Selskapet leier ut næringslokale. I tillegg har de investert i fire andre selskaper. Selskapet holder til i Oslo.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernregnskap

Morselskapet, Rodeløkka Invest AS, utarbeider konsernregnskap. Rodeløkka Invest AS har forretningskontor i Trondheimsveien 2 i Oslo.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025**Rodeløkka Eiendom AS****Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	10 251 050	10 251 050
Anskaffelseskost 31.12.2025	10 251 050	10 251 050
 Akkumulerte avskrivninger 31.12	 615 062	 615 062
Bokført verdi 31.12.2025	9 635 988	9 635 988
 Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	 -410 042	 -410 042
Årets avskrivninger	-205 020	-205 020
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	-615 062	-615 062
 Avskrivningssatser	 2 %	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	421 477	168 606
Endring i utsatt skatt	17 263	22 703
Skattekostnad ordinært resultat	438 740	191 309
 Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 994 269	869 588
Permanente forskjeller	-2 038 915	0
Endring i midlertidige forskjeller	-78 465	-103 199
Mottatt konsernbidrag	2 038 915	0
Avgitt konsernbidrag	-1 915 804	-766 389
Skattepliktig inntekt	0	0
 Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 084	33 215
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-421 477	-168 606

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	448 561	135 391
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	100 812	22 347	-78 465
Sum	100 812	22 347	-78 465
 Grunnlag for utsatt skatt	 100 812	 22 347	 -78 465
 Utsatt skatt (22 %)	 22 179	 4 916	 -17 262

Note 5 Avstemming av egenkapital

Eierstruktur

Rodeløkka Invest AS 100%

	Aksjekaptial	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	111 100	583 650	12 312 873	64 218	13 071 841
Årets resultat			0	1 555 529	1 555 529
Avgitt konsernbidrag				-1 494 327	-1 494 327
Tingsinnskudd	1 111	14 539 075			14 540 186
Egenkapital 31.12	112 211	15 122 725	12 312 873	125 420	27 673 229

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	28 800 000	0
Sum	28 800 000	0
 Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	9 635 988	0
Aksjer	39 826 949	0
Sum	49 462 937	0

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Rodeløkka Eiendom AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

Rodeløkka Invest AS	0
Thorvald Meyersgate 80 Næring AS	6 734 792
Thereses gate 20 Næring AS	1 282 848

Fordringer (konsernbidrag)

Fredenborgsveien 44 AS	608 133
Thorvald Meyersgate 80 Næring AS	763 220
Ylajali Oppussing AS	147 325
Thereses gate 20 Næring AS	520 237

Gjeld (konsernbidrag)

Rodeløkka Invest AS	2 715 804
Ylajali Oppussing AS	100 000

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rodeløkka Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 111	100,00	111 100
Sum	1 111		111 100

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Rodeløkka Invest AS	1 111	100 %
Totalt antall aksjer	1 111	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv
Nevzat Arian	Styreleder 29,84% via Rodeløkka Invest AS
Johan Kristian Afzelius	Styremedlem/daglig leder 5,88% via Rodeløkka Invest AS