



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 577 211
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENBORGVEIEN 8 AS
Forretningsadresse: Heggveien 12
1890 RAKKESTAD

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: Lars Harlem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 923 292 | 2 669 408 |
| Sum inntekter | | 923 292 | 2 669 408 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 253 600 | 253 600 |
| Annen driftskostnad | 3 | 240 665 | 159 901 |
| Sum kostnader | | 494 265 | 413 501 |
| Driftsresultat | | 429 027 | 2 255 907 |
| Annen finansinntekt | | 13 469 | 32 838 |
| Annen finanskostnad | | 632 946 | 603 654 |
| Netto finans | | -619 477 | -570 816 |
| Årsresultat | | -148 551 | 1 314 099 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -2 148 551 | 314 099 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -148 551 | 1 314 099 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 8 | 23 320 111 | 23 573 711 |
| Sum varige driftsmidler | 8 | 23 320 111 | 23 573 711 |
| Sum anleggsmidler | | 23 320 111 | 23 573 711 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | 18 124 | |
| Andre fordringer | 7 | 431 629 | 23 406 |
| Sum fordringer | | 449 753 | 23 406 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 856 041 | 172 815 |
| Sum omløpsmidler | | 1 305 794 | 196 221 |
| SUM EIENDELER | | 24 625 905 | 23 769 932 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 4 099 200 | 4 099 200 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 331 039 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 430 239 | 4 099 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 4 388 196 | 6 536 747 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 4 388 196 | 6 536 747 |
| Sum egenkapital | | 8 818 435 | 10 635 947 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 604 959 | 2 553 488 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 604 959 | 2 553 488 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7, 8 | 11 195 158 | 9 212 212 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 11 195 158 | 9 212 212 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 7 353 | 53 341 |
| Betalbar skatt | 4 | | 312 161 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7, 7 | 2 000 000 | 1 002 783 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 007 353 | 1 368 285 |
| Sum gjeld | | 15 807 470 | 13 133 985 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 24 625 905 | 23 769 932 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376920

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 577 211
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENBORGVEIEN 8 AS
Forretningsadresse: Heggveien 12
1890 RAKKESTAD

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: Lars Harlem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 923 577 211
ROSENBORGVEIEN 8 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 923 292 | 2 669 408 |
| Sum inntekter | | 923 292 | 2 669 408 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 253 600 | 253 600 |
| Annen driftskostnad | 3 | 240 665 | 159 901 |
| Sum kostnader | | 494 265 | 413 501 |
| Driftsresultat | | 429 027 | 2 255 907 |
| Annen finansinntekt | | 13 469 | 32 838 |
| Annen finanskostnad | | 632 946 | 603 654 |
| Netto finans | | -619 477 | -570 816 |
| Årsresultat | | -148 551 | 1 314 099 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -2 148 551 | 314 099 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -148 551 | 1 314 099 |



Organisasjonsnr: 923 577 211
ROSENBORGVEIEN 8 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 8 23 320 111 23 573 711
Sum varige driftsmidler 8 23 320 111 23 573 711

Sum anleggsmidler 23 320 111 23 573 711

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 18 124
Andre fordringer 7 431 629 23 406
Sum fordringer 449 753 23 406

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 856 041 172 815

Sum omløpsmidler 1 305 794 196 221

SUM EIENDELER 24 625 905 23 769 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 4 099 200 4 099 200
Annen innskutt egenkapital 5 331 039
Sum innskutt egenkapital 4 430 239 4 099 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 4 388 196 6 536 747
Sum opptjent egenkapital 4 388 196 6 536 747

Sum egenkapital 8 818 435 10 635 947

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 2 604 959 2 553 488
Sum avsetninger for forpliktelseser 2 604 959 2 553 488



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7, 8 | 11 195 158 | 9 212 212 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 11 195 158 | 9 212 212 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 7 353 | 53 341 |
| Betalbar skatt | 4 | | 312 161 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7, 7 | 2 000 000 | 1 002 783 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 007 353 | 1 368 285 |
| Sum gjeld | | 15 807 470 | 13 133 985 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 24 625 905 | 23 769 932 |



Organisasjonsnr: 923 577 211
ROSENBORGVEIEN 8 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Rosenborgveien 8 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenborgveien 8 AS som viser et underskudd på kr. 148 551. 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 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 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 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 avvirket.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



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/>

Fredrikstad, 10. april 2026
Re-visjon AS

Einar Beck Dypedahl

Einar Beck Dypedahl
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



Rosenborgveien 8 AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 eiendelen vil generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen eiendom |
|-------------------------|--|
| Anskaffelseskost 01.01. | 27 974 350 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 27 974 350 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -4 654 239 |
| Balanseført pr. 31.12. | 23 320 111 |
| Årets avskrivninger | 253 600 |
| Økonomisk levetid | 5-100 år |
| Avskrivningsplan | Lineær |



Rosenborgveien 8 AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2025 og følgelig heller ingen lønnskostnader. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Betalbar skatt | 0 | 312 161 |
| Endring utsatt skatt | -41 899 | 58 831 |
| Årets totale skattekostnad | -41 899 | 370 992 |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2025 | 2024 |
|--|----------|-----------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -190 450 | 1 685 091 |
| Permanente forskjeller | 0 | 1 232 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -233 959 | -267 410 |
| Alminnelig inntekt | -424 409 | 1 418 913 |
| Mottatt konsernbidrag | 424 409 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | 1 418 913 |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 0 | 312 161 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2025 | 2024 |
|---|------------|------------|
| Driftsmidler | 11 840 721 | 11 606 762 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 11 840 721 | 11 606 762 |

| | | |
|--------------------|-----------|-----------|
| Utsatt skatt (22%) | 2 604 959 | 2 553 488 |
|--------------------|-----------|-----------|

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------|--------------|----------------------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 4 099 200 | 0 | 6 536 747 | 10 635 947 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -148 551 | -148 551 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | -2 000 000 | -2 000 000 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 331 039 | 0 | 331 039 |
| Egenkapital 31.12. | 4 099 200 | 331 039 | 4 388 196 | 8 818 435 |



Rosenborgveien 8 AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 12 200 | 336 | 4 099 200 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Harlem Eiendom AS | 12 200 | 100 % | 100 % |

Styreleder Lars Harlem kontrollerer indirekte 100 % av Harlem Eiendom AS.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer | 424 409 | 0 |
| <i>Gjeld</i> | 2025 | 2024 |
| Langsiktig gjeld til Harlem Eiendom AS | 11 195 158 | 9 212 212 |
| Avsatt utbytte | 2 000 000 | 1 000 000 |
| Sum | <u>13 195 158</u> | <u>10 212 212</u> |

Gjeld til morselskapet Harlem Eiendom AS er renteberegnet med 6 %.

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------|-----------|
| Gjeld til Harlem Eiendom AS | 11 195 158 | 9 212 212 |

Selskapets eiendom er pantsatt for kr. 40 000 000 til fordel for morselskapet Harlem Eiendom AS.