



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 651 415
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ROS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Ane Otteren Austre Tjørnvei 3 4317 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Jan Rune Steinsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		298 739	303 105
Sum inntekter		298 739	303 105
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	107 239	107 239
Annen driftskostnad		159 774	119 255
Sum kostnader		267 012	226 493
Driftsresultat		31 727	76 612
Rentekostnad til foretak i samme konsern		99 372	75 115
Annen rentekostnad		146 931	116 736
Sum finanskostnader		246 303	191 851
Netto finans		-246 303	-191 851
Ordinært resultat før skattekostnad		-214 576	-115 240
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-214 576	-115 240
Årsresultat		-214 576	-115 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-214 576	-115 240
Totalresultat		-214 576	-115 240
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-214 576	-115 240
Sum overføringer og disponeringer		-214 576	-115 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 579 004	3 678 966
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	9 837	17 114
Sum varige driftsmidler		3 588 841	3 696 080
Sum anleggsmidler		3 588 841	3 696 080
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 187	45 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 187	45 211
Sum omløpsmidler		37 187	45 211
SUM EIENDELER		3 626 028	3 741 290
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		820 065	605 489
Sum opptjent egenkapital		-820 065	-605 489
Sum egenkapital		-710 065	-495 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 156 900	2 273 900
Langsiktig konserngjeld		2 144 723	1 925 351
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld	5	4 301 623	4 199 251
Sum langsiktig gjeld		4 301 623	4 199 251
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	34 470	37 528
Sum kortsiktig gjeld		34 470	37 528
Sum gjeld		4 336 093	4 236 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 626 028	3 741 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443617

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 651 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ane Otteren
Austre Tjørnvei 3
4317 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Rune Steinsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		298 739	303 105
Sum inntekter		298 739	303 105
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler 2			
Annen driftskostnad		107 239	107 239
Annen driftskostnad		159 774	119 255
Sum kostnader		267 012	226 493
Driftsresultat		31 727	76 612
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		99 372	75 115
Annen rentekostnad		146 931	116 736
Sum finanskostnader		246 303	191 851
Netto finans		-246 303	-191 851
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-214 576	-115 240
Skattekostnad på resultat 3			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-214 576	-115 240
Årsresultat		-214 576	-115 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-214 576	-115 240
Totalresultat		-214 576	-115 240
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-214 576	-115 240
Sum overføringer og disponeringer		-214 576	-115 240



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2, 4	3 579 004	3 678 966
--------------	------	-----------	-----------

Maskiner og anlegg	2		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2	9 837	17 114
-----------	---	-------	--------

Sum varige driftsmidler		3 588 841	3 696 080
--------------------------------	--	------------------	------------------

Sum anleggsmidler		3 588 841	3 696 080
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		37 187	45 211
----	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,		37 187	45 211
--------------------------	--	---------------	---------------

kontanter og lignende		37 187	45 211
------------------------------	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		37 187	45 211
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		3 626 028	3 741 290
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		100 000	100 000
--------------	--	---------	---------

Overkurs		10 000	10 000
----------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
-------------------	---	--	--

Udekket tap		820 065	605 489
-------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		-820 065	-605 489
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

Sum egenkapital		-710 065	-495 489
------------------------	--	-----------------	-----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	2 156 900	2 273 900
Langsiktig konserngjeld		2 144 723	1 925 351
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld	5	4 301 623	4 199 251
Sum langsiktig gjeld		4 301 623	4 199 251
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	34 470	37 528
Sum kortsiktig gjeld		34 470	37 528
Sum gjeld		4 336 093	4 236 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 626 028	3 741 290



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Ros Eiendom AS

Organisasjonsnr: 924 651 415



Resultatregnskap

Ros Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		298 739	303 105
Sum driftsinntekter		298 739	303 105
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	107 239	107 239
Annen driftskostnad		159 774	119 255
Sum driftskostnader		267 012	226 493
Driftsresultat		31 727	76 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		99 372	75 115
Annen rentekostnad		146 931	116 736
Resultat av finansposter		-246 303	-191 851
Resultat før skattekostnad		-214 576	-115 240
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Resultat		-214 576	-115 240
Årsresultat		-214 576	-115 240
Overføringer			
Overført til udekket tap		214 576	115 240
Sum overføringer		-214 576	-115 240



Balanse Ros Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 579 004	3 678 966
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	9 837	17 114
Sum varige driftsmidler		3 588 841	3 696 080
Sum anleggsmidler		3 588 841	3 696 080
Omløpsmidler			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 187	45 211
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		37 187	45 211
Sum omløpsmidler		37 187	45 211
Sum eiendeler		3 626 028	3 741 290



Balanse
Ros Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-820 065	-605 489
Sum opptjent egenkapital		-820 065	-605 489
Sum egenkapital		-710 065	-495 489
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld		2 144 723	1 925 351
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 156 900	2 273 900
Sum annen langsiktig gjeld	5	4 301 623	4 199 251
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	4	34 470	37 528
Sum kortsiktig gjeld		34 470	37 528
Sum gjeld		4 336 093	4 236 779
Sum egenkapital og gjeld		3 626 028	3 741 290

Stavanger
Styret i Ros Eiendom AS

Jan Rune Steinsland
styreleder

Ane Otteren
styremedlem/daglig leder

Terje Selle Rundberg
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	3 998 842	36 386	4 035 228
= Anskaffelseskost 31.12.23	3 998 842	36 386	4 035 228
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	419 837	26 549	446 386
= Bokført verdi 31.12.23	3 579 005	9 837	3 588 842
Årets ordinære avskrivninger	99 961	7 277	107 238

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-214 576	-115 240
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 364	-12 983
Skattepliktig inntekt	-221 941	-128 223
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-80 557	-87 921	-7 364
Sum	-80 557	-87 921	-7 364
Akkumulert fremførbart underskudd	-739 508	-517 567	221 941
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	820 065	605 488	-214 576
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Fortsatt drift

Selskapet eier en bolig og tilhørende tomt til en bokført verdi av 3 579 004
Boligen er taksert til 5 000 000 per 19.06.2023, og det foreligger skjulte merverdier.
Aksjonærene har også innlån i selskapet og regnskapet blir avlagt under forutsetning om videre drift.

Note 5 Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og aksjonærer

Gjeld	2023	2022
Askjonærlån	2 144 723	1 925 351
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 156 900	2 273 900
Sum	4 301 623	4 199 251

Ut av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner er det 1 660 000 som forfaller om senere enn 5 år.



Luramyrvеien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ros Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ros Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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.

Styret og daglig leders 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 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.

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

BDO AS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo document key: SMVCT-GG65B-MD800-55607-PF7AW-0YPIK



Frank Tveita
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SMVCT-G65B-MD800-55607-PF7AW-0YPIK



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."

Tveita, Frank

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-432838

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-24 12:22:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5MVCT-GG65B-MD800-55607-PF7AW-0YPIK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>