

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 718 440  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: Rosenholmveien 4A  
1252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christian Helle de la Cruz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 335 933	4 132 964
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 335 933</b>	<b>4 132 964</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	330 000	330 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 394 629	1 271 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 724 629</b>	<b>1 601 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 611 303</b>	<b>2 531 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 389 972	5 589 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	9 251 766	3 894 884
Annen renteinntekt		5 319	
Annen finansinntekt			14 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 647 057</b>	<b>9 499 057</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 291 262	7 860 048
Annen rentekostnad		11 005 129	4 651 407
Annen finanskostnad			425 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 296 391</b>	<b>12 937 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 649 334</b>	<b>-3 438 043</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 038 031</b>	<b>-906 943</b>
Skattekostnad	4	532 681	-199 528
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-4 570 712	-707 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		532 681
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>532 681</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	23 941 925	9 373 893
Maskiner og anlegg	1	19 500	59 100
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 961 425</b>	<b>9 432 993</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	344 932 313	342 192 395
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	229 491 518	220 239 752
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>574 523 831</b>	<b>562 532 147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>598 485 256</b>	<b>572 497 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		752	7 606
Andre kortsiktige fordringer		283 240	33 303
Konsernfordringer	3	6 389 972	5 589 925
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 673 965</b>	<b>5 630 834</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 198 293	11 069 005
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 198 293</b>	<b>11 069 005</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 872 257</b>	<b>16 699 839</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 443 471</b>	<b>4 443 471</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	1 875 875	6 446 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 875 875</b>	<b>6 446 586</b>

#### Sum egenkapital

**6 319 345**      **10 890 057**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	332 035 000	326 487 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	261 568 961	250 277 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 603 961</b>	<b>576 764 699</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**593 603 961**      **576 764 699**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		182 319	703 021
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld		10 251 888	839 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 434 207</b>	<b>1 542 904</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 038 168</b>	<b>578 307 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463019

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 718 440  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: Rosenholmveien 4A  
1252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christian Helle de la Cruz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 335 933	4 132 964
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 335 933</b>	<b>4 132 964</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	330 000	330 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 394 629	1 271 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 724 629</b>	<b>1 601 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 611 303</b>	<b>2 531 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 389 972	5 589 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	9 251 766	3 894 884
Annen renteinntekt		5 319	
Annen finansinntekt			14 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 647 057</b>	<b>9 499 057</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 291 262	7 860 048
Annen rentekostnad		11 005 129	4 651 407
Annen finanskostnad			425 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 296 391</b>	<b>12 937 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 649 334</b>	<b>-3 438 043</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	-4 038 031	-906 943
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>532 681</b>	<b>-199 528</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-4 570 712	-707 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 532 681  
Sum immaterielle eiendeler 532 681

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 1 23 941 925 9 373 893  
Maskiner og anlegg 1 19 500 59 100  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 1  
Sum varige driftsmidler 23 961 425 9 432 993

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 344 932 313 342 192 395  
Investering i annet  
foretak i samme konsern 6  
Lån til foretak i samme  
konsern 3 229 491 518 220 239 752  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 6  
Investeringer i aksjer og  
andeler 6  
Andre langsiktige  
fordringer 100 000 100 000  
Sum finansielle  
anleggsmidler 574 523 831 562 532 147  
Sum anleggsmidler 598 485 256 572 497 821

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 752 7 606  
Andre kortsiktige  
fordringer 283 240 33 303  
Konsernfordringer 3 6 389 972 5 589 925  
Sum fordringer 6 673 965 5 630 834

##### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 6

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 5 198 293 11 069 005



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 198 293	11 069 005
Sum omløpsmidler		11 872 257	16 699 839
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 443 471</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 875 875	6 446 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 875 875</b>	<b>6 446 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 319 345</b>	<b>10 890 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	332 035 000	326 487 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	261 568 961	250 277 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 603 961</b>	<b>576 764 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>593 603 961</b>	<b>576 764 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 319	703 021
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		10 251 888	839 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 434 207</b>	<b>1 542 904</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 038 168</b>	<b>578 307 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholmveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 14. mars 2022.

### 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo document key: E4G11-B7V3J-8OADP-656T4-GXQEK-2X8DA



## 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."

### Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-31 08:43:10 UTC



Penneo DokumentInnøkte: E4G11-B7V3J-8OADP-6S6T4-GXQEK-2X8DA

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>



## Årsregnskap 2022 Rosenholmveien 4 AS

Org.nr: 988 718 440

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		4 335 933	4 132 964
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 335 933</b>	<b>4 132 964</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	330 000	330 600
Annen driftskostnad	2	1 394 629	1 271 265
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 724 629</b>	<b>1 601 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 611 303</b>	<b>2 531 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 389 972	5 589 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	9 251 766	3 894 884
Annen renteinntekt		5 319	0
Annen finansinntekt		0	14 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 291 262	7 860 048
Annen rentekostnad		11 005 129	4 651 407
Annen finanskostnad		0	425 645
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 649 334</b>	<b>-3 438 043</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-4 038 031</b>	<b>-906 943</b>
Skattekostnad	4	532 681	-199 528
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-4 570 712	-707 415
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 570 712</b>	<b>-707 415</b>
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	532 681
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>532 681</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	23 941 925	9 373 893
Maskiner og anlegg	1	19 500	59 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 961 425</b>	<b>9 432 993</b>
Investeringer i datterselskap	6	344 932 313	342 192 395
Lån til foretak i samme konsern	3	229 491 518	220 239 752
Andre langsiktige fordringer		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>574 523 831</b>	<b>562 532 147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>598 485 256</b>	<b>572 497 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		752	7 606
Andre kortsiktige fordringer		283 240	33 303
Konsernfordringer	3	6 389 972	5 589 925
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 673 965</b>	<b>5 630 834</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 198 293	11 069 005
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 872 257</b>	<b>16 699 839</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>

Rosenholmveien 4 AS

Side 3





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 443 471</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 875 875	6 446 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 875 875</b>	<b>6 446 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 319 345</b>	<b>10 890 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	332 035 000	326 487 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	261 568 961	250 277 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 603 961</b>	<b>576 764 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 319	703 021
Annen kortsiktig gjeld		10 251 888	839 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 434 207</b>	<b>1 542 904</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 038 168</b>	<b>578 307 603</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>610 357 513</b>	<b>589 197 660</b>
Oslo, 31.05.2023 Styret i Rosenholmveien 4 AS			
_____ Bjørn Thorkildsen styremedlem	_____ Anders Skauge styremedlem	_____ Bjørn Tore Olsen styreleder	
_____ Nanna Helmer Larsen styremedlem		_____ Mario Andres Vahos Moreno daglig leder	
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			<b>Side 4</b>





## Noter til årsregnskapet 2022

Rosenholmveien 4 AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Leieinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### 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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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 nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetninger til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Forsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er til stedet, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Rosenholmveien 4. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS (Oslo bolig og sparelag). Konsernregnskap finnes på [www.obos.no](http://www.obos.no).



**Noter til årsregnskapet 2022***Rosenholmveien 4 AS***Note 1 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	11 867 446	7 610 311	2 000 000	201 540	2 764 993	24 444 290
Tilgang	0	0	10 000 000	0	4 858 431	14 858 431
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>11 867 446</b>	<b>7 610 311</b>	<b>12 000 000</b>	<b>201 540</b>	<b>7 623 425</b>	<b>39 302 722</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	9 193 946	5 965 311	0	182 040	0	15 341 297
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 673 500</b>	<b>1 645 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>19 500</b>	<b>7 623 425</b>	<b>23 961 425</b>
Årets avskrivninger	189 600	100 800	0	39 600	0	330 000
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>189 600</b>	<b>100 800</b>	<b>0</b>	<b>39 600</b>	<b>0</b>	<b>330 000</b>
Økonomisk levetid	50 år	25-117 år	ia	5 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	Ingen	

**Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm**

Rosenholmveien 4 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

**Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	229 491 518	220 239 752
Mottatt konsernbidrag	6 389 972	5 589 925
<b>Sum</b>	<b>235 881 490</b>	<b>225 829 677</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	261 568 961	250 277 699
<b>Sum</b>	<b>261 568 961</b>	<b>250 277 699</b>

Lånene forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



**Noter til årsregnskapet 2022***Rosenholmveien 4 AS***Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	532 681	-199 528
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>532 681</b>	<b>-199 528</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 038 031	-906 943
Permanente forskjeller	34 254	0
Endring i midlertidige forskjeller	85 370	65 026
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 918 407</b>	<b>-841 917</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 405 794	-1 229 784
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 405 794	1 229 784
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	87 208	172 578	85 370
<b>Sum</b>	<b>87 208</b>	<b>172 578</b>	<b>85 370</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 760 324	-841 917	3 918 407
Avskåret rentefradrag	-1 751 938	-1 751 938	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 425 054	0	-6 425 054
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-2 421 277</b>	<b>-2 421 277</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-532 681</b>	<b>-532 681</b>

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

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	400 000	4 043 471	6 446 586	10 890 057
Årets resultat			-4 570 712	-4 570 712
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>400 000</b>	<b>4 043 471</b>	<b>1 875 875</b>	<b>6 319 345</b>

Side 7



**Noter til årsregnskapet 2022***Rosenholmveien 4 AS***Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.**

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Rosenholmveien 10 AS	Oslo	100%	1 760 982	178 175	24 727 256
Rosenholmveien 12 AS	Oslo	100%	15 307 235	3 550 289	136 819 310
Rosenholmveien 8 B AS	Oslo	100%	4 171 843	401 518	18 945 440
Rosenholmveien 22 Holding AS	Oslo	100%	7 951 250	-3 398 808	70 975 786
Rosenholmveien 20 Holding AS	Oslo	100%	-61 800 325	-535 901	90 724 603
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>			<b>-32 609 015</b>	<b>195 273</b>	<b>342 192 395</b>

Sum egenkapitalen i datterselskapene, er under bokført kostpris på aksjene. Selskapet mener at det er en merverdi i byggene ut over balanseført verdi i de enkelte selskapene, som samlet er høyere en sum kostpris aksjer.

**Note 7 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 4 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	200,00	400 000
<b>Sum</b>		<b>200</b>	<b>400 000</b>

**Eierstruktur**

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	1 600	80 %	80%
BMT Utvikling AS	400	20 %	20%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

**Note 8 Langsiktig gjeld**

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	332 035 000	326 487 000
Lån fra foretak i samme konsern	261 568 961	250 277 699
<b>Sum</b>	<b>593 603 961</b>	<b>576 764 699</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493824108

### Dokument

Rosenholmveien 4 AS 31.05.23  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2023-05-31 11:08:22 CEST (+0200) av Hilke  
Rognes (HR)  
Ferdigstilt den 2023-06-01 09:30:09 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Hilke Rognes (HR)  
Newsec Property Asset Management AS  
hilke.rognes@newsec.no

### Signerende parter

Bjørn-Tore Olsen (BO)  
bjorn.tore.olsen@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "BJØRN TORE OLSEN"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-04-16 20:23:23 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-31 16:53:39 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)  
anders.skauge@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-03-23 13:22:02 CET (+0100)  
Signert 2023-06-01 09:30:09 CEST (+0200)

Mario Vahos (MV)  
mario.vahos@OBOS.no



Navnet norsk BankID oppga var "Mario Andres Vahos  
Moreno"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-06-13 17:43:34 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-31 14:47:13 CEST (+0200)

Bjørn Thorkildsen (BT)  
bjorn@wjordan.no  
+47950 30 666



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Thorkildsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-05-08 08:49:02 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-31 11:17:00 CEST (+0200)

Nanna Larsen (NL)  
nanna@wjordan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Nanna Helmer Larsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-07-11 15:07:04 CEST (+0200)  
Signert 2023-05-31 11:20:35 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493824108

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

