



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 810 207
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen
Bolette brygge 1
0252 OSLO

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 Egil Velure Tretten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		274 434	
Sum inntekter		274 434	
Kostnader			
Varekostnad	1	-17 708 258	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	872 803	452 444
Sum kostnader		-16 835 455	452 443
Driftsresultat		17 109 889	-452 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	94 732	66 460
Annen renteinntekt		5 028	585 932
Annen finansinntekt			4 421
Sum finansinntekter		99 760	656 813
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	346 517	2 120 734
Annen rentekostnad		250	8 623
Sum finanskostnader		346 767	2 129 357
Netto finans		-247 007	-1 472 544
Ordinært resultat før skattekostnad		16 862 882	-1 924 987
Skattekostnad på resultat	4	3 709 834	-423 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 153 048	-1 501 490
Årsresultat		13 153 048	-1 501 490
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 153 048	-1 501 490
Totalresultat		13 153 048	-1 501 490
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	5	13 153 048	
Overført fra annen egenkapital			-1 501 490
Sum overføringer og disponeringer		13 153 048	-1 501 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	345 218	5 913 295
Sum immaterielle eiendeler		345 218	5 913 295
Sum anleggsmidler		345 218	5 913 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	19 263 188	573 785
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer			124 932
Konsernfordringer	3	9 518 677	6 271 964
Sum fordringer	3	9 518 676	6 396 896
Sum omløpsmidler		28 781 864	6 970 681
SUM EIENDELER		29 127 082	12 883 976
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	166 281	166 281
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	5	337 639	337 639
Annen innskutt egenkapital	5	6 762 006	173 689
Sum innskutt egenkapital		7 265 926	677 609
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	14 152 299	999 250
Sum opptjent egenkapital		14 152 299	999 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	5	21 418 225	1 676 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	632 843	809 190
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3	7 076 014	10 397 928
Sum kortsiktig gjeld	3	7 708 857	11 207 117
Sum gjeld		7 708 857	11 207 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 127 082	12 883 976



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 608159

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 810 207
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RESIDENTIAL OSLO AS
Forretningsadresse: Harbitzalléen 5
0275 OSLO

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 Egil Velure Tretten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 946 810 207
RESIDENTIAL OSLO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		274 434	
Sum inntekter		274 434	
Kostnader			
Varekostnad	1	-17 708 258	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	872 803	452 444
Sum kostnader		-16 835 455	452 443
Driftsresultat		17 109 889	-452 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	94 732	66 460
Annen renteinntekt		5 028	585 932
Annen finansinntekt			4 421
Sum finansinntekter		99 760	656 813
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	346 517	2 120 734
Annen rentekostnad		250	8 623
Sum finanskostnader		346 767	2 129 357
Netto finans		-247 007	-1 472 544
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	3 709 834	-423 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 153 048	-1 501 490
Årsresultat		13 153 048	-1 501 490
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 153 048	-1 501 490
Totalresultat		13 153 048	-1 501 490
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	13 153 048	
Overført fra annen egenkapital			-1 501 490
Sum overføringer og disponeringer		13 153 048	-1 501 490





Organisasjonsnr: 946 810 207
RESIDENTIAL OSLO AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	345 218	5 913 295
Sum immaterielle eiendeler		345 218	5 913 295

Sum anleggsmidler		345 218	5 913 295
--------------------------	--	----------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	1	19 263 188	573 785
-----------	---	------------	---------

Fordringer

Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer			124 932
Konsernfordringer	3	9 518 677	6 271 964
Sum fordringer	3	9 518 676	6 396 896

Sum omløpsmidler		28 781 864	6 970 681
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		29 127 082	12 883 976
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	166 281	166 281
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	5	337 639	337 639
Annen innskutt egenkapital	5	6 762 006	173 689
Sum innskutt egenkapital		7 265 926	677 609

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	14 152 299	999 250
Sum opptjent egenkapital		14 152 299	999 250

Sum egenkapital	5	21 418 225	1 676 860
------------------------	----------	-------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3		



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	632 843	809 190
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3	7 076 014	10 397 928
Sum kortsiktig gjeld	3	7 708 857	11 207 117
Sum gjeld		7 708 857	11 207 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 127 082	12 883 976



Organisasjonsnr: 946 810 207
RESIDENTIAL OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 Residential Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Org.nr.: 946 810 207



RESULTATREGNSKAP

RESIDENTIAL OSLO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		274 434	0
Sum driftsinntekter		274 434	0
Varekostnad	1	-17 708 258	0
Annen driftskostnad	2	872 803	452 444
Sum driftskostnader		-16 835 455	452 443
Driftsresultat		17 109 889	-452 443
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	94 732	66 460
Annen renteinntekt		5 028	585 932
Annen finansinntekt		0	4 421
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	346 517	2 120 734
Annen rentekostnad		250	8 623
Resultat av finansposter		-247 007	-1 472 544
Resultat før skattekostnad		16 862 882	-1 924 987
Skattekostnad på resultat	4	3 709 834	-423 497
Resultat		13 153 048	-1 501 490
Årsresultat		13 153 048	-1 501 490
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	13 153 048	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 501 490
Sum overføringer		13 153 048	-1 501 490



BALANSE

RESIDENTIAL OSLO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	345 218	5 913 295
Sum immaterielle eiendeler		345 218	5 913 295
Sum anleggsmidler		345 218	5 913 295
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	1	19 263 188	573 785
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	124 932
Konsernfordringer	3	9 518 677	6 271 964
Sum fordringer	3	9 518 676	6 396 896
Sum omløpsmidler		28 781 864	6 970 681
Sum eiendeler		29 127 082	12 883 976



BALANSE

RESIDENTIAL OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	166 281	166 281
Overkurs	5	337 639	337 639
Annen innskutt egenkapital	5	6 762 006	173 689
Sum innskutt egenkapital		7 265 926	677 609
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	14 152 299	999 250
Sum opptjent egenkapital		14 152 299	999 250
Sum egenkapital	5	21 418 225	1 676 860
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	632 843	809 190
Konserngjeld	3	7 076 014	10 397 928
Sum kortsiktig gjeld	3	7 708 857	11 207 117
Sum gjeld		7 708 857	11 207 117
Sum egenkapital og gjeld		29 127 082	12 883 976

Oslo, 31.01.2024
Styret i Residential Oslo AS

Christian Berg
styreleder

Jan Egil Velure Tretten
styremedlem

Åsmund Ytreeide
styremedlem



RESIDENTIAL OSLO AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet står for utvikling og bygging av næringslokale tilknyttet boligprosjekt i Oslo kommune.

Selskapets ultimate morselskap er UNION REAL ESTATE FUND IV HOLDING AS. Selskapet inngår i konsernregnskap som blir utarbeidet av Residential Holding AS.

DRIFTSINNTEKTER

Inntekter fra salg av langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Note 1 Varer

Varelager	2023	2022
Tomter	18 196 994	0
Pågående prosjekter	1 066 194	573 785
Sum varelager	19 263 188	573 785

Av samlet varelagerverdi for Residential Oslo AS pr. 31.12.2023 er kr. 19 263 188 vurdert til anskaffelseskost. I 2023 er tidligere nedskrivning av tomt med kr 18 196 994 reversert.



RESIDENTIAL OSLO AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet hadde i 2023 ingen ansatte. Selskapet omfattes dermed ikke av kravet om obligatorisk tjenestepensjon. Der er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	9 518 677	6 271 964
Sum	9 518 677	6 271 964
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	277 024
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 076 014	10 120 904
Sum	7 076 014	10 397 928

Fordring på foretak i samme konsern gjelder Malenhaugveien 19-23 AS (kr. 14.955), Vestby kvartalet I AS (kr. 524.686) og Løxatorget AS (kr. 532.270). Selskapet har fordring på konsernbidrag til kr 8.446.560 mot Nåbo AS.

Annen kortsiktig gjeld konsern er mot Nåbo AS.

Netto rentekostnader i konsern utgjør kr. 251 785 for 2023.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	3 709 834	-423 497
Skattekostnad ordinært resultat	3 709 834	-423 497
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	16 862 882	-1 924 987
Permanente forskjeller	0	2
Endring i midlertidige forskjeller	-24 767 504	-1
Mottatt konsernbidrag	8 446 560	0
Avskåret rentefradrag	0	1 476 965
Anvendelse av fremførbart underskudd	-541 938	0
Skattepliktig inntekt	0	-448 021

Betalbar skatt i balansen:



RESIDENTIAL OSLO AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Betalbar skatt på årets resultat	-1 858 243	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 858 243	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	16 862 882	-1 924 987
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 709 834	-423 497
Sum	3 709 834	-423 497
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	0	-24 767 504	-24 767 504
Sum	0	-24 767 504	-24 767 504
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-541 938	-541 938
Avskåret rentefradrag	-1 569 172	-1 569 172	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 569 171	-26 878 613	-25 309 442
Utsatt skattefordel (22 %)	-345 218	-5 913 295	-5 568 077

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	166 281	337 639	173 689	999 250	1 676 860
Årets resultat				13 153 048	13 153 048
Mottatt konsernbidrag			6 588 317		6 588 317
Pr 31.12.2023	166 281	337 639	6 762 006	14 152 298	21 418 225

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I RESIDENTIAL OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	112 000	1,48	166 281
Sum	112 000		166 281

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nåbo AS	112 000	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Residential Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Residential Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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>

Bergen, 31. januar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Jan Ove Helle
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Helle, Jan Ove	BANKID	2024-02-02 10:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.