



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 654 755  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RW EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Asbjørn Barkve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

### 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, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	112 518 541	
<b>Sum inntekter</b>		<b>112 518 541</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	111 572 641	
Annen driftskostnad	3	208 496	149 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 781 137</b>	<b>149 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>737 404</b>	<b>-149 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 130 406	477 908
Annen finansinntekt	2, 2	18 631 535	12 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 761 941</b>	<b>490 058</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	509 730	774 277
Annen finanskostnad		93 680	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 410</b>	<b>774 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 158 531</b>	<b>-284 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 895 935</b>	<b>-433 668</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	189 455	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	817 953	
Overføringer annen egenkapital	5	18 888 527	-433 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 667</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	100 000	240 000
Lån til foretak i samme konsern	3	22 918 553	17 625 134
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 018 553</b>	<b>17 865 134</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 018 553</b>	<b>17 865 134</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7	<b>834 426</b>	<b>87 738 854</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	41 134	
Andre fordringer	2, 3	1 049 086	430 873
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 090 220</b>	<b>430 873</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>567 794</b>	<b>946 237</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 492 440</b>	<b>89 115 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 510 993</b>	<b>106 981 098</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	18 216 824	
Udekket tap	5		-817 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 216 824</b>	<b>-817 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 241 254</b>	<b>-793 523</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		77 418 490
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 984 487	21 862 045
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 984 487</b>	<b>99 280 535</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 984 487</b>	<b>99 280 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	94	6 138 600
Annen kortsiktig gjeld	3	4 285 158	2 355 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 285 252</b>	<b>8 494 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 269 739</b>	<b>107 774 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 510 993</b>	<b>106 981 098</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611939

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 654 755  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RW EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Asbjørn Barkve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

#### 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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 918 654 755  
RW EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	112 518 541	
<b>Sum inntekter</b>		<b>112 518 541</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	111 572 641	
Annen driftskostnad	3	208 496	149 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 781 137</b>	<b>149 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>737 404</b>	<b>-149 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 130 406	477 908
Annen finansinntekt	2, 2	18 631 535	12 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 761 941</b>	<b>490 058</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	509 730	774 277
Annen finanskostnad		93 680	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 410</b>	<b>774 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 158 531</b>	<b>-284 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	189 455	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	817 953	
Overføringer annen egenkapital	5	18 888 527	-433 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 706 480</b>	<b>-433 667</b>



Organisasjonsnr: 918 654 755  
RW EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	100 000	240 000
Lån til foretak i samme konsern	3	22 918 553	17 625 134
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 018 553</b>	<b>17 865 134</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 018 553</b>	<b>17 865 134</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	2, 7	<b>834 426</b>	<b>87 738 854</b>
------------------	------	----------------	-------------------

##### Fordringer

Kundefordringer	3	41 134	
Andre fordringer	2, 3	1 049 086	430 873
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 090 220</b>	<b>430 873</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>567 794</b>	<b>946 237</b>
--	--	----------------	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 492 440</b>	<b>89 115 964</b>
-------------------------	--	------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 510 993</b>	<b>106 981 098</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	18 216 824	
Udekket tap	5		-817 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 216 824</b>	<b>-817 953</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 241 254</b>	<b>-793 523</b>
------------------------	--	-------------------	-----------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7	77 418 490
Øvrig langsiktig gjeld	3	21 862 045
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 984 487</b>	<b>99 280 535</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 984 487</b>	<b>99 280 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3	6 138 600
Annen kortsiktig gjeld	3	2 355 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 285 252</b>	<b>8 494 086</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 269 739</b>	<b>107 774 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 510 993</b>	<b>106 981 098</b>



Organisasjonsnr: 918 654 755  
RW EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Aksjer	100.00	300.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Folksom Bolig AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Morselskapet, Folksom AS, har forretningskontor i Tønsberg og utarbeider et konsernregnskap hvor RW Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan innhentes på selskapets kontor i Storgaten 32, 3126 Tønsberg.

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
6

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Rolv Wesenlunds Vei 1 AS	100.00%	100.00%		

Aksjene i Rolv Wesenlunds Vei 9 AS ble solgt i 2022 og bokført til regnskapsmessig kontinuitet samme år. I 2023 er gevinsten bokført til ordinær gevinst på kr. 18 546 144. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets



konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem  
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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 Rw Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rw Eiendom 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 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 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.

### 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. Betyrrende 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- 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 modifierer 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.

Tønsberg, 21. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Petter L. Christoffersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SGDQW-CV468-176Q5-AF0L7-0HMBW-DXGVM



# 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."

## Christoffersen, Petter L

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1801969

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-21 14:48:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SGDQW-CV468-176Q5-AF0LZ-OIMBW-DXGVM

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>



RW EIENDOM AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: S8AB7-MOEM-WVDQN-PQ7JZ-J5HFZ-S0ABX



## RW EIENDOM AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	112 518 541	0
Sum driftsinntekter		112 518 541	0
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	111 572 641	0
Annen driftskostnad	3	208 496	149 449
Sum driftskostnader		111 781 137	149 449
Driftsresultat		737 404	-149 449
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 130 406	477 908
Annen finansinntekt	2	18 631 535	12 150
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	509 730	774 277
Annen finanskostnad		93 680	0
Netto finansposter		19 158 531	-284 219
Ordinært resultat før skattekostnad		19 895 935	-433 668
Skattekostnad på ordinært resultat	4	189 455	0
<b>Årsresultat</b>		19 706 480	-433 668
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	18 888 527	-433 667
Overført udekket tap	5	817 953	0
Sum disponert		19 706 480	-433 667

Penneo document key: S8AB7-MOEM-WVDQN-PQ7JZ-JSHFZ-S0ABX



## RW EIENDOM AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	100 000	240 000
Lån til foretak i samme konsern	3	22 918 553	17 625 134
Sum finansielle anleggsmidler		<u>23 018 553</u>	<u>17 865 134</u>
Sum anleggsmidler		<u>23 018 553</u>	<u>17 865 134</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Eiendomsprosjekt under oppføring	2, 7	<u>834 426</u>	<u>87 738 854</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		41 134	0
Andre fordringer	3	<u>1 049 086</u>	<u>430 873</u>
Sum fordringer		<u>1 090 220</u>	<u>430 873</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>567 794</u>	<u>946 237</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 492 440</u>	<u>89 115 964</u>
Sum eiendeler		<u>25 510 993</u>	<u>106 981 098</u>

Penneo document key: S8AB7-MOEEM-WVDQIN-PQ7JZ-J5HFZ-S0ABX



## RW EIENDOM AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>24 430</u>	<u>24 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	0	-817 953
Annen egenkapital	5	<u>18 216 824</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>18 216 824</u>	<u>-817 953</u>
Sum egenkapital		<u>18 241 254</u>	<u>-793 523</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	77 418 490
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>2 984 487</u>	<u>21 862 045</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 984 487</u>	<u>99 280 535</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		94	6 138 600
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>4 285 158</u>	<u>2 355 486</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 285 252</u>	<u>8 494 086</u>
Sum gjeld		<u>7 269 739</u>	<u>107 774 621</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 510 993</u>	<u>106 981 098</u>

31. desember 2023  
Tønsberg, 12. juni 2024

\_\_\_\_\_  
Pål Grabow Bakke Egeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Barkve  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Kristian Bettum  
Daglig leder

Penneo document key: S8AB7-MOEM-WVDQN-PQ7JZ-JSHFZ-S0ABX



## RW EIENDOM AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres når prosjektet er fullført.

##### *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.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Eiendomsprosjekt under utvikling*

Selskapet utvikler en eiendom med boenheter. Prosjektet er igangsatt for selskapets egen regning og risiko. Prosjektkostnader bokføres etter "fullført kontrakts metode" i henhold til GRS for små foretak. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under "annen driftskostnad". Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.

##### *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 ikke iht GRS for små foretak.



## RW EIENDOM AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Eiendomsprosjekt under oppføring

	2023	2022
Prosjekt Rolv Wesenlundsvei 9	0	86 904 427
Prosjekt Rolv Wesenlundsvei 1	834 426	834 426
Sum	<u>834 426</u>	<u>87 738 853</u>

Selskapet har aktivert kostnader knyttet til utvikling av to boligprosjekter beliggende i Indre havneby i Horten. Prosjektet Rolv Wesenlundsvei 9 ble realisert i 2023. Tomta ble solgt i 2022 og bygget ble solgt i 2023 til Borettslaget Rolv Wesenlundsvei 9. Tomta ble solgt i form av aksjene (gevinst kr. 18 546 144) i Rolv Wesenlundsvei 9 AS.

#### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Fordring BRL Rolv Wesenlundsvei 9 (ute av konsern i 2023)	0	6 925 719
Langsiktig lån Rolv Wesenlundsvei 1 AS	11 130 288	10 699 415
Påløpte renteinntekter fordring Rolv Wesenlunds Vei 1 AS	684 327	430 873
Langsiktig lån Folksom AS	11 788 265	0
Påløpte renteinntekter fordring Folksom AS	316 159	0
Sum	<u>23 919 039</u>	<u>18 056 007</u>

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Langsiktig gjeld til Folksom Bolig AS	2 984 487	9 797 347
Langsiktig gjeld inkl. påløpte renter til Folksom AS	0	9 011 735
Skyldig konsernbidrag til Rolv Wesenlunds Vei 1 AS	861 158	0
Gjeld til Rolv Wesenlundsvei 9 BRL	0	3 349 580
Påløpte renter på lån fra Folksom Bolig AS	379 810	387 140
Sum	<u>4 225 455</u>	<u>22 545 802</u>

Konserninterne lån skal tilbakebetales når likviditeten i selskapet tillater det. Lånet rentebelastes tilsvarende renten Folksom-konsernet får på sin finansiering i ekstern bank. Eventuelle ubetalte renter tillegges hovedstol iht avtale.

Selskapet har bokført kr 15 000 i honorarer for regnskapsførsel fra Folksom AS.

Penneo document key: S8AB7-MOEM-WVDQN-PQ7JZ-JSHFZ-S0ABX



## RW EIENDOM AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	189 455	0
Årets totale skattekostnad	189 455	0
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	19 895 935	-433 668
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-18 546 144	0
Endring i midlertidige forskjeller	334 891	0
Alminnelig inntekt	1 684 682	-433 668
Anvendt fremførbart underskudd	-823 524	0
Ytet konsernbidrag	-861 158	0
Årets skattegrunnlag	0	-433 668
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-334 891	0
Sum	-334 891	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-823 524
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-334 891	-823 524
Utsatt skattefordel (-) /Utsatt skatt (+) (22%)	-73 676	-181 175

Årets skattekostnad utgjør kr 0. Utsatt skattefordel er ikke balanseført iht GRS for små foretak.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-5 570	0	-817 953	-793 523
Årsresultat	0	0	18 888 527	817 953	19 706 480
Avgitt konsernbidrag	0	0	-671 703	0	-671 703
Egenkapital 31.12.	30 000	-5 570	18 216 824	0	18 241 254

#### Note 6 - Datterselskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12
Rolv Wesenlunds Vei 1 AS	18.11.2021	Tønsberg	100 %	100 %	100 000

Aksjene i Rolv Wesenlunds Vei 9 AS ble solgt i 2022 og bokført til regnskapsmessig kontinuitet samme år. I 2023 er gevinsten bokført til ordinær gevinst på kr. 18 546 144.



## RW EIENDOM AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggelån fra Nordea	0	77 418 490
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eiendomsprosjekt under oppføring	0	87 738 853

Lånet er innfridd i 2023 i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Aksjer	100	300	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Folksom Bolig AS	100	100 %	100 %

Morselskapet, Folksom AS, har forretningskontor i Tønsberg og utarbeider et konsernregnskap hvor RW Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan innhentes på selskapets kontor i Storgaten 32, 3126 Tønsberg.

Penneo document key: S8AB7-MOEM-WVDQN-PQ7JZ-JSHFZ-S04BX



# 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."

### Egeland, Pål Grabow Bakke

Styreleder

På vegne av: RW Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-959442

IP: 92.221.xxx.xxx

2024-06-12 09:53:01 UTC



### Barkve, Asbjørn

Styremedlem

På vegne av: RW Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2740700

IP: 92.221.xxx.xxx

2024-06-12 10:54:20 UTC



### Bettum, Lars Kristian

Daglig leder

På vegne av: RW Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3001564

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-13 05:49:57 UTC



Penneo Dokumentnr: S8AB7-MCOEM-WYDQW-PQ7JZ-J5HFZ-S0ABX

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>