



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 133 501
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	RESIDENTIAL HOLDING AS
Forretningsadresse:	c/o UNION Gruppen Bolette brygge 1 0252 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan Egil Velure Tretten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	6	1 368 000	6 000
Sum kostnader		1 368 000	6 000
Driftsresultat		-1 368 000	-6 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10,6	31 516 000	0
Annen renteinntekt	6	4 991 000	0
Sum finansinntekter		36 507 000	0
Annen rentekostnad	6	19 056 000	
Sum finanskostnader		19 056 000	
Netto finans		17 451 000	0
Ordinært resultat før skattekostnad		16 083 000	-6 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 537 000	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 546 000	-6 000
Årsresultat		12 546 000	-6 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 546 000	-6 000
Sum overføringer og disponeringer		12 546 000	-6 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	466 840 000	
Lån til foretak i samme konsern	10,11	920 234 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 387 074 000	
Sum anleggsmidler		1 387 074 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		509 000	0
Konsernfordringer		876 000	0
Sum fordringer		1 385 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	225 242 000	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 242 000	30 000
Sum omløpsmidler		226 627 000	30 000
SUM EIENDELER		1 613 701 000	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	48 000	30 000
Overkurs	15	379 953 000	0
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	12 540 000	0
Sum opptjent egenkapital		12 540 000	0
Sum egenkapital		392 541 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	400 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	10	46 777 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	758 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 204 777 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 204 777 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 000	0
Kortsiktig konserngjeld		16 077 000	0
Annen kortsiktig gjeld	16	282 000	0
Sum kortsiktig gjeld		16 384 000	0
Sum gjeld		1 221 161 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 613 702 000	30 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	400 000 000	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	380 409 000	0
Annen driftsinntekt	2	372 000	0
Sum inntekter		380 781 000	0
Kostnader			
Varekostnad	3	261 196 000	0
Lønnskostnad	5	39 533 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-53 865 000	0
Annen driftskostnad		101 959 000	0
Sum kostnader		348 823 000	0
Driftsresultat		31 958 000	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	13 747 000	0
Annen finansinntekt	6	64 000	0
Sum finansinntekter		13 811 000	0
Annen rentekostnad	6	38 899 000	0
Annen finanskostnad	6	944 000	0
Sum finanskostnader		39 843 000	0
Netto finans		-26 032 000	0
Ordinært resultat før skattekostnad		5 926 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-28 628 000	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 554 000	0
Årsresultat		34 554 000	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	18 686 000	0
Goodwill			0
Sum immaterielle eiendeler		18 686 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	137 804 000	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	3 539 000	0
Sum varige driftsmidler		141 343 000	0
Sum anleggsmidler		160 029 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	2 806 860 000	0
Sum varer		2 806 860 000	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	75 017 000	0
Andre fordringer		25 998 000	0
Sum fordringer		101 015 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	233 156 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 156 000	0
Sum omløpsmidler		3 141 031 000	0
SUM EIENDELER		3 301 060 000	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	48 000	
Overkurs	15	379 953 000	0
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	15 159 000	0
Sum opptjent egenkapital		15 159 000	0
Sum egenkapital		395 160 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning forpliktelser		52 305 000	
Negativ goodwill	17	534 851 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		587 156 000	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	400 000 000	
Langsiktig gjeld tomtekjøp		8 500 000	
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	1 587 806 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 996 306 000	
Sum langsiktig gjeld		2 583 462 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 559 000	0
Betalbar skatt		6 491 000	0
Skyldige offentlige avgifter		12 831 000	
Forskudd fra kunder		42 558 000	
Øvrig kortsiktig gjeld		195 999 000	
Sum kortsiktig gjeld		322 438 000	0
Sum gjeld		2 905 900 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 301 060 000	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	1 184 045 000	0



Konsernets balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 718881

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 133 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RESIDENTIAL HOLDING AS
Forretningsadresse: Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Egil Velure Tretten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 19.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	6	1 368 000	6 000
Sum kostnader		1 368 000	6 000
Driftsresultat		-1 368 000	-6 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10,6	31 516 000	0
Annen renteinntekt	6	4 991 000	0
Sum finansinntekter		36 507 000	0
Annen rentekostnad	6	19 056 000	
Sum finanskostnader		19 056 000	
Netto finans		17 451 000	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 537 000	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 546 000	-6 000
Årsresultat		12 546 000	-6 000
Overføringer og disponeringer			



Overføringer til/fra annen egenkapital	12 546 000	-6 000
Sum overføringer og disponeringer	12 546 000	-6 000



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9		466 840 000	
-------------------------------	--	-------------	--

Lån til foretak i samme konsern	10,11	920 234 000	
------------------------------------	-------	-------------	--

Sum finansielle anleggsmidler		1 387 074 000	
--	--	----------------------	--

Sum anleggsmidler		1 387 074 000	0
--------------------------	--	----------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		509 000	0
------------------	--	---------	---

Konsernfordringer		876 000	0
-------------------	--	---------	---

Sum fordringer		1 385 000	0
-----------------------	--	------------------	----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	225 242 000	30 000
--	----	-------------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 242 000	30 000
--	--	--------------------	---------------

Sum omløpsmidler		226 627 000	30 000
-------------------------	--	--------------------	---------------

SUM EIENDELER		1 613 701 000	30 000
----------------------	--	----------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	14,15	48 000	30 000
-----------------	-------	--------	--------

Overkurs	15	379 953 000	0
----------	----	-------------	---

Sum innskutt egenkapital		380 001 000	30 000
---------------------------------	--	--------------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	12 540 000	0
-------------------	----	------------	---

Sum opptjent egenkapital		12 540 000	0
---------------------------------	--	-------------------	----------

Sum egenkapital		392 541 000	30 000
------------------------	--	--------------------	---------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	400 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	10	46 777 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	758 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 204 777 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 204 777 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 000	0
Kortsiktig konserngjeld		16 077 000	0
Annen kortsiktig gjeld	16	282 000	0
Sum kortsiktig gjeld		16 384 000	0
Sum gjeld		1 221 161 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 613 702 000	30 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	400 000 000	0



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	380 409 000	0
Annen driftsinntekt	2	372 000	0
Sum inntekter		380 781 000	0
Kostnader			
Varekostnad	3	261 196 000	0
Lønnskostnad	5	39 533 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-53 865 000	0
Annen driftskostnad		101 959 000	0
Sum kostnader		348 823 000	0
Driftsresultat		31 958 000	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	13 747 000	0
Annen finansinntekt	6	64 000	0
Sum finansinntekter		13 811 000	0
Annen rentekostnad	6	38 899 000	0
Annen finanskostnad	6	944 000	0
Sum finanskostnader		39 843 000	0
Netto finans		-26 032 000	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-28 628 000	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 554 000	0
Årsresultat		34 554 000	0



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	18 686 000	0
Goodwill			0
Sum immaterielle eiendeler		18 686 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	137 804 000	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	3 539 000	0
Sum varige driftsmidler		141 343 000	0
Sum anleggsmidler		160 029 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	2 806 860 000	0
Sum varer		2 806 860 000	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	75 017 000	0
Andre fordringer		25 998 000	0
Sum fordringer		101 015 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	233 156 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 156 000	0
Sum omløpsmidler		3 141 031 000	0
SUM EIENDELER		3 301 060 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	48 000	
Overkurs	15	379 953 000	0
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	15	15 159 000	0
Sum opptjent egenkapital		15 159 000	0
Sum egenkapital		395 160 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning forpliktelser		52 305 000	
Negativ goodwill	17	534 851 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		587 156 000	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	400 000 000	
Langsiktig gjeld tomtekjøp		8 500 000	
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	1 587 806 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 996 306 000	
Sum langsiktig gjeld		2 583 462 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 559 000	0
Betalbar skatt		6 491 000	0
Skyldige offentlige avgifter		12 831 000	
Forskudd fra kunder		42 558 000	
Øvrig kortsiktig gjeld		195 999 000	
Sum kortsiktig gjeld		322 438 000	0
Sum gjeld		2 905 900 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 301 060 000	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	1 184 045 000	0



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Ikke aktuelt



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Residential Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Residential Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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/revisionsberetninger>

Bergen, 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Jan Ove Helle
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Helle, Jan Ove	BANKID	2024-06-28 14:32

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.



Residential Holding AS

Mor- og konsernregnskap 2023

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Penneo Dokumentnøkkel: EHC4U-5F71M-OMX0I-6/GMD-01XJP-5ML7X

Org.nr.:929 133 501



Residential Holding AS 2023

RESULTATREGNSKAP

01.01 - 31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2023	2022	Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER					
-	-	Salgsinntekt	2	380 409	-
-	-	Annen driftsinntekt	2	372	-
-	-	Sum driftsinntekter		380 781	-
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Varekostnad	3	261 196	-
-	-	Lønnskostnad	5	39 533	-
-	-	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-53 865	-
1 368	6	Annen driftskostnad		101 959	-
1 368	6	Sum driftskostnader		348 824	-
-1 368	-6	DRIFTSRESULTAT		31 957	-
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
31 516	-	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10, 6	-	-
4 991	-	Annen renteinntekt	6	13 747	-
-	-	Annen finansinntekt	6	64	-
-19 056	-	Annen rentekostnad	6	-38 899	-
-	-	Annen finanskostnad	6	-944	-
17 451	-	Netto finansposter		-26 032	-
16 083	-6	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		5 925	-
3 537	-	Skattekostnad på resultat	7	-28 628	-
12 546	-6	ÅRSRESULTAT		34 553	-
Opplysninger om avsetninger til:					
0	-	Avsatt til konsernbidrag		-	-
12 546	-6	Avsatt til/fra annen egenkapital		-	-
12 546	-6	Sum disponert		-	-

Penneo Dokumentnøkkel: EHQ4U-5F71M-OMX0I-6JGMD-01XJP-5ML7X



Residential Holding AS 2023

BALANSE – EIENDELER

EIENDELER 31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2023	2022	Beløp i NOK 1000	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
-	-	Utsatt skattefordel	7	18 686	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		18 686	-
Varige driftsmidler					
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	8	141 343	-
-	-	Sum varige driftsmidler		141 343	-
Finansielle anleggsmidler					
466 840	-	Investering i annet foretak i samme konsern	9	-	-
920 234	-	Lån til foretak i samme konsern	10, 11	-	-
1 387 074	-	Sum finansielle anleggsmidler		-	-
1 387 074	-	Sum anleggsmidler		160 029	-
OMLØPSMIDLER					
-	-	Varer	4	2 806 860	-
Fordringer					
-	-	Kundefordringer	11	75 017	-
876	-	Fordringer på konsernselskaper		-	-
509	-	Andre fordringer		25 998	-
1 385	-	Sum fordringer		101 015	-
225 242	30	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	233 156	-
226 627	30	Sum omløpsmidler		3 141 031	-
1 613 701	30	SUM EIENDELER		3 301 060	-

Penneo Dokumentnøkkel: EHQ4U-5F71M-OMX0I-6JGMD-01XJP-5ML7X



Residential Holding AS 2023

BALANSE – EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL OG GJELD

31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2023	2022	Beløp i NOK 1000	Note	2023	2022
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
48	30	Aksjekapital	14,15	48	-
379 953	-	Overkurs	15	379 953	-
380 000	-	Sum innskutt egenkapital		380 000	-
Opptjent egenkapital					
12 540	-	Annen egenkapital	15	15 159	-
-	-	Sum opptjent egenkapital		15 159	-
392 540	30	Sum egenkapital		395 159	-
GJELD					
Avsetning for forpliktelse					
-	-	Badwill	17	534 851	-
-	-	Andre avsetninger for forpliktelse		52 305	-
-	-	Sum avsetning for forpliktelse		587 156	-
Annen langsiktig gjeld					
400 000	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	400 000	-
46 777	-	Langsiktig konserngjeld	10	-	-
-	-	Langsiktig gjeld ifbm. tomtekjøp		8 500	-
758 000	-	Øvrig langsiktig gjeld	12,16	1 587 806	-
1 204 777	-	Sum annen langsiktig gjeld		1 996 306	-
Kortsiktig gjeld					
25	-	Leverandørgjeld		64 559	-
-	-	Betalbar skatt		6 491	-
-	-	Skyldig offentlige avgifter		12 831	-
-	-	Forskudd fra kunder		42 558	-
16 077	-	Gjeld til konsernselskaper		-	-
282	-	Annen kortsiktig gjeld	16	195 999	-
16 383	-	Sum kortsiktig gjeld		322 439	-
1 221 161	-	Sum gjeld		2 905 901	-
1 613 701	30	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 301 060	-

Oslo, 28. juni 2024
Styret i Residential Holding ASBaard Schumann - Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: EHQ4U-5F71M-OMX0I-6JGMD-01XJP-5ML7X



Residential Holding AS 2023

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

01.01 - 31.12		Residential Holding AS		Konsern	
Mor		Beløp i NOK 1000			
2023	2022			2023	2022
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
12 546	-6		Resultat før skatt	5 925	-
-	-		Periodens betalte skatt	-12 195	-
-	-		Ordinære avskrivninger	-53 865	-
-	-		Endring i varelager	-2 212 582	-
-876	-		Endring i kundefordringer	-75 017	-
25	-		Endring i leverandørgjeld	64 559	-
15 850	6		Endring i andre tidsavgrensingsposter	277 696	-
27 545	-		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 005 478	-
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-146 906	-
-466 840	-		Utbetalinger ved kjøp av aksjer i datterselskap	-	-
-920 234	-		Netto endring i konsernfordringer	-	-
-1 387 074	-		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-141 338	-
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
1 204 777	-		Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	2 005 540	-
379 964	30		Innbetalinger av egenkapital	380 000	-
1 584 741	30		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 385 540	-
225 212	30		Netto endring i likvider i året	233 156	-
30	-		Konter og bankinnskudd per 01.01	-	-
225 242	30		Konter og bankinnskudd per 31.12	233 156	-

Penneo Dokumentnøkkel: EHQ4U-5F71M-OMX0I-6/GMD-01XJP-5ML7X



Residential Holding AS 2023

Noter til årsregnskap 2023

Note - 1 Regnskapsprinsipper

Residential Holding AS er morselskapet i Residential Holding konsernet, er et norsk aksjeselskap med forretningsadresse Bolette brygge 1, Oslo. Konsernet har som formål å bygge ut og drifte boliger for private og næringsdrivende kunder i Norge.

Selskapet ble stiftet i 2022, og konsernet ble etablert 1. juni i 2023 ved at Residential Holding AS kjøpte Bonava, et svensk konsern, sin virksomhet i Norge. Årsregnskapet for 2023 er det første året som inkluderer konsernregnskap. For ytterligere informasjon om konserndannelsen, se note 17.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2023:

<i>Datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Nåbo AS	100 %
ATS 10 AS	100 %
ATS 11 AS	100 %
Residential Oslo AS	100 %
Malerhaugveien 19-23 AS	100 %
Repa Holding AS	100 %
Brevikens Eiendom AS	100 %
Vestby kvartalet I AS	100 %
Løxatorget AS	100 %
Tapperiet Eiendom AS	100 %
Sandsli marka Utvikling AS	100 %
Sandsli Stasjon AS	100 %
Skjoldhagen Invest AS	100 %
Merinokvartalet AS	100 %
Meierigarasjen AS	100 %
Kvassnesvegen 32 AS	100 %
Askhøgda Invest AS	100 %
Hagatunet Invest AS	100 %
Øvre Kleppevegen AS	100 %
Residential Helpco 2 AS	100 %
Residential Jessheim AS	100 %
Residential Newco 3 AS	100 %
Silurveien Invest AS	100 %



Residential Holding AS 2023

Krokåsdalen Invest AS	100 %
Sørhaugen Invest AS	100 %
Tamburparken Invest AS	100 %
Meieriallmenningen AS	100 %
Solsiden Jessheim AS	100 %
Bkb2 og Bkb3 AS	100 %
Bkb7 AS	100 %
BK9 Bolig AS	50 %

Datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Kjøp av datterselskaper på gunstige vilkår medfører balanseføring av negativ goodwill (Badwill). Negativ goodwill resultatføres over frem år.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av boliger vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for forventede garantikostnader. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre disse avsetninger som en forpliktelse på salgstidspunktet.

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. Fullføringsgrad blir målt ut fra påløpte prosjektkostnader på balansedagen som en % av totale forventede kontraktskostnader.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. I de tilfeller det økonomiske utfallet av kontrakten ikke kan estimeres pålitelig, inntektsføres kun et beløp tilsvarende påløpte prosjektkostnader. For kontrakter der forventede kontraktskostnader (både direkte og indirekte) overstiger kontraktsinntekten, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.



Residential Holding AS 2023

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan utnyttes i senere år.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager

Varelageret består hovedsakelig av tomter, boliger under utbygging og ferdige boliger. Varelageret er vurdert til det laveste av anskaffelseskost/tilvirkningskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for fullføring av utbyggingen og gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse og tilvirkningskost inkluderer direkte og indirekte kostnader ved utbyggingen, og henføres basert på enhetens andel av totale prosjektkostnader i hvert enkelt prosjekt.



Residential Holding AS 2023

Fordringer

Boligsalg skjer i form av kontant oppgjør, og det gis ikke kreditt. Øvrige kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede boligsalg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider. Avsetningen føres opp under andre avsetninger for forpliktelser, og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Selskapet har kun innskuddsbasert pensjonsordning. Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvare periodens premie til forsikringsselskapet.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



Residential Holding AS 2023

Noter til årsregnskap 2023

Note - 2 Salgsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern
	2023	2022	2023
Virksomhetsområde			
Boliger	-	-	380 409
Annet	-	-	372
Sum	-	-	380 781
Geografisk fordeling			
	-	-	-
Norge	-	-	380 781
Annet	-	-	-
Sum	-	-	380 781

Gruppen krever inn forskudd fra kunder i privatmarkedet, ref. Bustadoppføringslova (buofl) §47. Det er per 31. desember 2023 innbetalt TNOK 150 i forskudd som er knyttet til pågående prosjekter. Forskudd er klassifisert som kortsiktig gjeld. Forskuddene er stilt som sikkerhet hos eksternt finansforetak.

Note - 3 Anleggskontrakter

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern
	2023	2022	2023
Inntektsført på igangværende anleggs- kontrakter	-	-	768 562
Kostnader knyttet til opptjent inntekt anleggskontrakter	-	-	650 288
Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter	-	-	118 274
Opptjent ikke fakturert på igangværende anleggskontrakter			41 008

Note - 4 Varer

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern
	2023	2022	2023
Kapitaliserte utviklingskostninger			822 145
Tomter			752 208
Pågående prosjekter			1 158 639
Ferdige varer			73 868
Sum	-	-	2 806 860



Residential Holding AS 2023

Av samlet varelagerverdi på TNOK 2 807 per 31. desember 2023 er det akkumulerte nedskrivninger på TNOK 53.

Tomter inkluderer TNOK 2 950 i balanseførte opsjonsavtaler.

Note - 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

(Beløp i NOK 1000)	Mor		Konsern
Lønnskostnader	2023	2022	2023
Lønninger	-	-	32 086
Arbeidsgiveravgift	-	-	4 880
Pensjonskostnader	-	-	2 567
Andre ytelser	-	-	-
Sum	-	-	39 533
Gjennomsnittlig antall årsverk	-	-	65

Konsernet viderefakturerer medgått tid på prosjekter i datterselskaper fortløpende.

Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet pensjonsordninger tilfredsstillende kravene i denne lov. Selskapet er også part i en flerforetakspensjon som er en ytelsesplan (AFP-ordning). Denne regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning ettersom der mangler tilstrekkelig informasjon om Gruppens andel av flerforetaksplanen, og som dermed ikke gir grunnlag for regnskapsføring av ordningen som ytelsesbasert.

Ytelser til ledende personer

Det utbetales ikke lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder. Daglig leder mottatt lønn og godtgjørelse fra UNION REAL ESTATE FUND IV HOLDING AS. Konsernet belastes med en andel felleskostnader per år der dekning av godtgjørelse for felles funksjoner inngår.

Der er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

(Beløp i NOK 1000)	Mor		Konsern
Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2023	2022	2023
Lovpålagt revisjon	133	-	3 622
Andre attestasjonstjenester	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	1 233	-	1 233
Sum	1 366	-	4 854

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

**Residential Holding AS 2023****Note - 6 Finansposter**

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor	Konsern	
Finansinntekter	2023	2022	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	31 516	-	-
Annen renteinntekt	4 991	-	13 747
Annen finansinntekt	-	-	19
Valutagevinst	-	-	45
Sum finansinntekter	36 507	-	13 811

	Mor	Konsern	
Finanskostnader	2023	2022	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-	-	-
Annen rentekostnad	19 056	-	38 899
Annen finanskostnad	-	-	944
Valutatap	-	-	-
Sum finanskostnader	19 056	-	39 843

Note - 7 Skatt

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern
Årets skattekostnad	2023	2022	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	3 537	-	3 559
For mye/lite avsatt tidligere år	-	-	109
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-	385
Endring i utsatt skattefordel	-	-	31 910
Skattekostnad ordinært resultat	3 537	-	28 628

	2023	2022	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	16 083	-	5 925
Permanente forskjeller	-	-	136 421
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	- 110 522
Mottatt konsernbidrag	-	-	138 831
Avgitt konsernbidrag	- 16 077	-	- 142 650
Avskåret rentefradrag	-	-	- 8 783
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	6	-
Skattepliktig inntekt	0	-	6

	2023	2022	2023
Betalbar skatt i balansen:			

**Residential Holding AS 2023**

Betalbar skatt på årets resultat	3 537	-	6 491
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	- 3 537	- -	31 309
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-	31 309
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	6 491

	2023	2022	2023
<i>Beregning av effektiv skattesats</i>			
Resultat før skatt	-	- -	5 925
Beregnet skatt av resultat før skatt	-	-	1 304
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-	-	30 013
Andre effekter	-	- -	31 909
Sum	-	- -	593
Effektiv skattesats			-10 %

<i>Midlertidige forskjeller</i>	2023	2022	2023
Varige driftsmidler	-	-	4 628
Tilvirkningskontrakter	-	-	1 035
Varebeholdning	-	- -	27 412
Fordringer	-	-	63 442
Gevinst og tapskonto	-	- -	4 433
Avsetninger	-	- -	30 546
Sum	-	-	6 714

Akkumulert fremførbart underskudd	- -	6 -	339
Avskåret rentefradrag	-	- -	80 221
Effekt av konserndannelse	-	- -	7 176
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-	6 -	3 915
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-	- -	84 937

Utsatt skattefordel	-	- -	18 686
---------------------	---	-----	--------

Utsatt skattefordel	-	- -	18 686
---------------------	---	-----	--------

<i>Endringer midlertidige forskjeller</i>	2023	2023
Varige driftsmidler	-	4 628
Tilvirkningskontrakter	-	1 035
Varebeholdning	-	- 27 412
Fordringer	-	63 442
Gevinst og tapskonto	-	- 4 433
Avsetninger	-	- 30 546
Sum	-	6 714

Akkumulert fremførbart underskudd	- 6	- 339
Avskåret rentefradrag	-	- 80 221
Effekt av konserndannelse	-	- 7 176
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6	- 3 915



Residential Holding AS 2023

Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-	- 84 937
Utsatt skattefordel	-	- 18 686

Note - 8 Driftsmidler

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>				2023
Konsern	Tomt	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 30.06.	103 500	53 615	12 605	169 719
Tilgang	844	-	245	1 089
Reklassifisering av varelager	732	-9 679	-	- 8 947
Anskaffelseskost 31.12.	105 076	43 936	12 850	161 861
Av- og nedskrivninger pr. 30.06.	-	10 448	7 449	17 897
Årets ordinære avskrivninger	-	760	1 861	2 621
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.	-	11 208	9 310	20 519
Bokført verdi 30.06.	103 500	43 167	5 155	151 822
Tilgang I året	1 576	-9 679	245	-7 858
Årets avskrivning og nedskrivning	-	760	1 861	2 621
Bokført verdi 31.12.	105 076	32 728	3 539	141 343
Økonomisk levetid	Tomt, avskrives ikke	50 år	3-5 år	

Varige driftsmidler er anskaffet gjennom oppkjøp per 30. juni 2023 (se note 17 for detaljer). Morselskapet eier ingen varige driftsmidler. Negativ goodwill (badwill) som følger av oppkjøp på gunstige vilkår blir inntektsført over fem år. Inntektsføring på NOK 59,43 millioner for 2023 er presentert som negative avskrivninger i konsernregnskaper.

Note - 9 Datterselskaper

Investering i datterselskaper etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>						2023
Selskapets navn	Ervervet	Kontor	Eier og stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2023	E 31.12.23
Nåbo AS	2023	Bergen	100 %	466 840	- 216 663	955 055

Nåbo AS ble ervervet 1. juni 2023. Nåbo AS utgjør morselskapet i Nåbo konsern, som inkluderer datterselskaper som vist i note 1. For informasjon om oppkjøpsanalyse, se note 17.

**Residential Holding AS 2023****Note - 10 Mellomværende med selskap i samme konsern**

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
Fordringer	2023	2022	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	920 234	-	-	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 385	-	-	-
Andre fordringer	-	-	-	-
Sum	921 619	-	-	-

	Mor		Konsern	
Gjeld	2023	2022	2023	2022
Lån fra foretak i samme konsern	46 777	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum	46 777	-	-	-

Note - 11 Fordring og gjeld

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022	2023	2023
Andre langsiktige fordringer		920 234	-	-

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022	2023	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

Ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år.

Note - 12 Nærstående**Oversikt nærstående parter og tilknytninger**

Nærstående parter	Tilknytning	Eierandel
Union Real Estate Fund IV Holding AS	Ultimate mor	65 %
Union Residential Development AS	Aksjeeier	26 %
Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet	Aksjeeier	8 %
Urd Sponsor AS	Aksjeeier	1 %

Transaksjoner med nærstående parter

Gruppen har foretatt flere forskjellige transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:



Residential Holding AS 2023

- i. Kjøp av management tjenester NOK 4 526 tusen fra selskaper i Union Gruppen i 2023.

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskaper:

(Beløp i NOK 1000)

	2023	2022
Gjeld til nærstående	-	-
Sum	-	-

Note - 13 Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern
	2023	2022	2023
Bundne midler	46 777	-	46 777
Øvrige bankinnskudd og kontanter	178 465	-	186 379
Sum	225 242	-	233 156

Herav bundne bankinnskudd tilknyttet salg av leiligheter i konsern til fordel for DNB AS. Konsernet har en skattetrekksgaranti pålydende MNOK 5,3.

Note - 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Residential Holding AS pr. 31. desember 2023 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	12 525	1,0	12 525
B-aksjer	475	1,0	475
C-aksjer	30 750	1,0	30 750
D-aksjer	3 750	1,0	3 750
Sum	47 500		47 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31. desember 2023 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Union Real Estate Fund IV Holding AS	30 750	64,7	64,7
Union Residential Development AS	12 525	26,4	26,4
Pensjonskassen For Helseforetakene i Hovedstadsområdet	3 750	7,9	7,9
Urd Sponsor AS	475	1,0	1,0
Totalt antall aksjer	47 500	100,0	100,0

**Residential Holding AS 2023****Note - 15 Egenkapital**

	Mor			
<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Per 01. jan. 2023	30	-	-0	30
Årets resultat	-	-	12 546	12 546
Konsernbidrag avgitt	-	-	-	-
Overkurs	-	379 953	-	379 953
Kapitalnedsettelse	-30	-	-6	-36
Kapitalforhøyelse	48	-	-	48
Per 31. des. 2023	48	379 953	12 540	392 540

	Konsern			
<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Per 31. des. 2022	30	-	-	30
Årets resultat	-	-	34 553	34 553
Kapitalforhøyelse	18	379 953	-	380 000
Andre kapitalendringer	-	-	-19 394	-19 394
Per 31. des. 2023	48	379 953	15 159	395 159

Note - 16 Pant og garantier**Gjeld som er sikret ved pant O.L.**

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor¹		Konsern
	2023	2022	2023
Gjeld sikret ved pant	400 000	-	1 184 045
Sum	400 000	-	1 184 045

1. Etableringsgebyr på lånet utgjør MNOK 2.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	Mor		Konsern
	2023	2022	2023
Bank	225 242	-	225 242
Varer (fast eiendom)	-	-	1 524 758
Sum	466 840	-	1 750 000

Som sikkerhet for lån i DNB er det tinglyst førsteprioritets pant i hver av eiendommene i konsernets heleide datterselskaper pålydende kr. 1 750 000 000. Eiendommene inngår i regnskapslinjen Varer. I tillegg er det tinglyst førsteprioritets pant i enkelte bankinnskudd.



Residential Holding AS 2023

Brevikien Eiendom AS	Askhøgda Invest AS
Merinokvartalet AS	Silurveien Invest AS
Kvassnesvegen 32 AS	Residential Jessheim AS
Residential Oslo AS	Solsiden Jessheim AS
Repa Holding AS	Ats 10 AS
Malerhaugveien 19-23 AS	Ats 11 AS
Residential Newco 3 AS	Meierigarasjen AS
Tapperiet Eiendom AS	Meierialmenningen AS
Sandsli Stasjon AS	Vestby Kvartalet AS
Skjoldhagen Invest AS	Løxatorget AS
Hagatunet Invest AS	Øvre Kleppevegen AS

Garanti

Datterselskapet Nåbo AS inngår på vegne av egen datterselskaper, avtaler om garantistillelse med finansinstitusjon, knyttet til forskuddsbetaling kunder og oppfyllelse av avtaler med privatkunder. Avsetning for estimerte garantiforpliktelser knyttet til overleverte enheter bokført som annen kortsiktig gjeld i selskapet.

Note - 17 Konserndannelse

Oppkjøp av virksomhet:

30. juni 2023 kjøpte Residential Holding AS 100 % av aksjene i Nåbo AS for 451,2 MNOK og konsernet ble etablert. Vederlaget for oppkjøpet ble gjort kontanter og selgerkreditt fra tidligere eier. Nåbo AS er et aksjeselskap med hovedkontor i Bergen, Norge. Selskapet er en boligutvikler med virksomhet i ulike byer i Norge. Kjøpet ble gjort på gunstige vilkår, noe som medførte en negativ goodwill på 594 MNOK. Ledelsen tror at kjøpet medfører en ytterligere forbedret posisjonering innenfor bransjen for eiendomsforvaltning og -utvikling, og vil bidra til fremtidig inntjening utover verdiene av de enkelte eiendeler, samt synergier med eksisterende virksomhet. Eierandel er lik stemmerett. Oppkjøpet er regnskapsført etter oppkjøpsmetoden.

Allokering av mer- og mindreverdiene knyttet til oppkjøpet av Nåbo AS fordeler seg som følger:

(Beløp i NOK 1000)	Balansført verdi (GRS*) i Nåbo AS	Mer-/mindre-verdi	Innregnet verdi
Kontanter og kontant ekvivalenter	28 016	-	28 016
Kundefordringer	113 104	-	113 104
Varelager	2 423 884	-96 752	2 327 132
Anleggsmidler	140 350	-	140 350
Immateriell eiendeler	10 469	-	10 469
Rentefri gjeld	-1 521 786	-	-1 521 786
Rentebærende gjeld	-51 824	-	-51 824
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1 142 213	-96 752	1 045 461
Goodwill/(Badwill) ved oppkjøpet	-	-594 279	-594 279
Kjøpesum	1 142 213	-691 031	451 182

*God regnskapskikk i Norge



Residential Holding AS 2023

Det oppkjøpte selskapet har bidratt med MNOK 372,1 til konsernets driftsinntekter og MNOK - 166,5 til konsernets ordinære resultat før skatt i perioden mellom oppkjøp og 31. desember 2023.

Dersom oppkjøpet hadde blitt gjennomført pr. 1. januar 2023, ville konsernets totale driftsinntekter for hele perioden ha vært MNOK 772,9, og konsernets ordinære resultat før skatt ville ha vært MNOK -33,7.

Note - 18 Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som vil kunne påvirke mor- og konsernregnskapet per balansedato 31. desember 2023.



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."

Schumann, Baard

Styreleder

På vegne av: Residential Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-861432

IP: 82.164.xxx.xxx

2024-06-29 06:06:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHQ4U-5F71M-OMX0I-6GMD-01XJP-5ML7X

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>



Residential Holding AS

ÅRSBERETNING FOR 2023

Konsernets virksomhet

Konsernet har som forretningsidé primært å utvikle eiendom for boligformål. Virksomheten drives i Bergen og Oslo med omliggende kommuner.

Residential Holding AS ble kapitalisert opp våren 2023, og gjennomførte 30.06.2023 et større oppkjøp av det som i dag heter Nåbo AS. Investeringen omfattet kjøp av Bonava AB sin norske virksomhet gjennom Nåbo AS med datterselskaper. 2023 er første år det settes opp konsernregnskap, og følgelig foreligger det ikke sammenligningstall for 2022.

Utvikling i resultat, og finansiell stilling og risiko

Morselskapet hadde ingen omsetning i 2023. Der var heller ingen omsetning i 2022. Konsernets omsetning var på TNOK 380.781.

Årsresultat etter skatt for morselskapet var på TNOK 12.546 mot TNOK -6 forrige år. Konsernets resultat etter skatt endte på TNOK 34.553.

For morselskapet viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK 27,5 (MNOK 0 i 2022), investeringsaktiviteter MNOK -1.387 (MNOK 0 i 2022) og finansieringsaktiviteter MNOK 1.585 (MNOK 0).

For konsernet viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK -2.005, investeringsaktiviteter MNOK -141 og finansieringsaktiviteter MNOK 2.386.

Morselskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12. 1,3% av samlet gjeld. Morselskapet hadde ingen kortsiktig gjeld ved utløpet av forrige år. I konsernet utgjør kortsiktig gjeld 11,1% av samlet gjeld.

Totalkapitalen i morselskapet var ved utgangen av året MNOK 1.614, sammenlignet med TNOK 30 forrige år. Egenkapitalandelen pr 31.12. var 24%, sammenlignet med 100% ved utgangen av 2022. I konsernet var totalkapitalen på MNOK 3.301 ved utgangen av året. Av denne utgjorde egenkapitalen 12%.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Residential Holding AS og konsernet sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Konsernets resultat vil variere fra år til år avhengig av hvilken del av livsløpet de ulike investeringene og boligprosjektene er i.

Konsernet har en begrenset eksponering for endringer i valutakurser. Det alt vesentlige av inntekter, kostnader og lån er i norske kroner.

Konsernet er utsatt for renterisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet. Konsernets langsiktige finansiering er rentebærende, og lønnsomhet vil bli påvirket av rentenivået.

Konsernet vurderer likviditeten som god.



Residential Holding AS

Forskning og utvikling

Konsernet driver ingen forskning og utvikling.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet, og bekrefte av styret.

Konsernet har en forsvarlig egenkapital.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Arbeidsmiljøet er godt basert på tilbakemeldinger i medarbeiderundersøkelsen. Sykefraværet var på 6,3% sammenlignet med 3,6 % i 2022. Økningen i sykefraværet skyldes langtidssykemeldte (6 personer som har vært over 40% sykefravær). Personalet har ikke vært utsatt for arbeidsrelaterte fraværsskader eller ulykker i løpet av 2023.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av konsernets 49 ansatte per 31.12 er 19 kvinner, tilsvarende 39%. Ved utgangen av 2022 hadde konsernet 80 ansatte hvorav 30 kvinner, tilsvarende 38%.

Konsernet har aktivitetsplikt etter likestillings- og diskrimineringsloven § 26. Konsernet streber etter å skape og opprettholde en mangfoldig, inkluderende og samarbeidende arbeidsstyrke og arbeidsplass, som reflekterer samfunnet vi opererer i. Mangfold muliggjør et dynamisk og kreativt arbeidsmiljø, som fremmer medarbeiderengasjement og langsiktig lønnsom virksomhet. Å ha en mangfoldig arbeidsstyrke støtter også vårt mål om å skape bedre hjem og liv for mange.

Alle som jobber i konsernet, skal føle seg velkommen og trygge. Like muligheter gjelder, uavhengig av kjønn, kjønnsuttrykk, seksuell legning, etnisk bakgrunn, religiøs overbevisning, handicap eller alder. Diskriminering i noen form fra våre verdier og oppførselskodeks er uakseptabelt. Ved å jobbe for konsernet har alle et ansvar i sitt daglige arbeid for å respektere og bidra til ovennevnte holdning og oppførsel.

I konsernet har vi ulike tiltak for å støtte og følge opp ovennevnte. For eksempel i våre personalprosesser og retningslinjer (som rekruttering, resultat- og utviklingsdialoger og kompensasjon), samt i vår årlige medarbeiderundersøkelse.

Konsernet sine etiske retningslinjer er en integrert del av alle arbeidskontrakter og personalhåndbok, og inngår i avtaler med leverandører og forretningspartnere, med mulige sanksjoner ved evt. overtredelse.

Videre har konsernet et varslersystem, som lar ansatte og andre interessenter anonymt rapportere bekymringer knyttet til atferd som ikke lever opp til konsernets verdier eller prinsipper.



Residential Holding AS

Informasjon og opplæring i konsernets verdier, prinsipper og etiske retningslinjer inngår som en del av vårt introduksjonsprogram for nyansatte. For å bedre de ansattes evne til å kombinere jobb og familieliv er det i konsernet mulig å jobbe hjemmefra.

Ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring i konsernet. Denne omfatter også styret i Residential Holding AS.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er i liten grad forurensende for det ytre miljøet ut over det som er vanlig i bransjen. Avfallshåndtering på byggeplass følger de til enhver tid gjeldende retningslinjer og normalt utslipp fra anleggsmaskiner og motoriserte kjøretøy på anlegg er relativt begrenset i omfang.

Redegjørelse etter Åpenhetsloven

Konsernet har etter åpenhetsloven plikt til å redegjøre for konsernets aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for 2022 er tilgjengelig på Nåbo AS sin nettside, og redegjørelse for 2023 vil bli offentliggjort på Nåbo AS sin nettside innen fristen 30.juni 2024.

Foretakets utsikter

Det er normalt knyttet betydelig usikkerhet til vurdering av fremtidige forhold. Det generelle boligmarkedet vil være en faktor som påvirker virksomheten. Markedet har imidlertid vært forholdsvis stabilt de siste årene til tross for pandemi og generelle utfordringer i verdensbildet. Rentenivået og den generelle prisutviklingen er imidlertid stadig stigende, og vil i noen grad påvirke etterspørselen etter boliger spesielt blant yngre kjøpere ut fra blant annet betjeningsevne på lån. Sysselsettingen er imidlertid på et høyt nivå og det forventes fortsatt lav arbeidsledighet, og styret mener at utviklingen på noe lengre sikt vil være positiv.

Styret har god tro på den fremtidige resultatutviklingen i konsernet.

Årsresultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Residential Holding AS:

Til annen egenkapital: TNOK 12.546

Oslo, 28.06.2024

Baard Schumann

Styreleder



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."

Schumann, Baard

Styreleder

På vegne av: Residential Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-861432

IP: 82.164.xxx.xxx

2024-06-29 06:06:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6GMJ-TOZ4X-JDWWNE-LJBQM-WIIZ5-TIEK6

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>