



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 824 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RESIDENCEKVARTALET HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 9	3 789 823	4 340 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 789 823</b>	<b>4 340 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 789 823</b>	<b>-4 340 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 810 376	1 547 981
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 320 000	8 386 836
Annen renteinntekt		269 167	-101
Annen finansinntekt		77	39 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 399 621</b>	<b>9 974 013</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	10 972 008
Annen rentekostnad		6 248 120	4 370 955
Annen finanskostnad		5 784	-66 694
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 225 911</b>	<b>15 276 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 826 291</b>	<b>-5 302 256</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 616 113</b>	<b>-9 642 467</b>
Skattekostnad på resultat	2	24 733	-1 601 186
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 640 846	-8 041 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	5 072 517	5 097 250
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 072 517</b>	<b>5 097 250</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	205 862 483	205 862 483
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	122 000 000	122 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>327 862 483</b>	<b>327 862 483</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 935 000</b>	<b>332 959 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	12 655 417	13 415 965
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 655 417</b>	<b>13 415 965</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 589 784	6 713 465
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 589 784</b>	<b>6 713 465</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 245 201</b>	<b>20 129 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 180 201</b>	<b>353 089 162</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 8	300 000	300 000
Overkurs	3	84 550 200	84 550 200



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 850 200</b>	<b>84 850 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	30 945 781	25 304 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 945 781</b>	<b>-25 304 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 904 419</b>	<b>59 545 266</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10		97 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6		182 866 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>279 866 792</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>279 866 792</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	5, 7	199 324 803	10 972 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10	97 000 000	
Leverandørgjeld		48 058	48 298
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		1 677	682 252
Annen kortsiktig gjeld		2 901 244	1 974 547
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>13 677 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>293 543 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 180 201</b>	<b>353 089 162</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 442012

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 824 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET  
HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o ECOVIS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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, 10.06.2024

---

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: 812 824 392  
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET  
HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 9	3 789 823	4 340 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 789 823</b>	<b>4 340 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 789 823</b>	<b>-4 340 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 810 376	1 547 981
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 320 000	8 386 836
Annen renteinntekt		269 167	-101
Annen finansinntekt		77	39 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 399 621</b>	<b>9 974 013</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	10 972 008
Annen rentekostnad		6 248 120	4 370 955
Annen finanskostnad		5 784	-66 694
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 225 911</b>	<b>15 276 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 826 291</b>	<b>-5 302 256</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 616 113</b>	<b>-9 642 467</b>
Skattekostnad på resultat	2	24 733	-1 601 186
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 640 846	-8 041 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>



Organisasjonsnr: 812 824 392  
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET  
HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 5 072 517 5 097 250  
Sum immaterielle eiendeler 5 072 517 5 097 250

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 205 862 483 205 862 483  
Investering i annet foretak i samme konsern 4  
Lån til foretak i samme konsern 5 122 000 000 122 000 000  
Sum finansielle anleggsmidler 327 862 483 327 862 483

##### Sum anleggsmidler

332 935 000 332 959 733

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Fordringer på selskap i samme konsern 5 12 655 417 13 415 965  
Sum fordringer 12 655 417 13 415 965

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 7 589 784 6 713 465  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 589 784 6 713 465

##### Sum omløpsmidler

20 245 201 20 129 430

##### SUM EIENDELER

353 180 201 353 089 162

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 8 300 000 300 000  
Overkurs 3 84 550 200 84 550 200  
Sum innskutt egenkapital 84 850 200 84 850 200

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3



Udekket tap	3	30 945 781	25 304 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 945 781</b>	<b>-25 304 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 904 419</b>	<b>59 545 266</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10		97 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6		182 866 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>279 866 792</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>279 866 792</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	5, 7	199 324 803	10 972 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10	97 000 000	
Leverandørgjeld		48 058	48 298
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		1 677	682 252
Annen kortsiktig gjeld		2 901 244	1 974 547
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>13 677 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>293 543 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 180 201</b>	<b>353 089 162</b>



Organisasjonsnr: 812 824 392  
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET  
HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 812 824 392



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>AP Nordic Residencekvartalet Holding AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad	1, 9	3 789 823	4 340 212
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 789 823</b>	<b>4 340 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 789 823</b>	<b>-4 340 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 810 376	1 547 981
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 320 000	8 386 836
Annen renteinntekt		269 167	-101
Annen finansinntekt		77	39 297
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	10 972 008
Annen rentekostnad		6 248 120	4 370 955
Annen finanskostnad		5 784	-66 694
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 826 291</b>	<b>-5 302 256</b>
Resultat før skattekostnad		-5 616 113	-9 642 467
Skattekostnad på resultat	2	24 733	-1 601 186
<b>Resultat</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 640 846	-8 041 281
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 640 846</b>	<b>-8 041 281</b>
<b>Org.nr. 812 824 392</b>		<b>Side 2</b>	

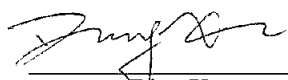


<b>Balanse</b>			
<b>AP Nordic Residencekvartalet Holding AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	5 072 517	5 097 250
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 072 517</b>	<b>5 097 250</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	205 862 483	205 862 483
Lån til foretak i samme konsern	5	122 000 000	122 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>327 862 483</b>	<b>327 862 483</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 935 000</b>	<b>332 959 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	12 655 417	13 415 965
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 655 417</b>	<b>13 415 965</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 589 784	6 713 465
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 245 201</b>	<b>20 129 430</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>353 180 201</b>	<b>353 089 162</b>



<b>Balanse</b>			
<b>AP Nordic Residencekvartalet Holding AS</b>			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 8	300 000	300 000
Overkurs	3	84 550 200	84 550 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 850 200</b>	<b>84 850 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-30 945 781	-25 304 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 945 781</b>	<b>-25 304 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 904 419</b>	<b>59 545 266</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10	0	97 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6	0	182 866 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>279 866 792</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 7	199 324 803	10 972 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 10	97 000 000	0
Leverandørgjeld		48 058	48 298
Skyldig offentlige avgifter		1 677	682 252
Annen kortsiktig gjeld		2 901 244	1 974 547
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>13 677 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 275 782</b>	<b>293 543 897</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>353 180 201</b>	<b>353 089 162</b>

Oslo, 23.05.2024  
Styret i AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

 Jørgen Svendgård styreleder	 Ding Xu styremedlem
---	--

Org.nr. 812 824 392 Side 4



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskap utarbeides av holdingselskapet AP Nordic Investment I SARL med tilhørighet i Luxemburg.

### Driftsinntekter

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av 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.

### Aksjer i datterselskap

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

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

### Fordringer

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



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen lønnskostnader. Selskapet plikter derfor heller ikke å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

	2023	2022
Revisjon	91 625	76 125
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>91 625</b>	<b>76 125</b>

### Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	24 733	-1 601 186
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>24 733</b>	<b>-1 601 186</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 616 113	-9 642 467
Korrigerings for tidligere års feil	0	0
Permanente forskjeller	5 728 538	2 364 350
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag ført via resultatet	7 810 376	1 547 981
Tilbakeført konsernbidrag ført via resultatet	-7 810 376	-1 547 981
Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-112 425	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-7 278 117</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Virkelig verdi swap pr årsslutt	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-23 056 893	-23 169 318	-112 425
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-23 056 893</b>	<b>-23 169 318</b>	<b>-112 425</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)</b>	<b>-5 072 517</b>	<b>-5 097 250</b>	<b>-24 733</b>
<b>Org.nr. 812 824 392</b>			<b>Side 6</b>



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	300 000	84 550 200	-25 304 934	59 545 266
Endringer ført mot EK			0	0
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>84 550 200</b>	<b>-25 304 934</b>	<b>59 545 266</b>
Årets resultat			-5 640 846	-5 640 846
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>84 550 200</b>	<b>-30 945 781</b>	<b>53 904 419</b>

### Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

	Kjøpt	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Opprinnelig kostpris	Tidligere års konsernbidrag
Invest 3 AS	01.10.2015	Trondheim	100%	1	29 904 862
Invest 4 AS	01.10.2015	Trondheim	100%	56 232 017	853 056
<b>Totalt</b>				<b>56 232 018</b>	<b>30 757 918</b>

	Kapital- forhøyelse	Andre endringer tidligere år	Bokført verdi pr. 31.12.2023	Resultat pr. 31.12.2023	Bokført EK pr. 31.12.2023
Invest 3 AS	160 870 413	1 495 570	148 720 862	6 313 926	135 003 435
Invest 4 AS	0	909 604	57 141 621	-950 988	185 817
<b>Totalt</b>	<b>160 870 413</b>	<b>2 405 174</b>	<b>205 862 483</b>	<b>5 362 938</b>	<b>135 189 252</b>

Ved overtagelse av Invest 3 AS hadde selskapet negativ egenkapital. Invest 3 AS eier Munkegata 26, og Invest 4 AS eier Munkegata 30. I verddivurderingen som er foretatt er byggene vurdert som én eiendom. Kostpris på aksjene i Invest 3 AS og Invest 4 AS er beregnet basert på en samlet eiendomsverdi og fordelt på de to selskapene etter areal og leieinntekter. Det har siden overtagelse tilkommet omkostninger på aksjene på kr 1 307 198,-. Omkostningene er bokført som tilgang på kostprisen. I 2016 er det gjennomført et pro et contra, der selskapet utbetalte kr 188 371,- mer for aksjene i Invest 3 AS. Det er også gjennomført to kapitalforhøyelser i Invest 3 AS i løpet av 2016. For Invest 4 AS har det tilkommet kr 328 970,- i omkostninger og kr 580 634,- i pro et contra oppgjør.

Bokført verdi av eiendommene pr 31.12.2023 er henholdsvis kr. 193 098 638 i Invest 3 AS og kr. 48 078 875 i Invest 4 AS.



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Konsernkonto	2023	2022
<b>Fordringer</b>			
<i>Langsiktige fordringer:</i>			
Invest 3 AS		63 000 000	63 000 000
Invest 4 AS		59 000 000	59 000 000
<i>Kortsiktige fordringer:</i>			
Invest 3 AS		11 763 143	12 515 613
Invest 4 AS		892 274	900 351
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 655 417</b>	<b>135 415 964</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Investment II SARL		0	182 866 792
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Investment II SARL		182 866 792	0
AP Nordic Investment II SARL		16 458 011	10 972 008
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 324 803</b>	<b>193 838 800</b>

Selskapet gikk i 2022 ut av en konsernkontoordning hos DNB, der AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS var konsernkontoeier.

Det ble i 2023 mottatt konsernbidrag fra datterselskapet Invest 3 AS på kr. 7 810 376 med skattemessig effekt.

Internlån fra AP Nordic Investment II SARL forfaller innen ett år og forventes forlenget på samme betingelser som tidligere. Lånet er i regnskapet reklassifisert til kortsiktig gjeld i henhold til god regnskapsskikk.

### Note 6 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2023	2022
<i>Gjeld som forfaller en til fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
AP Nordic Investment II SARL	0	182 866 792
Handelsbanken	0	97 000 000
<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
Gjeld til morselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>279 866 792</b>

#### *Pantstillelser og lignende:*

Lånet fra Handelsbanken forfaller og gjøres opp i 2024. Internlånet fra morselskapet AP Nordic Investment II SARL forfaller innen ett år og forventes forlenget på samme betingelser som tidligere. Lånene er i regnskapet reklassifisert til kortsiktig gjeld i henhold til god regnskapsskikk.



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Note 7 Kortsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2023	2022
<i>Gjeld som forfaller mindre enn ett år etter regnskapsårets slutt:</i>		
AP Nordic Investment II SARL	182 866 792	0
Handelsbanken	97 000 000	0
<i>Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
Gjeld til morselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>279 866 792</b>	<b>0</b>

#### *Pantstillelser og lignende:*

Lånet i Handelsbanken ble fornyet 19.10.2022 og er et 1. prioritets pantelån med pant i aksjene i datterselskapene Invest 3 AS og Invest 4 AS, samt direkte i eiendommene eid av disse. Bokført verdi av eiendommene pr 31.12.2023 er henholdsvis kr. 193 098 638 i Invest 3 AS og kr. 48 078 875 i Invest 4 AS. Lånet fra Handelsbanken forfaller og gjøres opp i 2024. Internlån fra AP Nordic Investment II SARL forfaller innen ett år og forventes forlenget på samme betingelser som tidligere. Lånene er i regnskapet reklassifisert til kortsiktig gjeld i henhold til god regnskapsskikk.



## AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balansført
<b>Aksjekapital</b>			
Ordinære aksjer	30 000	10	300 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

AP Nordic Investment II SARL eier samtlige aksjer i selskapet.

Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

### Note 9 Andre driftskostnader

	2023	2022
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	724 341	950 594
Kapitalforvaltningshonorar	3 065 482	3 389 618
Andre driftskostnader	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 789 823</b>	<b>4 340 212</b>

Det er en reduksjon i fremmedhonorarer for 2023, dette på grunn av økte kostnader i 2022 knyttet til advokatbistand i forbindelse med ny låneavtale mellom selskapet og Handelsbanken. Kapitalforvaltningshonorar er som forventet.

### Note 10 Finansiell markedsrisiko

#### Renterisiko

Selskapet har ikke inngått rentebytteavtale.

	2023	2022
Gjeld med flytende rente til kredittinstitusjoner	0	97 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>97 000 000</b>

Det er en låneavtale med Handelsbanken som utløper i 2024. Eier av fondet har informert om at låneavtalen ikke fornyes og at utestående planlegges nedbetalt ved brukt av overskuddslikviditet hos morselskapet. Eksisterende låneavtale er med 3M NIBOR og en margin på 2%.

#### Valutarisiko

Selskapet er ikke eksponert for vesentlig valutarisiko. Det er ikke lån eller rentebytteavtaler i EUR.



## Årsoppgjørdisponeringer

Klient AP Nordic Residencekvartalet Holding AS  
Fødsels-/org.nr 812 824 392

Tekst	Beløp	Debet		Kredit	
Betalbar skatt	0,00	883100	Endring betalbar skatt	2500	Betalbar skatt ikke fast
Utsatt skatt	24 733,00	883200	Endring utsatt skatt	107000	Utsatt skattefordel
Utsatt skatt	0,00				
Endring betalbar skatt av rentebegrensning	0,00				
Endring utsatt skatt av rentebegrensning og	0,00				
Avsatt utbytte	0,00				
Tilleggsutbytte	0,00				
Ekstraordinært utbytte	0,00				
Overført til annen egenkapital	0,00	8192	Overføring til annen EK	206000	Annen egenkapital
Overført fra annen egenkapital	0,00	212000	Utsatt skatt	889400	Avgitt KB
Overføring til/fra annen innskutt EK	0,00			206000	Annen egenkapital
Overført til udekket tap	5 640 846,09	206000	Annen egenkapital	8192	Overføring til annen EK
Dekning av tidligere udekket tap	0,00				
<b>Sum</b>	<b>5 665 579,09</b>				

### Konsernbidrag

Tekst	Beløp	Debet		Kredit	
Konsernbidrag fra Invest 3 AS: Inntekt inves	7 810 376,00			880050	Inntekt på investering i
Konsernbidrag fra Invest 3 AS: Fordring kor	7 810 376,00	1550	Fordringer på selskape		

### Ifølge næringsoppgaven

Resultat før skatt	-5 616 113,09	Årsoverskudd	-5 640 846,09	Udekket tap	30 945 780,54
Årets skattekostnad	24 733,00	Dekket	-5 640 846,09	Skattepliktig inntekt	0,00
		Udekket	0,00		



Til generalforsamlingen i AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AP Nordic Residencekvartalet Holding 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 avviklet.

### 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>

Oslo, 23. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-23 19:10

**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.