



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap 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:	NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS
--	-------------------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024
---	------------

### 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, 25.05.2025





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 536 604	4 335 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 536 604</b>	<b>4 335 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	315 800	330 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 398 944	1 394 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 714 744</b>	<b>1 724 629</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 860</b>	<b>2 611 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 653 414	6 389 972
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 594 875	9 251 766
Annen renteinntekt		15 585	5 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 263 874</b>	<b>15 647 057</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	18 459 355	11 291 262
Annen rentekostnad		21 234 845	11 005 129
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 694 200</b>	<b>22 296 391</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 430 327</b>	<b>-6 649 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 038 031</b>
Skattekostnad	4		532 681
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-16 608 466	-4 570 712
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	16 592 000	23 941 925
Maskiner og anlegg	2	200	19 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 592 200</b>	<b>23 961 425</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	344 932 313	344 932 313
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	202 086 393	229 491 518
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>547 118 706</b>	<b>574 523 831</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>563 710 906</b>	<b>598 485 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>11 171 001</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-145 172	752
Andre kortsiktige fordringer		197 807	283 240
Konsernfordringer	3	6 653 414	6 389 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 706 049</b>	<b>6 673 965</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 265 935	5 198 293
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 265 935</b>	<b>5 198 293</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 142 986</b>	<b>11 872 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

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

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-14 732 592	1 875 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 732 592</b>	<b>1 875 875</b>

#### Sum egenkapital

**-10 289 121**      **6 319 345**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	327 583 000	332 035 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	280 028 316	261 568 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>607 611 316</b>	<b>593 603 961</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**607 611 316**      **593 603 961**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		-201 500	182 319
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		1 733 197	10 251 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 531 697</b>	<b>10 434 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>609 143 013</b>	<b>604 038 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668334

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 718 440  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: Rosenholmveien 4A  
1252 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 536 604	4 335 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 536 604</b>	<b>4 335 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	315 800	330 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 398 944	1 394 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 714 744</b>	<b>1 724 629</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 860</b>	<b>2 611 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 653 414	6 389 972
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 594 875	9 251 766
Annen renteinntekt		15 585	5 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 263 874</b>	<b>15 647 057</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	18 459 355	11 291 262
Annen rentekostnad		21 234 845	11 005 129
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 694 200</b>	<b>22 296 391</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 430 327</b>	<b>-6 649 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 038 031</b>
Skattekostnad	4		532 681
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	5	-16 608 466	-4 570 712
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	16 592 000	23 941 925
Maskiner og anlegg	2	200	19 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 592 200</b>	<b>23 961 425</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	344 932 313	344 932 313
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	202 086 393	229 491 518
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>547 118 706</b>	<b>574 523 831</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>563 710 906</b>	<b>598 485 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		11 171 001	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-145 172	752
Andre kortsiktige fordringer		197 807	283 240
Konsernfordringer	3	6 653 414	6 389 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 706 049</b>	<b>6 673 965</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 265 935	5 198 293



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 265 935	5 198 293
Sum omløpsmidler		35 142 986	11 872 257
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 443 471</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-14 732 592	1 875 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 732 592</b>	<b>1 875 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 289 121</b>	<b>6 319 345</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	327 583 000	332 035 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	280 028 316	261 568 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>607 611 316</b>	<b>593 603 961</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>607 611 316</b>	<b>593 603 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-201 500	182 319
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		1 733 197	10 251 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 531 697</b>	<b>10 434 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>609 143 013</b>	<b>604 038 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Årsregnskap 2023 Rosenholmveien 4 AS

Org.nr: 988 718 440

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 

---

Transaction 09222115557517506773



Signed BT, MAVM, BRO, NHL, AS

---



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt		4 536 604	4 335 933
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 536 604</b>	<b>4 335 933</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	315 800	330 000
Annen driftskostnad	1	2 398 944	1 394 629
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 714 744</b>	<b>1 724 629</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 860</b>	<b>2 611 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	6 653 414	6 389 972
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 594 875	9 251 766
Annen renteinntekt		15 585	5 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	18 459 355	11 291 262
Annen rentekostnad		21 234 845	11 005 129
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-18 430 327</b>	<b>-6 649 334</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 038 031</b>
Skattekostnad	4	0	532 681
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-16 608 466	-4 570 712
<b>Sum overføringer</b>		<b>-16 608 466</b>	<b>-4 570 712</b>

Rosenholmveien 4 AS

Side 2





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	16 592 000	23 941 925
Maskiner og anlegg	2	200	19 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 592 200</b>	<b>23 961 425</b>
Investeringer i datterselskap	6	344 932 313	344 932 313
Lån til foretak i samme konsern	3	202 086 393	229 491 518
Andre langsiktige fordringer		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>547 118 706</b>	<b>574 523 831</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>563 710 906</b>	<b>598 485 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		11 171 001	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-145 172	752
Andre kortsiktige fordringer		197 807	283 240
Konsernfordringer	3	6 653 414	6 389 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 706 049</b>	<b>6 673 965</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 265 935	5 198 293
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 142 986</b>	<b>11 872 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>

Rosenholmveien 4 AS

Side 3





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 443 471</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-14 732 592	1 875 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 732 592</b>	<b>1 875 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 289 121</b>	<b>6 319 345</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	327 583 000	332 035 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	280 028 316	261 568 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>607 611 316</b>	<b>593 603 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-201 500	182 319
Annen kortsiktig gjeld		1 733 197	10 251 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 531 697</b>	<b>10 434 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>609 143 013</b>	<b>604 038 168</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>598 853 892</b>	<b>610 357 513</b>
Oslo Styret i Rosenholmveien 4 AS			
_____ Bjørn Thorkildsen styremedlem	_____ Anders Skauge styremedlem	_____ Nanna Helmer Larsen styremedlem	
_____ Bjørn-Tore Rynning Olsen styreleder		_____ Mario Andres Vahos Moreno daglig leder	
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			<b>Side 4</b>





## Noter til årsregnskapet 2023

Rosenholmveien 4 AS

### Regnskapsprinsipper

#### 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 balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

#### Aksjer i datterselskap

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

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

#### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varelageret består av varer under tilvirking (forarbeider til utbygging)

#### Fordringer

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

#### Forsatt drift

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

#### Konsernregnskap

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





## Noter til årsregnskapet 2023

Rosenholmveien 4 AS

### Note 1 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Rosenholmveien 4 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og leietaker- tilpasninger	Tekniske anlegg	Tomt	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	11 867 446	7 610 311	12 000 000	201 540	7 623 425	39 302 722
Tilgang	570 000	0	0	0	-7 623 425	-7 053 425
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>12 437 446</b>	<b>7 610 311</b>	<b>12 000 000</b>	<b>201 540</b>	<b>0</b>	<b>32 249 297</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	9 397 846	6 057 911	0	201 340	0	15 657 097
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 039 600</b>	<b>1 552 400</b>	<b>12 000 000</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>16 592 200</b>
Årets avskrivninger	203 900	92 600	0	19 300	0	315 800
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>203 900</b>	<b>92 600</b>	<b>0</b>	<b>19 300</b>	<b>0</b>	<b>315 800</b>
Økonomisk levetid	50 år	25-117 år	ia	5 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	Ingen	

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	202 086 393	229 491 518
Mottatt konsernbidrag	6 653 414	6 389 972
<b>Sum</b>	<b>208 739 807</b>	<b>235 881 490</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	280 028 316	261 568 961
<b>Sum</b>	<b>280 028 316</b>	<b>261 568 961</b>

Lånene forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Side 6



**Noter til årsregnskapet 2023***Rosenholmveien 4 AS***Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	532 681
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>532 681</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-16 608 466	-4 038 031
Permanente forskjeller	0	34 254
Endring i midlertidige forskjeller	-11 104 011	85 370
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-27 712 477</b>	<b>-3 918 407</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 463 751	-1 405 794
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 463 751	1 405 794
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	20 218	87 208	66 991
Fordringer	11 171 001	0	-11 171 001
<b>Sum</b>	<b>11 191 219</b>	<b>87 208</b>	<b>-11 104 011</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-32 472 801	-4 760 324	27 712 477
Avskåret rentefradrag	-1 751 938	-1 751 938	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	23 033 520	6 425 054	-16 608 466

**Utsatt skattefordel (22 %)** 0 0 0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	400 000	4 043 471	1 875 875	6 319 345
Årets resultat			-16 608 466	-16 608 466
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>400 000</b>	<b>4 043 471</b>	<b>-14 732 592</b>	<b>-10 289 121</b>

Side 7





## Noter til årsregnskapet 2023

### Rosenholmveien 4 AS

#### Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Rosenholmveien 10 AS	Oslo	100%	1 678 404	184 925	24 727 256
Rosenholmveien 12 AS	Oslo	100%	14 515 275	3 685 378	136 819 310
Rosenholmveien 8 B AS	Oslo	100%	4 119 442	392 420	18 945 440
Rosenholmveien 22 Holding AS	Oslo	100%	4 486 867	-3 464 383	72 486 976
Rosenholmveien 20 Holding AS	Oslo	100%	-63 277 456	-1 477 131	91 953 332
<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>			<b>-38 477 468</b>	<b>-678 791</b>	<b>344 932 314</b>

Sum egenkapitalen i datterselskapene, er under bokført kostpris på aksjene.

Selskapet mener at det er en merverdi i byggene ut over balanseført verdi i de enkelte selskapene, som samlet er høyere en sum kostpris aksjer.

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 4 AS pr. 31.12.2023 består av:

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

#### Eierstruktur

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

#### Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	327 583 000	332 035 000
Lån fra foretak i samme konsern	280 028 316	261 568 961
<b>Sum</b>	<b>607 611 316</b>	<b>593 603 961</b>





## Verification

Transaction 09222115557517506773

### Document

Rosenholmveien 4 AS

Main document

8 pages

Initiated on 2024-05-15 09:28:07 CEST (+0200) by

Daniella Axelsson León (DAL)

Finalised on 2024-05-22 10:36:27 CEST (+0200)

### Initiator

Daniella Axelsson León (DAL)

Newsec Property Asset Management AS

daniella.axelsson@newsec.no

### Signatories

Bjørn Thorkildsen (BT)

Rosenholmveien 4 AS

bjorn@wjordan.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Bjørn Thorkildsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-05-08 08:49:02 CEST (+0200)

Signed 2024-05-15 11:41:27 CEST (+0200)

Bjørn-Tore Rynning Olsen (BRO)

Rosenholmveien 4 AS

bto1668@gmail.com

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Bjørn-Tore Olsen"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-05-06 11:00:10 CEST (+0200)

Signed 2024-05-15 10:50:58 CEST (+0200)

Mario Andres Vahos Moreno (MAVM)

Rosenholmveien 4 AS

mario.vahos@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Mario Andres Vahos Moreno"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-04-21 23:41:30 CEST (+0200)

Signed 2024-05-15 10:47:51 CEST (+0200)

Nanna Helmer Larsen (NHL)

Rosenholmveien 4 AS

nanna@wjordan.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Nanna Helmer Larsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-03-28 09:26:31 CEST (+0200)

Signed 2024-05-15 18:17:48 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557517506773

Anders Skauge (AS)  
Rosenholmveien 4 AS  
*anders.skauge@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Anders Skauge"*

*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*

*2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)*

*Signed 2024-05-22 10:36:27 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholmveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- 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.

Oslo, 22. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 75VEB-4EUA1-2DX7C-XPNUJ-LKLVZ-AJAW7



# 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."

## Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-22 14:27:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 75VEB-4EUA1-2DX7C-XPNUJ-LKLVZ-AJAW7

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>