



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 086 580  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 20 HOLDING AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 919086580

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 105 805	8 510 087
Annen driftsinntekt		139 550	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 245 355</b>	<b>8 510 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 795 311	1 812 398
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 894 708	1 312 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 690 019</b>	<b>3 124 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 555 335</b>	<b>5 385 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		2 934	3 937
Annen finansinntekt		664 060	
Korrigerings av feil		1 700 654	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 367 647</b>	<b>3 937</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 179 635	7 144 629
Annen rentekostnad		1 146	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 180 781</b>	<b>7 144 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 813 133</b>	<b>-7 140 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 257 798</b>	<b>-1 755 055</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 226 074	-277 924
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 968 276	-1 477 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	36 591 801	38 261 512
Maskiner og anlegg	1	47 600	93 200
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 551	216 312
Kundefordringer på selskap i samme konsern	3	2 364 713	
Andre kortsiktige fordringer		699 026	1 032 148
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 085 290</b>	<b>1 248 460</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 396 883	2 306 373
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 396 883</b>	<b>2 306 373</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 482 173</b>	<b>3 554 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	302 609	302 609
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	24 271 857	24 271 857
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 574 465</b>	<b>24 574 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	85 883 645	87 851 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-85 883 645</b>	<b>-87 851 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-61 309 180</b>	<b>-63 277 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	585 033	3 811 107
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>585 033</b>	<b>3 811 107</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	101 675 332	99 995 698
Øvrig langsiktig gjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 675 332</b>	<b>99 995 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 260 365</b>	<b>103 806 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 160	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		1 124 229	1 380 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 170 389</b>	<b>1 380 196</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 430 754</b>	<b>105 187 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423141

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 086 580  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 20 HOLDING AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.05.2025

---

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: 919 086 580  
ROSENHOLMVEIEN 20 HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 105 805	8 510 087
Annen driftsinntekt		139 550	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 245 355</b>	<b>8 510 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 795 311	1 812 398
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 894 708	1 312 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 690 019</b>	<b>3 124 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 555 335</b>	<b>5 385 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		2 934	3 937
Annen finansinntekt		664 060	
Korrigerering av feil		1 700 654	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 367 647</b>	<b>3 937</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 179 635	7 144 629
Annen rentekostnad		1 146	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 180 781</b>	<b>7 144 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 813 133</b>	<b>-7 140 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 257 798</b>	<b>-1 755 055</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 226 074	-277 924
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 968 276	-1 477 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>





Organisasjonsnr: 919 086 580  
ROSENHOLMVEIEN 20 HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	36 591 801	38 261 512
Maskiner og anlegg	1	47 600	93 200
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 551	216 312
Kundefordringer på selskap i samme konsern	3	2 364 713	
Andre kortsiktige fordringer		699 026	1 032 148
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 085 290</b>	<b>1 248 460</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 396 883	2 306 373
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 396 883</b>	<b>2 306 373</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 482 173</b>	<b>3 554 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	302 609	302 609
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	24 271 857	24 271 857
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 574 465</b>	<b>24 574 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	85 883 645	87 851 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-85 883 645</b>	<b>-87 851 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-61 309 180</b>	<b>-63 277 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	585 033	3 811 107
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>585 033</b>	<b>3 811 107</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	101 675 332	99 995 698
Øvrig langsiktig gjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 675 332</b>	<b>99 995 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 260 365</b>	<b>103 806 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 160	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		1 124 229	1 380 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 170 389</b>	<b>1 380 196</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 430 754</b>	<b>105 187 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>



Organisasjonsnr: 919 086 580  
ROSENHOLMVEIEN 20 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 2024

## Rosenholmveien 20 Holding AS

Org.nr: 919 086 580

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 





**Resultatregnskap**  
Rosenholmveien 20 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		7 105 805	8 510 087
Annen driftsinntekt		139 550	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 245 355</b>	<b>8 510 087</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 795 311	1 812 398
Annen driftskostnad	2	1 894 708	1 312 052
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 690 019</b>	<b>3 124 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 555 335</b>	<b>5 385 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 934	3 937
Annen finansinntekt		664 060	0
Korrigerings av feil		1 700 654	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 179 635	7 144 629
Annen rentekostnad		1 146	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 813 133</b>	<b>-7 140 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 257 798</b>	<b>-1 755 055</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 226 074	-277 924
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		-1 968 276	1 477 131
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>1 968 276</b>	<b>-1 477 131</b>





## Balanse

### Rosenholmveien 20 Holding AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	36 591 801	38 261 512
Maskiner og anlegg	1	47 600	93 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 639 401</b>	<b>38 354 712</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 551	216 312
Kundefordringer på selskap i samme konsern	3	2 364 713	0
Andre kortsiktige fordringer		699 026	1 032 148
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 085 290</b>	<b>1 248 460</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 396 883	2 306 373
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 482 173</b>	<b>3 554 833</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>



**Balanse****Rosenholmveien 20 Holding AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	302 609	302 609
Overkurs	5	24 271 857	24 271 857
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 574 465</b>	<b>24 574 465</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-85 883 645	-87 851 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-85 883 645</b>	<b>-87 851 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-61 309 180</b>	<b>-63 277 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	4	585 033	3 811 107
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>585 033</b>	<b>3 811 107</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	101 675 332	99 995 698
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 675 332</b>	<b>99 995 698</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		46 160	0
Annen kortsiktig gjeld		1 124 229	1 380 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 170 389</b>	<b>1 380 196</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 430 754</b>	<b>105 187 001</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>42 121 574</b>	<b>41 909 545</b>

Oslo, 13.02.2025

Styret i Rosenholmveien 20 Holding AS

---

Mario Andres Vahos Moreno  
daglig leder

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Bjørn Thorkildsen  
styremedlem

---

Anders Skauge  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2024

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

### Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar 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 skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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.

### Anleggsmidler/Langiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært 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 bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Datterselskap/tilknyttet selskap

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

### 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.

### Konsernregnskap

Rosenholmveien 4 AS er morselskapet til Rosenholmveien 20 Holding AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS, som kan finnes på [www.obos.no](http://www.obos.no)





## Noter til regnskapet 2024

### Note 1 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	90 853 393	843 733	391 612	92 088 738
Tilgang anleggsmidler	80 000	0	0	80 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>90 933 393</b>	<b>843 733</b>	<b>391 612</b>	<b>92 168 738</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2024	-54 344 355	-796 133	-388 849	-55 529 337
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>36 589 038</b>	<b>47 600</b>	<b>2 763</b>	<b>36 639 401</b>
Årets avskrivning	1 711 800	45 600	37 911	1 795 311
Økonomisk levetid	50 år	5-20 år	0-10 år	

### Note 2 Lønn

Rosenholmveien 20 Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer nærstående</b>		
Kundefordringer konsern	2 364 713	0
<b>Sum</b>	<b>2 364 713</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra Rosenholmveien 4 AS*	101 675 332	99 995 698
<b>Sum</b>	<b>101 675 332</b>	<b>99 995 698</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Garantiprovisjon 2021-2023	1 700 654	0
Garantiprovisjon 2024	664 060	0
Rentekostnader konsernselskap	7 179 635	7 144 629
<b>Sum</b>	<b>9 544 348</b>	<b>7 144 629</b>

\*Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 4 AS 30.09.2021. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og forfaller i sin helhet 30.09.2031. Lånet forrentes med grunnlag i OBOS BBLs referanserente for ansvarlige lån.





## Noter til regnskapet 2024

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 226 074	-277 924
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 226 074</b>	<b>-277 924</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 257 798	-1 755 055
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 101 184	1 263 294
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-156 614</b>	<b>-491 761</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>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 257 798	-1 755 055
Beregnet skatt av resultat før skatt	-276 716	-386 112
<b>Sum</b>	<b>-276 716</b>	<b>-386 112</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	15 986 188	17 087 371	1 101 184
Fordringer	0	235 840	235 840
<b>Sum</b>	<b>15 986 188</b>	<b>17 323 211</b>	<b>1 337 024</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 326 948	-13 170 334	156 614
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	13 170 334	13 170 334
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 659 240</b>	<b>17 323 212</b>	<b>14 663 972</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>585 033</b>	<b>3 811 107</b>	<b>3 226 074</b>

Utsatt skattefordel er balanseført da selskapet forventer framtidig inntjening som kan nyttiggjøre det fremførbare underskuddet.





## Noter til regnskapet 2024

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	302 609	24 271 857	-87 851 921	-63 277 456
Årets resultat			0	1 968 276
<b>Pr 31.12</b>	<b>302 609</b>	<b>24 271 857</b>	<b>-85 883 645</b>	<b>-61 309 180</b>

Selskapets aksjekapital er tapt. Grunnet merverdier i eiendommen og tomten, er selskapets reelle egenkapital betydelig høyere enn bokført verdi. Styret mener derfor at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre selskapets drift.

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 20 Holding AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 026 087	0,1	302 609
<b>Sum</b>	<b>3 026 087</b>		<b>302 609</b>

### Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Rosenholmveien 4 AS	3 026 087	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 026 087</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539586793

### Dokument

Rosenholmveien 20 Holding AS - årsregnskap 2024

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2025-02-19 12:36:31 CET (+0100) av Petter

Halseide Sumstad (PHS)

Ferdigstilt den 2025-02-20 08:53:51 CET (+0100)

### Initiativtaker

Petter Halseide Sumstad (PHS)

Newsec Property Asset Management AS

petter.sumstad@newsec.no

### Underskriverne

Mario Vahos (MV)

mario.vahos@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Mario Andres Vahos Moreno"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

Signert 2025-02-19 19:32:41 CET (+0100)

Anders Skauge (AS)

anders.skauge@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

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

Signert 2025-02-19 23:16:34 CET (+0100)

Knut Erik Manstad (KEM)

knut.erik.manstad@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Knut Erik Manstad"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2025-01-27 10:12:30 CET (+0100)

Signert 2025-02-20 08:53:51 CET (+0100)

Bjørn Thorkildsen (BT)

bjorn@wjordan.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Thorkildsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

Signert 2025-02-19 16:13:37 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539586793

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 20 Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholmveien 20 Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 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 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YWADN-AJ0A6-SS2IQ-EG6D1-843T1-3813D



# 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 08:53:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YWADN-AJCA6-SS2IQ-EG6DT-B4371-3813D

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.