



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 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





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 734 417	4 536 604
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 734 417</b>	<b>4 536 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	402 200	315 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 598 592	2 398 944
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 000 792</b>	<b>2 714 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 733 626</b>	<b>1 821 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 386 464	6 653 414
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	15 951 375	14 594 875
Annen renteinntekt	3	10 026	15 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 347 866</b>	<b>21 263 874</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	30 249 829	18 459 355
Annen rentekostnad	3	22 033 838	21 234 845
Annen finanskostnad		1 657 511	
Korrigerings av feil		4 202 197	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 143 375</b>	<b>39 694 200</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 795 509</b>	<b>-18 430 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
Skattekostnad	4		
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-28 061 883	-16 608 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</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	17 395 107	16 592 000
Maskiner og anlegg	1		200
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 395 107</b>	<b>16 592 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	480 287 024	344 932 313
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	231 931 391	202 086 393
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer		683 333	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>712 901 749</b>	<b>547 118 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 296 856</b>	<b>563 710 906</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>14 730 167</b>	<b>11 171 001</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 503	-145 172
Andre kortsiktige fordringer		478 064	197 807
Konsernfordringer	3, 3	12 386 464	6 653 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 530 032</b>	<b>6 706 049</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 347 435	17 265 935
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 347 435</b>	<b>17 265 935</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 607 633</b>	<b>35 142 986</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	600 000	400 000
Overkurs	5	500 316 318	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 916 318</b>	<b>4 443 471</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5		
Udekket tap		42 794 475	14 732 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 794 475</b>	<b>-14 732 592</b>

#### Sum egenkapital

**458 121 843**      **-10 289 121**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	300 000 000	327 583 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8		280 028 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>300 000 000</b>	<b>607 611 316</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**300 000 000**      **607 611 316**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 245 284	-201 500
Betalbar skatt	4		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kortsiktig konserngjeld	3	5 843 041	
Annen kortsiktig gjeld		1 694 322	1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 782 646</b>	<b>1 531 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 782 646</b>	<b>609 143 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 422202

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 25.02.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 734 417	4 536 604
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 734 417</b>	<b>4 536 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	402 200	315 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 598 592	2 398 944
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 000 792</b>	<b>2 714 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 733 626</b>	<b>1 821 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 386 464	6 653 414
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	15 951 375	14 594 875
Annen renteinntekt	3	10 026	15 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 347 866</b>	<b>21 263 874</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	30 249 829	18 459 355
Annen rentekostnad	3	22 033 838	21 234 845
Annen finanskostnad		1 657 511	
Korrigerering av feil		4 202 197	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 143 375</b>	<b>39 694 200</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 795 509</b>	<b>-18 430 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
Skattekostnad	4		
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-28 061 883	-16 608 466



Sum overføringer og  
disponeringer

-28 061 883

-16 608 466



Organisasjonsnr: 988 718 440  
ROSENHOLMVEIEN 4 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	17 395 107	16 592 000
Maskiner og anlegg	1		200
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 395 107</b>	<b>16 592 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	480 287 024	344 932 313
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	231 931 391	202 086 393
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer		683 333	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>712 901 749</b>	<b>547 118 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 296 856</b>	<b>563 710 906</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		14 730 167	11 171 001
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 503	-145 172
Andre kortsiktige fordringer		478 064	197 807
Konsernfordringer	3, 3	12 386 464	6 653 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 530 032</b>	<b>6 706 049</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 347 435	17 265 935



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 347 435	17 265 935
Sum omløpsmidler		36 607 633	35 142 986
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	600 000	400 000
Overkurs	5	500 316 318	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 916 318</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		42 794 475	14 732 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 794 475</b>	<b>-14 732 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>458 121 843</b>	<b>-10 289 121</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	300 000 000	327 583 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8		280 028 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>300 000 000</b>	<b>607 611 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>300 000 000</b>	<b>607 611 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 245 284	-201 500
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	5 843 041	
Annen kortsiktig gjeld		1 694 322	1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 782 646</b>	<b>1 531 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 782 646</b>	<b>609 143 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</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.



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 4 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholmveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 og kontantstrømmer 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 ansvarlige 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. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: 3BQPQ-TV0MH-C5H4A-XWPSV-FEVMU-IWUEP



# 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 Dokumentnr: 3BQPO-TV0MH-C5H4A-XWPSV-FEVMU-WUJEP

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.



# Årsregnskap 2024 Rosenholmveien 4 AS

Org.nr: 988 718 440

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftsinntekt		4 734 417	4 536 604
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 734 417</b>	<b>4 536 604</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	402 200	315 800
Annen driftskostnad	2	2 598 592	2 398 944
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 000 792</b>	<b>2 714 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 733 626</b>	<b>1 821 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 386 464	6 653 414
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	15 951 375	14 594 875
Annen renteinntekt		10 026	15 585
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	30 249 829	18 459 355
Annen rentekostnad		22 033 838	21 234 845
Annen finanskostnad		1 657 511	0
Korrigerings av feil		4 202 197	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-29 795 509</b>	<b>-18 430 327</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-28 061 883	-16 608 466
<b>Sum overføringer</b>		<b>-28 061 883</b>	<b>-16 608 466</b>
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	17 395 107	16 592 000
Maskiner og anlegg	1	0	200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 395 107</b>	<b>16 592 200</b>
Investeringer i datterselskap	6	480 287 024	344 932 313
Lån til foretak i samme konsern	3	231 931 391	202 086 393
Andre langsiktige fordringer		683 333	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>712 901 749</b>	<b>547 118 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 296 856</b>	<b>563 710 906</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		14 730 167	11 171 001
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 503	-145 172
Andre kortsiktige fordringer		478 064	197 807
Konsernfordringer	3	12 386 464	6 653 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 530 032</b>	<b>6 706 049</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 347 435	17 265 935
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 607 633</b>	<b>35 142 986</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</b>
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>		<b>Side 3</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	600 000	400 000
Overkurs	5	500 316 318	4 043 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 916 318</b>	<b>4 443 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-42 794 475	-14 732 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 794 475</b>	<b>-14 732 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>458 121 843</b>	<b>-10 289 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	300 000 000	327 583 000
Langsiktig konserngjeld	3, 8	0	280 028 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>300 000 000</b>	<b>607 611 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 245 284	-201 500
Konserngjeld	3	5 843 041	0
Annen kortsiktig gjeld		1 694 322	1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 782 646</b>	<b>1 531 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 782 646</b>	<b>609 143 013</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>766 904 489</b>	<b>598 853 892</b>
Oslo, 13.02.2025 Styret i Rosenholmveien 4 AS			
<hr/> Mario Andres Vahos Moreno daglig leder	<hr/> Knut Erik Manstad styreleder	<hr/> Bjørn Thorkildsen styremedlem	
<hr/> Nanna Helmer Larsen styremedlem		<hr/> Anders Skauge styremedlem	
<b>Rosenholmveien 4 AS</b>			<b>Side 4</b>





## Noter til årsregnskapet 2024

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.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er til stede, 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 2024

Rosenholmveien 4 AS

### Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og leietaker- tilpasninger	Tekniske anlegg	Tomt	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	12 437 446	7 610 311	12 000 000	201 540	0	32 249 297
Tilgang	0	0	0	0	1 205 107	1 205 107
<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>1 205 107</b>	<b>33 454 404</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	9 718 246	6 139 511	0	201 540	0	16 059 297
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 719 200</b>	<b>1 470 800</b>	<b>12 000 000</b>	<b>0</b>	<b>1 205 107</b>	<b>17 395 107</b>
Årets avskrivninger	320 400	81 600	0	200	0	402 200
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>320 400</b>	<b>81 600</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>402 200</b>
Økonomisk levetid	50 år	25-50 år	ia	5 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	Ingen	

### Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Rosenholmveien 4 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.





## Noter til årsregnskapet 2024

Rosenholmveien 4 AS

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer nærstående</b>		
Langsiktig lån til datterselskaper	231 931 391	202 086 393
Fordring konsernbidrag	12 386 464	6 653 414
<b>Sum</b>	<b>244 317 855</b>	<b>208 739 807</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra eiere	0	280 028 316
Leverandørgjeld konsern	5 843 041	0
<b>Sum</b>	<b>5 843 041</b>	<b>280 028 316</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Renteinntekter konsernselskap	15 951 375	14 594 875
Rentekostnader konsernselskap	30 249 829	18 459 355
Garantiprovisjon til datterselskaper tidligere år	4 202 197	0
Garantiprovisjon til datterselskaper 2024	1 640 845	0
<b>Sum</b>	<b>52 044 245</b>	<b>33 054 230</b>

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 10 AS 29.05.2020. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og forfaller i sin helhet 29.05.2030. Lånet forrentes med grunnlag i OBOS BBLs referanserate for ansvarlige lån.

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 12 AS 29.05.2020. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og forfaller i sin helhet 29.05.2030. Lånet forrentes med grunnlag i OBOS BBLs referanserate for ansvarlige lån.

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 20 Holding 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 referanserate for ansvarlige lån.

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 22 Holding 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 referanserate for ansvarlige lån.

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 4 B AS 30.06.2024. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og forfaller i sin helhet 30.06.2034. Lånet forrentes med grunnlag i OBOS BBLs referanserate for ansvarlige lån.

Det er inngått låneavtale med Rosenholmveien 6 AS 30.06.2024. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og forfaller i sin helhet 30.06.2034. Lånet forrentes med grunnlag i OBOS BBLs referanserate for ansvarlige lån.

Side 7



**Noter til årsregnskapet 2024***Rosenholmveien 4 AS***Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-28 061 883	-16 608 466
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	170 932	-11 104 011
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-27 890 952</b>	<b>-27 712 477</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 725 022	-75 450
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 725 022	75 450
<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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-150 714	20 218	170 931
<b>Sum</b>	<b>-150 714</b>	<b>20 218</b>	<b>170 932</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-60 363 753	-32 472 801	27 890 952
Avskåret rentefradrag	-1 751 938	-1 751 938	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	62 266 405	34204521	-28 061 884
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	400 000	4 043 471	-14 732 592	-10 289 121
Årets resultat			-28 061 883	-28 061 883
Gjeldskonvertering 27. des	200 000	496 272 847	0	496 472 847
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>600 000</b>	<b>500 316 318</b>	<b>-42 794 475</b>	<b>458 121 843</b>

Side 8





## Noter til årsregnskapet 2024

### 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%)	Balansført verdi
Rosenholmveien 10 AS	Oslo	100%	1 588 644	307 118	24 727 256
Rosenholmveien 12 AS	Oslo	100%	13 665 279	4 152 460	136 819 310
Rosenholmveien 8 B AS	Oslo	100%	4 065 280	716 662	18 945 440
Rosenholmveien 22 Holding AS	Oslo	100%	3 432 964	-1 053 903	72 486 976
Rosenholmveien 20 Holding AS	Oslo	100%	-61 309 180	1 968 276	91 953 332
Rosenholmveien 4 B AS	Oslo	100%	3 722 932	1 481 908	20 805 523
Rosenholmveien 6 AS	Oslo	100%	8 913 274	1 885 969	80 978 636
Rosenholmveien 8 AS	Oslo	100%	5 907 678	23 821	33 570 551
<b>Balansført verdi 31.12.2024</b>			<b>-20 013 129</b>	<b>9 482 311</b>	<b>480 287 024</b>

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

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

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 4 AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	300,00	600 000
<b>Sum</b>		<b>300</b>	<b>600 000</b>

Det er gjennomført en kapitalforhøyelse 27. desember 2024, hvor pålydende per aksje er økt fra kr 200 til kr 300, som tilsvarer en økning av aksjekapitalen fra kr 400 000 til kr 600 000.

#### 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.





## Noter til årsregnskapet 2024

*Rosenholmveien 4 AS*

### Note 8 Langsiktig gjeld

#### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	300 000 000	327 583 000
Lån fra foretak i samme konsern	0	280 028 316
<b>Sum</b>	<b>300 000 000</b>	<b>607 611 316</b>

Lånet fra Danske Bank er et serielån som løper over 3 år og forfaller i sin helhet den 02.12.2027. Nedbetalingsprofilen er på 2 % per år, og kreditten skal tilbakebetales med kvartalsvise avdrag på NOK 1 500 000. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR, og bankens margin er 1,70 % p.a.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539576019

### Dokument

Rosenholmveien 4 AS - årsregnskap 2024  
Hoveddokument  
10 sider  
Initiert på 2025-02-19 11:30:48 CET (+0100) av Petter  
Halseide Sumstad (PHS)  
Ferdigstilt den 2025-02-19 23:26:41 CET (+0100)

### Initiativtaker

Petter Halseide Sumstad (PHS)  
Newsec Property Asset Management AS  
petter.sumstad@newsec.no

### Underskriverne

Anders Skauge (AS)  
anders.skauge@obos.no



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 23:26:41 CET (+0100)

Knut Erik Manstad (KEM)  
knut.erik.manstad@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Knut Erik Manstad"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2025-01-27 10:12:30 CET (+0100)  
Signert 2025-02-19 11:53:05 CET (+0100)

Bjørn Thorkildsen (BT)  
bjorn@wjordan.no



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 15:57:33 CET (+0100)

Nanna Helmer Larsen (NHL)  
nanna@wjordan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Nanna Helmer Larsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-02-05 16:54:20 CET (+0100)  
Signert 2025-02-19 18:28:19 CET (+0100)

Mario Andres Vahos Moreno (MAVM)  
mario.vahos@obos.no



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 19:25:25 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539576019

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>

