



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 651 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Ane Otteren  
Austre Tjørnvei 3  
4317 SANDNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Ane Otteren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 21.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		395 601	358 431
<b>Sum inntekter</b>		<b>395 601</b>	<b>358 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 559	107 238
Annen driftskostnad		299 082	87 674
<b>Sum kostnader</b>		<b>301 641</b>	<b>194 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 960</b>	<b>163 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17	94
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17</b>	<b>94</b>
Annen rentekostnad	3	214 708	254 174
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 708</b>	<b>254 174</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 691</b>	<b>-254 080</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-120 731	-90 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 479 043	3 479 043
Driftsløsøre, inventar, m.m.	2		2 559
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>3 479 043</b>	<b>3 481 602</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 479 043</b>	<b>3 481 602</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		1 717	11 596
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 717</b>	<b>11 596</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 717</b>	<b>11 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 480 760</b>	<b>3 493 198</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat			
Udekket tap	6	1 031 358	910 627



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 031 358</b>	<b>-910 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-921 358</b>	<b>-800 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	4 369 755	4 254 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 369 755</b>	<b>4 254 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 369 755</b>	<b>4 254 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		32 363	39 778
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 363</b>	<b>39 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 402 118</b>	<b>4 293 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 480 760</b>	<b>3 493 198</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 383869

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 651 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Ane Otteren  
Austre Tjørnvei 3  
4317 SANDNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ane Otteren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 924 651 415  
ROS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		395 601	358 431
<b>Sum inntekter</b>		<b>395 601</b>	<b>358 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 559	107 238
Annen driftskostnad		299 082	87 674
<b>Sum kostnader</b>		<b>301 641</b>	<b>194 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 960</b>	<b>163 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17	94
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17</b>	<b>94</b>
Annen rentekostnad	3	214 708	254 174
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 708</b>	<b>254 174</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 691</b>	<b>-254 080</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-120 731	-90 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>



Organisasjonsnr: 924 651 415  
ROS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 479 043	3 479 043
---	---	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, m. m.	2		2 559
-------------------------------	---	--	-------

Sum varige driftsmidler	2	3 479 043	3 481 602
-------------------------	---	-----------	-----------

Sum anleggsmidler		3 479 043	3 481 602
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		1 717	11 596
---------------------------	--	-------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 717	11 596
---	--	-------	--------

Sum omløpsmidler		1 717	11 596
------------------	--	-------	--------

SUM EIENDELER		3 480 760	3 493 198
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Overkurs		10 000	10 000
----------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
--------------------------	--	---------	---------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
-------------------	---	--	--

Udisponert resultat			
---------------------	--	--	--

Udekket tap	6	1 031 358	910 627
-------------	---	-----------	---------

Sum opptjent egenkapital		-1 031 358	-910 627
--------------------------	--	------------	----------

Sum egenkapital		-921 358	-800 627
-----------------	--	----------	----------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
--------------	---	--	--

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--



Langsiktig konserngjeld	3	4 369 755	4 254 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 369 755</b>	<b>4 254 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 369 755</b>	<b>4 254 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		32 363	39 778
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 363</b>	<b>39 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 402 118</b>	<b>4 293 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 480 760</b>	<b>3 493 198</b>



Organisasjonsnr: 924 651 415  
ROS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



<b>Resultatregnskap</b>			
Ros Eiendom AS			
	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		395 601	358 431
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>395 601</b>	<b>358 431</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 559	107 238
Annen driftskostnad		299 082	87 674
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>301 641</b>	<b>194 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 960</b>	<b>163 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		17	94
Rentekostnad	3	214 708	254 174
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-214 691</b>	<b>-254 080</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		120 731	90 561
<b>Sum overføringer</b>		<b>-120 731</b>	<b>-90 561</b>



<b>Balanse</b>			
Ros Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 479 043	3 479 043
Driftsløsøre, inventar, m.m.	2	0	2 559
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b><u>3 479 043</u></b>	<b><u>3 481 602</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>3 479 043</u></b>	<b><u>3 481 602</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd og kontanter		1 717	11 596
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 717</u></b>	<b><u>11 596</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>3 480 760</u></b>	<b><u>3 493 198</u></b>



<b>Balanse</b>			
Ros Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-1 031 358	-910 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 031 358</b>	<b>-910 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-921 358</b>	<b>-800 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	3	4 369 755	4 254 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 369 755</b>	<b>4 254 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		32 363	39 778
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 363</b>	<b>39 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 402 118</b>	<b>4 293 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 480 760</b>	<b>3 493 198</b>
Sandnes, 14.04.2026 Styret i Ros Eiendom AS			
_____ Jan Rune Steinsland styreleder	_____ Ane Otteren styremedlem/daglig leder	_____ Terje Selle Rundberg styremedlem	
Ros Eiendom AS		Side 3	



## Noter 2025

Ros Eiendom AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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



## Noter 2025

Ros Eiendom AS

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

#### Lønnskostnader

	2025	2024
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	3 998 903	3 998 903
= <b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>3 998 903</b>	<b>3 998 903</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	519 860	519 860
= <b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>3 479 043</b>	<b>3 479 043</b>

Økonomisk levetid 40 år

### Note 3 Langsiktig gjeld

	2025	2024
<b>Gjeld</b>		
Aksjonærlån	4 369 755	4 254 047
Renter aksjonærlån	214 708	254 174



## Noter 2025

Ros Eiendom AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-120 731	-90 561
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 559	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-118 172</b>	<b>-90 561</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-68 013	-65 454	2 559
<b>Sum</b>	<b>-68 013</b>	<b>-65 454</b>	<b>2 559</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-963 345	-845 173	118 172
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 031 358	910 627	-120 731
<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.



## Noter 2025

Ros Eiendom AS

### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ros Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	10,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SONGVAAR INVEST AS	6 667	66,7	66,7
Switchback Norway AS	3 333	33,3	33,3
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Note 6 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt, men selskapet har en bolig med tilhørende tomt til en bokført verdi av kr. 3 479 043. Det er en merverdi i boligen høyere enn dette. Det er heller ingen ekstern gjeld av betydning i selskapet.

Aksjonærene har innlån i selskapet som dekker inn det foreløpige tapet. Basert på dette legges forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av regnskapet.