



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 133 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RESIDENTIAL HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Baard Schumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	17	3 935 000	1 368 000
Sum kostnader		3 935 000	1 368 000
Driftsresultat		-3 935 000	-1 368 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10, 6	54 963 000	31 516 000
Annen renteinntekt	6	8 586 000	4 991 000
Sum finansinntekter		63 549 000	36 507 000
Annen rentekostnad	6	12 399 000	19 056 000
Sum finanskostnader		12 399 000	19 056 000
Netto finans		51 150 000	17 451 000
Resultat før skattekostnad		47 215 000	16 083 000
Skattekostnad	7	10 387 000	3 537 000
Årsresultat		36 828 000	12 546 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		36 828 000	12 546 000
Sum overføringer og disponeringer		36 828 000	12 546 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	9	493 113 000	466 840 000
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	603 318 000	920 234 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 096 431 000	1 387 074 000
Sum anleggsmidler		1 096 431 000	1 387 074 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		0	509 000
Konsernfordringer		2 926 000	876 000
Sum fordringer		2 926 000	1 385 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13, 16	276 459 000	225 242 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 459 000	225 242 000
Sum omløpsmidler		279 385 000	226 627 000
SUM EIENDELER		1 375 816 000	1 613 701 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14, 15	48 000	48 000
Overkurs	15	379 953 000	379 953 000
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	380 001 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	49 368 000	12 540 000
Sum opptjent egenkapital		49 368 000	12 540 000
Sum egenkapital		429 369 000	392 541 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	0	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	124 394 000	46 777 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 16	664 000 000	758 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		788 394 000	1 204 777 000
Sum langsiktig gjeld		788 394 000	1 204 777 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	110 800 000	
Leverandørgjeld		9 000	25 000
Kortsiktig konserngjeld		47 215 000	16 077 000
Annen kortsiktig gjeld	16	31 000	282 000
Sum kortsiktig gjeld		158 055 000	16 384 000
Sum gjeld		946 449 000	1 221 161 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 375 818 000	1 613 702 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	689 816 000	380 409 000
Annen driftsinntekt	2	0	372 000
Sum inntekter		689 816 000	380 781 000
Kostnader			
Varekostnad	3	596 033 000	261 196 000
Lønnskostnad	5	33 432 000	39 533 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-115 569 000	-53 865 000
Nedskrivning av varelager		72 627 000	0
Annen driftskostnad	17	59 874 000	101 959 000
Andre gevinster(-)/tap		18 731 000	0
Sum kostnader		665 128 000	348 823 000
Driftsresultat		24 688 000	31 958 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	21 945 000	13 747 000
Annen finansinntekt	6	0	64 000
Sum finansinntekter		21 945 000	13 811 000
Annen rentekostnad	6	20 962 000	38 899 000
Annen finanskostnad	6	12 760 000	944 000
Sum finanskostnader		33 722 000	39 843 000
Netto finans		-11 777 000	-26 032 000
Resultat før skattekostnad		12 911 000	5 926 000
Skattekostnad	7	-15 559 000	-28 628 000
Årsresultat		28 470 000	34 554 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	27 897 000	18 686 000
Sum immaterielle eiendeler		27 897 000	18 686 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	978 000	141 343 000
Sum varige driftsmidler		978 000	141 343 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	11	123 732 000	
Sum finansielle anleggsmidler		123 732 000	
Sum anleggsmidler		152 607 000	160 029 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 16	1 848 483 000	2 806 860 000
Sum varer		1 848 483 000	2 806 860 000
Fordringer			
Kundefordringer		1 610 000	75 017 000
Utført, ikke fakturert produksjon	3	611 716 000	0
Andre fordringer		8 212 000	25 998 000
Sum fordringer		621 538 000	101 015 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13, 16	316 820 000	233 156 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 820 000	233 156 000
Sum omløpsmidler		2 786 841 000	3 141 031 000
SUM EIENDELER		2 939 448 000	3 301 060 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14, 15	48 000	48 000
Overkurs	15	379 953 000	379 953 000
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	380 001 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	43 629 000	15 159 000
Sum opptjent egenkapital		43 629 000	15 159 000
Sum egenkapital		423 630 000	395 160 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	52 305 000
Badwill (Negativ goodwill)	8	415 995 000	534 851 000
Sum avsetninger for forpliktelser		415 995 000	587 156 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	58 033 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	123 620 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	12, 16	751 962 000	1 587 806 000
Langsiktig gjeld ifbm. tomtekjøp		0	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		933 615 000	1 996 306 000
Sum langsiktig gjeld		1 349 610 000	2 583 462 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	966 072 000	0
Leverandørgjeld		13 063 000	64 559 000
Betalbar skatt		0	6 491 000
Skyldige offentlige avgifter		2 782 000	12 831 000
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	184 291 000	195 999 000
Forskudd fra kunder		0	42 558 000
Sum kortsiktig gjeld		1 166 208 000	322 438 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		2 515 818 000	2 905 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 939 448 000	3 301 060 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445742

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 133 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RESIDENTIAL HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Baard Schumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

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, 04.06.2025

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: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	17	3 935 000	1 368 000
Sum kostnader		3 935 000	1 368 000
Driftsresultat		-3 935 000	-1 368 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10, 6	54 963 000	31 516 000
Annen renteinntekt	6	8 586 000	4 991 000
Sum finansinntekter		63 549 000	36 507 000
Annen rentekostnad	6	12 399 000	19 056 000
Sum finanskostnader		12 399 000	19 056 000
Netto finans		51 150 000	17 451 000
Resultat før skattekostnad		47 215 000	16 083 000
Skattekostnad	7	10 387 000	3 537 000
Årsresultat		36 828 000	12 546 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		36 828 000	12 546 000
Sum overføringer og disponeringer		36 828 000	12 546 000



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	9	493 113 000	466 840 000
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	603 318 000	920 234 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 096 431 000	1 387 074 000
Sum anleggsmidler		1 096 431 000	1 387 074 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		0	509 000
Konsernfordringer		2 926 000	876 000
Sum fordringer		2 926 000	1 385 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13, 16	276 459 000	225 242 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 459 000	225 242 000
Sum omløpsmidler		279 385 000	226 627 000

SUM EIENDELER **1 375 816 000** **1 613 701 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	14, 15	48 000	48 000
Overkurs	15	379 953 000	379 953 000
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	380 001 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	49 368 000	12 540 000
Sum opptjent egenkapital		49 368 000	12 540 000

Sum egenkapital **429 369 000** **392 541 000**



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	0	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	124 394 000	46 777 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 16	664 000 000	758 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		788 394 000	1 204 777 000
Sum langsiktig gjeld		788 394 000	1 204 777 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	110 800 000	
Leverandørgjeld		9 000	25 000
Kortsiktig konserngjeld		47 215 000	16 077 000
Annen kortsiktig gjeld	16	31 000	282 000
Sum kortsiktig gjeld		158 055 000	16 384 000
Sum gjeld		946 449 000	1 221 161 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 375 818 000	1 613 702 000



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	689 816 000	380 409 000
Annen driftsinntekt	2	0	372 000
Sum inntekter		689 816 000	380 781 000
Kostnader			
Varekostnad	3	596 033 000	261 196 000
Lønnskostnad	5	33 432 000	39 533 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-115 569 000	-53 865 000
Nedskrivning av varelager		72 627 000	0
Annen driftskostnad	17	59 874 000	101 959 000
Andre gevinster(-)/tap		18 731 000	0
Sum kostnader		665 128 000	348 823 000
Driftsresultat		24 688 000	31 958 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	21 945 000	13 747 000
Annen finansinntekt	6	0	64 000
Sum finansinntekter		21 945 000	13 811 000
Annen rentekostnad	6	20 962 000	38 899 000
Annen finanskostnad	6	12 760 000	944 000
Sum finanskostnader		33 722 000	39 843 000
Netto finans		-11 777 000	-26 032 000
Resultat før skattekostnad		12 911 000	5 926 000
Skattekostnad	7	-15 559 000	-28 628 000
Årsresultat		28 470 000	34 554 000



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	27 897 000	18 686 000
Sum immaterielle eiendeler		27 897 000	18 686 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	978 000	141 343 000
Sum varige driftsmidler		978 000	141 343 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	11	123 732 000	
Sum finansielle anleggsmidler		123 732 000	
Sum anleggsmidler		152 607 000	160 029 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 16	1 848 483 000	2 806 860 000
Sum varer		1 848 483 000	2 806 860 000
Fordringer			
Kundefordringer		1 610 000	75 017 000
Utført, ikke fakturert produksjon	3	611 716 000	0
Andre fordringer		8 212 000	25 998 000
Sum fordringer		621 538 000	101 015 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13, 16	316 820 000	233 156 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 820 000	233 156 000
Sum omløpsmidler		2 786 841 000	3 141 031 000
SUM EIENDELER		2 939 448 000	3 301 060 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14, 15	48 000	48 000



Overkurs	15	379 953 000	379 953 000
Sum innskutt egenkapital		380 001 000	380 001 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	43 629 000	15 159 000
Sum opptjent egenkapital		43 629 000	15 159 000
Sum egenkapital		423 630 000	395 160 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelseser		0	52 305 000
Badwill (Negativ goodwill)	8	415 995 000	534 851 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		415 995 000	587 156 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	58 033 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	123 620 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	12, 16	751 962 000	1 587 806 000
Langsiktig gjeld ifbm. tomtekjøp		0	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		933 615 000	1 996 306 000
Sum langsiktig gjeld		1 349 610 000	2 583 462 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	966 072 000	0
Leverandørgjeld		13 063 000	64 559 000
Betalbar skatt		0	6 491 000
Skyldige offentlige avgifter		2 782 000	12 831 000
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	184 291 000	195 999 000
Forskudd fra kunder		0	42 558 000
Sum kortsiktig gjeld		1 166 208 000	322 438 000
Sum gjeld		2 515 818 000	2 905 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 939 448 000	3 301 060 000



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Note
8

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	606244000.00	921619000.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	124394000.00	46777000.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47215000.00	0.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

16

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
774800000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
769572000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 929 133 501
RESIDENTIAL HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	24319000.00	32086000.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	6457000.00	4880000.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	2529000.00	2567000.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	127000.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	33432000.00	39533000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
8

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i Residential Holding AS

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Residential Holding AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 36 828 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 28 470 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 3KQKT-6ZW56-YJZLW-76683-WNCDJ-L7MAXX



Revisors beretning 2024 for Residential Holding AS



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. mai 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3KQKT-6ZW56-YJZLW-76683-WNCDJ-L7MXX





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, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 09:59:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3KQKT-6ZW56-YJZLW-76683-WNCDJ-L7MXX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.



Residential Holding AS

Mor- og konsernregnskap 2024

- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Org.nr.:929 133 501



Residential Holding AS 2024

ÅRSBERETNING FOR 2024

Konsernets virksomhet

Konsernet har som forretningsidé primært å utvikle eiendom for boligformål. Virksomheten drives i Bergen og Oslo med omliggende kommuner.

Residential Holding AS ble kapitalisert opp våren 2023, og gjennomførte 30.06.2023 et større oppkjøp av det som i dag heter Nåbo AS. Investeringen omfattet kjøp av Bonava AB sin norske virksomhet gjennom Nåbo AS med datterselskaper. 2024 er således første fulle år med drift, 2023 var første året det ble satt opp konsernregnskap.

Utvikling i resultat, og finansiell stilling og risiko

Morselskapet hadde ingen omsetning i 2024. Det var heller ingen omsetning i 2023. Konsernets omsetning var på TNOK 689.816 i 2024, sammenlignet mot TNOK 380.781 i 2023.

Årsresultat etter skatt for morselskapet var på TNOK 36.828 mot TNOK 12.546 forrige år. Konsernets resultat etter skatt endte på TNOK 28.470, mot TNOK 34.553 forrige år.

For morselskapet viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK 8,7 (MNOK 27,5 i 2023), investeringsaktiviteter MNOK 425,6 (MNOK -1.387 i 2023) og finansieringsaktiviteter MNOK -383,2 (MNOK 1.585).

For konsernet viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK 95,4, (MNOK -2.005,4 i 2023) investeringsaktiviteter MNOK 137 (MNOK -146,9 i 2023) og finansieringsaktiviteter MNOK -148,9 (MNOK 2.386 i 2023). Differansen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak betydelig reduksjon i varelageret, som frigjorde over 950 MNOK i kontanter. Det er også mottatt betydelige innbetalinger fra kunder, mens inntektsføring av negativ goodwill har styrket resultatet uten kontantvirkning. Samtidig er det gjort opp store leverandør- og periodiserte forpliktelser som reduserte kontantbeholdningen noe. Totalt viser kontantstrømmen en sterk underliggende drift og god likviditetsstyring.

Morselskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12 16,7% av samlet gjeld, dette er en økning mot fjoråret (1,3%) som henger sammen med aktivitet i selskapet og timing. I konsernet utgjør kortsiktig gjeld 46% av samlet gjeld. Selskapet har tilgjengelige trekkmuligheter og likviditet for å dekke løpende kostnader i prosjekter og drift.

Totalkapitalen i morselskapet var ved utgangen av året MNOK 1.376, sammenlignet med MNOK 1.614 forrige år. Egenkapitalandelen pr 31.12. var 31%, sammenlignet med 24% ved utgangen av 2023. I konsernet var totalkapitalen på MNOK 2.939 i 2024 og fjoråret var på MNOK 3.301. Av denne utgjorde egenkapitalen 14% i 2014 og 12% i 2023.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Residential Holding AS og konsernet sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Konsernets resultat vil variere fra år til år avhengig av hvilken del av livsløpet de ulike investeringene og boligprosjektene er i.



Residential Holding AS 2024

Selskapets overordnede mål med risikostyringen er å sikre finansiell stabilitet, beskytte kontantstrømmer og verdier, og legge til rette for langsiktig vekst og gjennomføring av konsernets eiendomsprosjekter. Risikostyringen er forankret i styret og utøves gjennom etablerte interne rutiner og beslutningsprosesser for likviditetsstyring, prosjektfinansiering, samt effektivisering som kan medføre kostnadskutt.

Markedsrisiko er en sentral faktor i dagens situasjon, der nyboligmarkedet har vært tregere enn tidligere år. Økt usikkerhet rundt tidspunkt for rentenedsettelse, kombinert med høyere byggekostnader og svekket kjøpsvilje, har bidratt til lavere tempo i salgsprosessene. Konsernet søker å redusere denne risikoen gjennom høy forhåndssalgsgard, portefølje diversifisering og trinnvis utvikling. I tillegg benyttes utelukkende totalentrepriser med store, kjente entreprenører for å sikre kostnadskontroll og redusere gjennomføringsrisiko.

Likviditetsrisikoen håndteres gjennom sentralisert kontantstyring i konsernkontosystem, og ved tett oppfølging av prosjektprognoser og salgsgard. Konsernet arbeider aktivt med å sikre nødvendig finansiering til enhver tid gjennom kombinasjon av banklån, egenkapital og prosjektspesifikke strukturer.

Kredittrisiko vurderes som lav. Boligsalg skjer i hovedsak ved kontantoppgjør, og vesentlige utestående fordringer er mot konsernselskaper eller profesjonelle aktører. Det foretas løpende vurdering av motpartsrisiko, og det er etablert rutiner for oppfølging av fordringsmassen.

Finansielle instrumenter benyttes primært i form av gjeldsfinansiering og garantistillelser. Konsernet vurderer løpende rentenivå og tilpasning av lånestrukturer der dette anses hensiktsmessig for å begrense eksponering mot endringer i rentenivå og finansieringsvilkår.

Forskning og utvikling

Konsernet driver ingen forskning og utvikling.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet, og bekrefte av styret. Konsernet har en forsvarlig egenkapital.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Arbeidsmiljøet er godt basert på tilbakemeldinger i medarbeiderundersøkelsen. Sykefraværet var på 4,25% sammenlignet med 6,3 % i 2023. Personalet har ikke vært utsatt for arbeidsrelaterte fraværsskader eller ulykker i løpet av 2024.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av konsernets 15 ansatte er 6 kvinner og 9 menn, ved utgangen av 2023 var det 49 ansatte per 31.12 er 19 kvinner og 30 menn.

Konsernet har aktivitetsplikt etter likestillings- og diskrimineringsloven § 26. Konsernet streber etter å skape og opprettholde en mangfoldig, inkluderende og samarbeidende arbeidsstyrke og arbeidsplass, som reflekterer samfunnet vi opererer i. Mangfold muliggjør et dynamisk og kreativt arbeidsmiljø, som fremmer medarbeiderengasjement og langsiktig lønnsom virksomhet. Å ha en mangfoldig arbeidsstyrke støtter også vårt mål om å skape bedre hjem og liv for mange.



Residential Holding AS 2024

Alle som jobber i konsernet, skal føle seg velkommen og trygge. Like muligheter gjelder, uavhengig av kjønn, kjønnsuttrykk, seksuell legning, etnisk bakgrunn, religiøs overbevisning, handikap eller alder. Diskriminering i noen form fra våre verdier og oppførselskodeks er uakseptabelt. Ved å jobbe for konsernet har alle et ansvar i sitt daglige arbeid for å respektere og bidra til ovennevnte holdning og oppførsel.

I konsernet har vi ulike tiltak for å støtte og følge opp ovennevnte. For eksempel i våre personalprosesser og retningslinjer (som rekruttering, resultat- og utviklingsdialoger og kompensasjon), samt i vår årlige medarbeiderundersøkelse.

Konsernet sine etiske retningslinjer er en integrert del av alle arbeidskontrakter og personalhåndbok, og inngår i avtaler med leverandører og forretningspartnere, med mulige sanksjoner ved evt. overtredelse.

Videre har konsernet et varslersystem, som lar ansatte og andre interessenter anonymt rapportere bekymringer knyttet til atferd som ikke lever opp til konsernets verdier eller prinsipper.

Informasjon og opplæring i konsernets verdier, prinsipper og etiske retningslinjer inngår som en del av vårt introduksjonsprogram for nyansatte. For å bedre de ansattes evne til å kombinere jobb og familieliv er det i konsernet mulig å jobbe hjemmefra.

Ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring i konsernet. Denne omfatter også styret i Residential Holding AS.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er i liten grad forurensende for det ytre miljøet ut over det som er vanlig i bransjen. Avfallshåndtering på byggeplass følger de til enhver tid gjeldende retningslinjer og normalt utslipp fra anleggsmaskiner og motoriserte kjøretøy på anlegg er relativt begrenset i omfang.

Redegjørelse etter Åpenhetsloven

Konsernet har etter åpenhetsloven plikt til å redegjøre for konsernets aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for 2023 er tilgjengelig på Nåbo AS sin nettside, og redegjørelse for 2024 vil bli offentliggjort på Nåbo AS sin nettside innen fristen 30.juni 2025.

Foretakets utsikter

Det er normalt knyttet betydelig usikkerhet til vurdering av fremtidige forhold. Det generelle boligmarkedet vil være en faktor som påvirker virksomheten. Markedet har imidlertid vært forholdsvis stabilt de siste årene til tross for pandemi og generelle utfordringer i verdensbildet. Rentenivået og den generelle prisutviklingen er imidlertid stadig stigende, selv om det kan virke å ha stabilisert seg noe og vil i noen grad påvirke etterspørselen etter boliger spesielt blant yngre kjøpere ut fra blant annet betjeningsevne på lån. Sysselsettingen er imidlertid på et høyt nivå og det forventes fortsatt lav arbeidsledighet, og styret mener at utviklingen på noe lengre sikt vil være positiv. I 2025 har selskapet i tillegg tiltrådt opsjon for kjøp av delfelt på Lønvarden i Bergen, dette er et større boligfelt på nærmere 35000-40000 BRAs som vil være med å styrke selskapets tomtebank.

Styret har god tro på den fremtidige resultatutviklingen i konsernet.



Residential Holding AS 2024

Årsresultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Residential Holding AS:

Til annen egenkapital: TNOK 36.828

Oslo, 08.05.2025

Baard Schumann

Styreleder



Residential Holding AS 2024

RESULTATREGNSKAP

01.01 - 31.12

Mor		Residential Holding AS			Konsern	
2024	2023	Beløp i NOK 1 000	Note	2024	2023	
DRIFTSINNEKTER						
-	-	Salgsinntekt	2	689 816	380 409	
-	-	Annen driftsinntekt	2	-	372	
-	-	Sum driftsinntekter		689 816	380 781	
DRIFTSKOSTNADER						
-	-	Varekostnad	3	596 033	261 196	
-	-	Lønnskostnad	5	33 432	39 533	
-	-	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-115 569	-53 865	
-	-	Nedskrivning av varelager		72 627	-	
3 935	1 368	Annen driftskostnad	17	59 874	101 959	
-	-	Andre gevinster(-)/tap		18 731	-	
3 935	1 368	Sum driftskostnader		665 129	348 824	
-3 935	-1 368	DRIFTSRESULTAT		24 688	31 957	
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER						
54 963	31 516	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10, 6	-	-	
8 586	4 991	Annen renteinntekt	6	21 945	13 747	
-	-	Annen finansinntekt	6	-	64	
-12 399	-19 056	Annen rentekostnad	6	-20 962	-38 899	
-	-	Annen finanskostnad	6	-12 760	-944	
51 150	17 451	Netto finansposter		-11 777	-26 032	
47 215	16 083	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		12 911	5 925	
10 387	3 537	Skattekostnad på resultat	7	-15 559	-26 628	
36 828	12 546	ÅRSRESULTAT		28 470	34 553	
Opplysninger om avsetninger til:						
-	-	Avsatt til konsernbidrag				
36 828	12 546	Avsatt til/fra annen egenkapital				
36 828	12 546	Sum disponert				



Residential Holding AS 2024

BALANSE – EIENDELER

EIENDELER 31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2024	2023	Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
-	-	Utsatt skattefordel	7	27 897	18 686
-	-	Sum immaterielle eiendeler		27 897	18 686
Varige driftsmidler					
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	8	978	141 343
-	-	Sum varige driftsmidler		978	141 343
Finansielle anleggsmidler					
-	-	Langsiktig fordring	11	123 732	-
493 113	466 840	Investering i annet foretak i samme konsern	9	-	-
603 318	920 234	Lån til foretak i samme konsern	10, 11	-	-
1 096 431	1 387 074	Sum finansielle anleggsmidler		123 732	-
1 096 431	1 387 074	Sum anleggsmidler		152 607	160 029
OMLØPSMIDLER					
-	-	Varer	4, 16	1 848 483	2 806 860
Fordringer					
-	-	Kundefordringer		1 610	75 017
-	-	Utført, ikke fakturert produksjon	3	611 716	-
2 926	876	Fordring på konsernselskaper		-	-
-	509	Andre kortsiktige fordringer		8 212	25 998
2 926	1 385	Sum fordringer		621 537	101 015
276 459	225 242	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13, 16	316 820	233 156
279 385	226 627	Sum omløpsmidler		2 786 840	3 141 031
1 375 816	1 613 701	SUM EIENDELER		2 939 447	3 301 060



Residential Holding AS 2024

BALANSE – EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL OG GJELD

31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2024	2023	Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
48	48	Aksjekapital	14,15	48	48
379 953	379 953	Overkurs	15	379 953	379 953
380 000	380 000	Sum innskutt egenkapital		380 000	380 000
Opptjent egenkapital					
49 368	49 368	Annen egenkapital	15	43 629	15 159
49 368	12 540	Sum opptjent egenkapital		43 629	15 159
429 368	392 540	Sum egenkapital		423 629	395 159
GJELD					
Avsetning for forpliktelseser					
-	-	Badwill (Negativ goodwill)	8	415 995	534 851
-	-	Andre avsetninger for forpliktelseser		-	52 305
-	-	Sum avsetning for forpliktelseser		415 995	587 156
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Ansvarlig lån	9	123 620	-
-	400 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	58 033	400 000
124 394	46 777	Langsiktig konserngjeld	10	-	-
-	-	Langsiktig gjeld ifbm. tomtekjøp		-	8 500
664 000	758 000	Øvrig langsiktig gjeld	12,16	751 962	1 587 806
788 394	1 204 777	Sum annen langsiktig gjeld		933 615	1 996 306
Kortsiktig gjeld					
110 800	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	966 072	-
9	25	Leverandørgjeld		13 063	64 559
-	-	Betalbar skatt		-	6 491
-	-	Skyldig offentlige avgifter		2 782	12 831
-	-	Forskudd fra kunder		-	42 558
47 215	16 077	Gjeld til konsernselskaper		-	-
31	282	Annen kortsiktig gjeld	16	184 291	195 999
158 055	16 383	Sum kortsiktig gjeld		1 166 207	322 439
946 449	1 221 161	Sum gjeld		2 515 818	2 905 901
1 375 816	1 613 701	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 939 447	3 301 060

Oslo, 8. mai 2025
Styret i Residential Holding AS

Baard Schumann
Styreleder



Residential Holding AS 2024

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

01.01 - 31.12

Mor		Residential Holding AS		Konsern	
2024	2023	Beløp i NOK 1000		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
47 215	12 546	Resultat før skatt		12 911	5 925
-	-	Periodens betalte skatt		-6 491	-12 195
-	-	Ordinære avskrivninger		3 225	5 563
-	-	Inntektsføring av badwill		-118 856	-59 428
-	-	Endring i varelager		958 378	-2 212 582
-	-876	Endring i kundefordringer		73 407	-75 017
-16	25	Endring i leverandørgjeld		-51 496	64 559
-38 454	15 850	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-775 630	277 696
8 746	27 545	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		95 448	-2 005 478
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		33	-146 906
-	-466 840	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i datterselskap		-	-
425 671	-920 234	Netto endring i konsernfordringer		-	-
-	-	Netto endring i andre fordringer		-	-
-	-	Endring i andre investeringer		137 107	-
425 671	-1 387 074	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		137 140	-146 906
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	1 204 777	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		-	2 005 540
-383 200	-	Nedbetaling av gammel gjeld		-148 924	-
-	379 964	Innbetalinger av egenkapital		-	380 000
-383 200	1 584 741	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-148 924	2 385 540
51 217	225 212	Netto endring i likvider i året		83 664	233 156
225 242	30	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		233 156	-
276 459	225 242	Kontanter og bankinnskudd per 31.12		316 820	233 156



Residential Holding AS 2024

Noter til årsregnskap 2024

Note - 1 Regnskapsprinsipper

Residential Holding AS er morselskapet i Residential Holding konsernet, er et norsk aksjeselskap med forretningsadresse Bolette brygge 1, Oslo. Konsernet har som formål å bygge ut og drifte boliger for private og næringsdrivende kunder i Norge.

Selskapet ble stiftet i 2023, og konsernet ble etablert 1. juni i 2023 ved at Residential Holding AS kjøpte Bonava, et svensk konsern, sin virksomhet i Norge.

Årsregnskapene er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapene presenteres i norske kroner, som er funksjonell valuta til mor og alle konsernselskaper.

AIF-Fond

Residential Holding AS er registrert som et alternativt investeringsfond (AIF-Fond) hos Finanstilsynet, og må følgelig gi visse opplysninger i sitt årsregnskap etter krav i Lov om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven).

Se note 19 for mer informasjon i denne sammenheng.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2024:

<i>Datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Askhøgda Invest AS	100 %
ATS 10 AS	100 %
ATS 11 AS	100 %
Brevikeni Eiendom AS	100 %
Hagatunet Invest AS	100 %
Kvassnesvegen 32 AS	100 %
Løxatorget AS	100 %
Merinokvartalet AS	100 %
Nåbo AS	100 %
Nåbo Newco 1 AS	100 %
Nåbo Newco 2 AS	100 %
Residential Jessheim AS	100 %
Sandsli Parkering AS	100 %
Sandsli Stasjon AS	100 %
Sandsli Stasjon Næring AS	100 %
Sandslimarka Utvikling AS	100 %



Residential Holding AS 2024

Silurveien Invest AS	100 %
Skjoldhagen Invest AS	100 %
Sørhaugen Invest AS	100 %
Tamburparken Invest AS	100 %
Vestbykvartalet I AS	100 %
Øvre Kleppevegen AS	100 %
<i>Felleskontrollerte virksomheter</i>	<i>Eierandel</i>
Haus Bolig BRL	50 %
Haus Utvikling AS	50 %
Haus Utvikling Bolig AS	50 %
Solberg Øst Tomteutvikling AS	50 %

Datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. 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.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Kjøp av datterselskaper på gunstige vilkår medfører balanseføring av negativ goodwill (badwill). Negativ goodwill resultatføres over frem år.

Felleskontrollert virksomhet («joint venture») er en økonomisk virksomhet som er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. I konsernregnskapet regnskapsføres den respektive andelen av felleskontrollerte virksomheters inntekter og kostnader, eiendeler og gjeld på samme regnskapslinjer som tilsvarende poster i konsernregnskapet.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av boliger vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for forventede garantikostnader. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre disse avsetninger som en forpliktelse på salgstidspunktet.

Inntekter fra salg av langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt



Residential Holding AS 2024

resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Fullføringsgrad blir målt ut fra påløpte prosjektkostnader på balansedagen som en % av totale forventede kontraktskostnader.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. I de tilfeller det økonomiske utfallet av kontrakten ikke kan estimeres pålitelig, inntektsføres kun et beløp tilsvarende påløpte prosjektkostnader. For kontrakter der forventede kontraktskostnader (både direkte og indirekte) overstiger kontraktsinntekten, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan utnyttes i senere år.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Residential Holding AS 2024

Varelager

Varelageret består hovedsakelig av tomter, boliger under utbygging og ferdige boliger. Varelageret er vurdert til det laveste av anskaffelseskost/tilvirkningskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for fullføring av utbyggingen og gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse og tilvirkningskost inkluderer direkte og indirekte kostnader ved utbyggingen, og henføres basert på enhetens andel av totale prosjektkostnader i hvert enkelt prosjekt.

Fordringer

Boligsalg skjer i form av kontant oppgjør, og det gis ikke kreditt. Øvrige kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede boligsalg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider. Avsetningen føres opp under andre avsetninger for forpliktelser, og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert tjenstepensjonsordning, i tillegg til en AFP-ordning. Kostnaden til pensjonsordningene tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Leieavtaler

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres lineært over leieperioden. Ingen finansielle leieavtaler er inngått for periodene medtatt i disse regnskapene.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



Residential Holding AS 2024

Noter til årsregnskap 2024

Note - 2 Salgsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Virksomhetsområde				
Boliger	-	-	685 265	380 409
Annet	-	-	4 552	372
Sum	-	-	689 816	380 781

Geografisk fordeling				
Norge	-	-	689 816	380 781
Sum	-	-	689 816	380 781

Gruppen krever inn forskudd fra kunder i privatmarkedet, ref. Bustadoppføringslova (buofl) §47. Det er per 31. desember 2024 innbetalt TNOK 37 i forskudd som er knyttet til pågående prosjekter. Forskudd er klassifisert som kortsiktig gjeld. Forskuddene er stilt som sikkerhet hos eksternt finansforetak.

Note – 3 Anleggskontrakter

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	-	-	467 697	768 562
Kostnader knyttet til opptjent inntekt anleggskontrakter	-	-	407 611	650 288
Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter	-	-	60 086	118 274
Utført, ikke fakturert produksjon			648 654	444 056
Forskudd fra kunder			-37 014	-42 408
Nedskrivning av prosjektet			-	-25 078
Netto prosjekter under utførelse			611 641	376 570



Residential Holding AS 2024

Note - 4 Varer

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kapitaliserte utviklingskostnader	-	-	29 636	822 145
Tomter	-	-	68 375	752 208
Pågående prosjekter	-	-	1 155 518	1 158 639
Ferdige varer	-	-	594 954	73 868
Sum	-	-	1 848 483	2 806 860

Balanseført verdi av varelager vurdert til anskaffelseskost er TNOK 1 331 733 og balanseført verdi av den delen som er vurdert til virkelig verdi er TNOK 516 918. Av samlet varelagerverdi på TNOK 1 848 483 per 31. desember 2024 er det akkumulerte nedskrivninger på TNOK 138 831. Tomter inkluderer TNOK 3 100 i balanseførte opsjonsavtaler.

Note - 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader				
Lønninger	-	-	24 319	32 086
Arbeidsgiveravgift	-	-	6 457	4 880
Pensjonskostnader	-	-	2 529	2 567
Andre ytelser	-	-	127	-
Sum	-	-	33 432	39 533
Gjennomsnittlig antall årsverk	-	-	25	65

Konsernet viderefakturerer medgått tid på prosjekter i datterselskaper fortløpende. Utover resultatført lønnskostnad er MNOK 3,65 i lønn aktivert som en del av varelageret.

Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet pensjonsordninger er en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet er også part i AFP-ordningen, som også regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning.

Ytelser til ledende personer

Det utbetales ikke lønn eller annen godtgjørelse til styrets leder. Styrets leder mottatt lønn og godtgjørelse fra URD Advisory AS. Konsernet belastes med en andel felleskostnader per år der dekning av godtgjørelse for felles funksjoner inngår.

Der er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder.



Residential Holding AS 2024

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

(Beløp i NOK 1000)	Mor		Konsern	
Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	785	133	5 024	3 622
Andre tjenester utenfor revisjonen	1 149	1 233	1 379	1 233
Sum	1 933	1 366	6 402	4 854

Oppgitte beløp er inkludert ikke fradragsberettiget merverdiavgift.

Note - 6 Finansposter

(Beløp i NOK 1000)	Mor		Konsern	
Finansinntekter	2024	2023	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	54 963	31 516	-	-
Annen renteinntekt	8 586	4 991	21 892	13 747
Annen finansinntekt	-	-	-	19
Valutagevinst	-	-	52	45
Sum finansinntekter	63 549	36 507	21 945	13 811

	Mor		Konsern	
Finanskostnader	2024	2023	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-	-	-	-
Annen rentekostnad	12 399	19 056	20 849	38 899
Annen finanskostnad	-	-	12 760	944
Valutatap	-	-	113	-
Sum finanskostnader	12 399	19 056	33 722	39 843

**Residential Holding AS 2024****Note - 7 Skatt**

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
Årets skattekostnad	2024	2023	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
Betalbar skatt	-	3 537	-24 773	3 559
For mye/lite avsatt tidligere år	-	-	3	109
Skatteeffekt av konsernbidrag	10 387	-	-	-385
Endring i utsatt skattefordel	-	-	9 211	-31 910
Skattekostnad ordinært resultat	10 387	3 537	-15 559	-26 628
	2024	2023	2024	2023
<i>Skattepliktig inntekt:</i>				
Ordinært resultat før skatt	47 215	16 083	12 911	5 925
Permanente forskjeller	-	-	-54 779	136 421
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	41 868	-110 522
Mottatt konsernbidrag	-	-	89 469	138 831
Avgitt konsernbidrag	-47 215	-16 077	-89 469	-142 650
Avskåret rentefradrag	-	-	-	-8 783
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-6	-	-2 930
Skattepliktig inntekt	-	-	-	16 178
	2024	2023	2024	2023
<i>Betalbar skatt i balansen:</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	10 387	3 537	-	6 491
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 387	-3 537	-19 683	-31 309
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-	19 683	31 309
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	-	6 491
	2024	2023	2024	2023
<i>Beregning av effektiv skattesats</i>				
Resultat før skatt	47 215	-	12 911	-5 925
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 387	-	2 840	1 304
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-	-	-18 400	30 013
Andre effekter	-	-	-	-31 909
Sum	10 387	-	-15 559	-593
Effektiv skattesats	22 %	-	-121 %	-10 %



Residential Holding AS 2024

<i>Midlertidige forskjeller</i>	2024	2023	2024	2023
Varige driftsmidler	-	-	-3 279	4 628
Tilvirkningskontrakter	-	-	85 163	1 035
Varebeholdning	-	-	86 755	-27 412
Fordringer	-	-	-	63 442
Gevinst og tapskonto	-	-	-3 507	-4 433
Avsetninger	-	-	-24 786	-30 546
Sum	-	-	140 346	6 714

Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-66 271	-339
Avskåret rentefradrag	-	-	-80 311	-80 221
Effekt av konserndannelse	-	-	-	-7 176
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-	-	-120 570	-3 915
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-	-	-126 805	-84 937

Utsatt skattefordel	-	-	-27 897	-18 686
----------------------------	---	---	----------------	----------------

<i>Endringer midlertidige forskjeller</i>	2024	2023	2024	2023
Varige driftsmidler	-	-	7 907	4 628
Tilvirkningskontrakter	-	-	-84 128	1 035
Varebeholdning	-	-	-114 167	-27 412
Fordringer	-	-	63 442	63 442
Gevinst og tapskonto	-	-	-926	-4 433
Avsetninger	-	-	-5 760	-30 546
Sum	-	-	-133 632	6 714

Akkumulert fremførbart underskudd	-	-6	65 931	-339
Avskåret rentefradrag	-	-	90	-80 221
Effekt av konserndannelse	-	-	-7 176	-7 176
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-	6	116 655	-3 915
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-	-	41 868	-84 937

Utsatt skattefordel	-	-	9 211	-18 686
----------------------------	---	---	--------------	----------------



Residential Holding AS 2024

Note - 8 Driftsmidler

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>				2024
Konsern	Tomt	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	105 076	43 936	12 850	161 861
Tilgang	-	-	33	33
Avgang	-105 076	-42 081	-	-147 157
Reklassifisering av varelager	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	-	1 855	12 883	14 738
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.	-	1 225	9 310	10 535
Årets ordinære avskrivninger	-	28	3 197	3 225
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.	-	1 253	12 507	13 760
Bokført verdi 01.01.24	105 076	42 711	3 539	151 326
Tilgang i året	-	-	33	33
Avgang i året	105 076	42 081	-	147 157
Årets avskrivning og nedskrivning	-	28	3 197	3 225
Bokført verdi 31.12.	-	602	376	978
Økonomisk levetid	Tomt, avskrives ikke	50 år	3-5 år	

Varige driftsmidler er anskaffet gjennom oppkjøp per 30. juni 2023. Morselskapet eier ingen varige driftsmidler. Negativ goodwill (badwill) som følger av oppkjøp på gunstige vilkår blir inntektsført over fem år. Inntektsføring på NOK 115,57 millioner for 2024 er presentert som negative avskrivninger i konsernregnskapet.

Note - 9 Konsernselskaper

Investering i datterselskaper etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>				2024		
Selskapets navn	Ervervet	Kontor	Eier og stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2024	EK 31.12.24
Nåbo AS	2023	Oslo	100 %	493 113	-94 488	876 702

Investering i felleskontrollert virksomhet etter bruttometoden (Konsernregnskapet)



Residential Holding AS 2024

(Beløp i NOK 1000)

Selskapets navn	Ervervet	Kontor	Eier og stemmeandel	Balanseført verdi	2024	
					Resultat 2024	EK 31.12.24
Haus Bolig BRL	2023	Oslo	50 %	212 208	1 722	211 722
Haus Utvikling AS	2023	Oslo	50 %	3 703 866	-15 093	21 546 358
Haus Utvikling Bolig AS	2023	Oslo	50 %	27 500	356	30 356
Solberg Øst Tomteutvikling AS	2023	Oslo	50 %	1	38 314	3 522 352

Tallene i tabellene over er hentet fra de respektive selskapsregnskaper og representerer nødvendigvis ikke effektene slik de er medtatt i dette konsernregnskapet.

Konsernregnskapet inkluderer andel ansvarlig lån fra felleskontrollert virksomhet på MNOK 123,62 som er tatt opp i Solberg Øst Tomteutvikling AS og Haus Utvikling AS. Disse lånene renteberegnes iht. ordinære forretningsmessige vilkår.

Note - 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

(Beløp i NOK 1000)

Fordringer	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	603 318	920 234	-	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 926	1 385	-	-
Andre fordringer	-	-	-	-
Sum	606 244	921 619	-	-

Gjeld	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern	124 394	46 777	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Konsernbidrag	47 215	-	-	-
Sum	171 609	46 777	-	-



Residential Holding AS 2024

Note - 11 Fordring og gjeld

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år				
Andre langsiktige fordringer	603 318	920 234	123 732	-

Andre langsiktige fordringer konsern MNOK 123,73 er fordringer på felleskontrollerte virksomheter innregnet etter bruttometoden.

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

Ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år.

Note - 12 Nærstående

Styrets leder eier indirekte under 1 % av aksjene i morselskapet.

Oversikt nærstående parter og tilknytninger

Nærstående parter	Tilknytning	Eierandel
Union Real Estate Fund IV Holding AS	Ultimate mor	65 %
Union Residential Development AS	Aksjeeier	26 %
Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet	Aksjeeier	8 %
Urd Sponsor AS	Aksjeeier	1 %

Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har foretatt flere forskjellige transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

- i. Kjøp av management tjenester NOK 17 025 tusen fra selskaper i Union Gruppen i 2024.

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskaper:

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	2024	2023
Gjeld til nærstående	555	-
Sum	555	-



Residential Holding AS 2024

Note - 13 Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Bundne midler	124 394	46 777	124 394	46 777
Øvrige bankinnskudd og kontanter	152 065	178 465	192 427	186 379
Sum	276 459	225 242	316 820	233 156

Herav bundne bankinnskudd tilknyttet salg av leiligheter i konsern til fordel for DNB AS. Konsernet har en skattetrekksgaranti pålydende MNOK 5,3.

Alle datterselskaper inngår i en konsernkontoordning der Nåbo AS står ansvarlig for netto innskudd og trekk knyttet til ordningen.

Note - 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Residential Holding AS pr. 31. desember 2024 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	12 525	1,0	12 525
B-aksjer	475	1,0	475
C-aksjer	30 750	1,0	30 750
D-aksjer	3 750	1,0	3 750
Sum	47 500		47 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31. desember 2024 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Union Real Estate Fund IV Holding AS	30 750	64,7	64,7
Union Residential Development AS	12 652	26,6	26,6
Pensjonskassen For Helseforetakene i Hovedstadsområdet	3 750	7,9	7,9
Urd Sponsor AS	348	0,7	0,7
Totalt antall aksjer	47 500	100,0	100,0

**Residential Holding AS 2024****Note - 15 Egenkapital**

	Mor			
<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Per 01. jan. 2024	48	379 953	12 540	392 540
Årets resultat	-	-	36 828	36 828
Per 31. des. 2024	48	379 953	49 368	429 368

	Konsern			
<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Per 31. des. 2023	48	379 953	15 159	395 159
Årets resultat	-	-	28 470	28 470
Per 31. des. 2024	48	379 953	43 629	423 629

Note - 16 Pant og garantier**Gjeld som er sikret ved pant O.L.**

<i>(Beløp i NOK 1000)</i>	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret ved pant	774 800	400 000	1 773 709	1 184 045
Sum	774 800	400 000	1 773 709	1 184 045

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Bank	276 459	225 242	312 493	225 242
Varer (fast eiendom)	-	-	1 642 247	1 524 758
Aksjer i datterselskap	493 113	-	-	-
Sum	769 572	225 242	1 954 740	1 750 000

Som sikkerhet for lån i DNB er det tinglyst førsteprioritets pant i hver av eiendommene i konsernets heleide datterselskaper pålydende kr. 1 750 000 000. Eiendommene inngår i regnskapslinjen Varer. I tillegg er det tinglyst førsteprioritets pant i enkelte bankinnskudd.



Residential Holding AS 2024

Garantier og sikkerhetsstillelser

Datterselskapet Nåbo AS inngår på vegne av egne datterselskaper, avtaler om garantistillelse med finansinstitusjon, knyttet til forskuddsbetaling kunder og oppfyllelse av avtaler med privatkunder. Avsetning for estimerte garantiforpliktelser knyttet til overleverte enheter bokført som annen kortsiktig gjeld i selskapet.

Morselskapet har garantert for ekstern gjeld tatt opp i konsernselskaper.

Morselskapet har stilt selvskyldnerkausjoner som sikkerhet for ulik gjeld i konsernselskapene.

I tillegg er enkelte konsernfordringer og aksjer i underliggende datterselskaper silt som sikkerhet for ekstern gjeld i konsernselskapene. Disse eiendelene er eliminert i konsernregnskapet og har derfor ingen bokført verdi.

Note - 17 Leieavtaler

Konsernet har ikke vesentlige leieavtaler sett bort i fra leie av lokaler.

	Leieperiode	Mulig forlengelse	Arlig leie
Harbitzalleen, Oslo	31.12.2025	5 år	5 227 820
Lars Hilles Gate, Bergen	01.03.2026	2 år	2 261 840
		Hvis nye lokaler ikke er ferdig	
Bolette Brygge, Oslo	28.02.2025		1 248 112
Sum			8 737 772

Note - 18 Opplysninger for AIF-Fond

Godtgjørelse til Forvalteren

Residential Holding AS forvaltes av UNION Forvaltning AS. UNION Forvaltning AS forvalter også andre fond, dermed kommer ledelsens kompensasjon også fra resultatene fra forvaltningen av disse fondene. For 2024 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet til sammen 11,497 MNOK som lønnskompensasjon (inkludert fast og variabel kompensasjon). Ledende ansatte i forvaltningsselskapet mottok til sammen 2,1 MNOK som lønnskompensasjon (inkludert fast og variabel kompensasjon). Endelig variabel kompensasjon for ledende ansatte avgjøres av styret etter at årsregnskapet er godkjent. Ut over disse ledende ansatte har ikke forvaltningsselskapet ansatte med arbeidsoppgaver av vesentlig betydning for fondenes risikoprofil.

Note - 19 Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som vil kunne påvirke mor- og konsernregnskapet avlagt per balansedato 31. desember 2024.