



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 100 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RSV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Karlstadgata 11
0553 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Nils Jakob Vigeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.07.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 11 715 869 | 11 404 489 |
| Sum inntekter | | 11 715 869 | 11 404 489 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9 | 48 553 | 50 279 |
| Annen driftskostnad | 6 | 2 835 619 | 3 437 732 |
| Sum kostnader | | 2 884 172 | 3 488 011 |
| Driftsresultat | | 8 831 697 | 7 916 478 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 1 300 000 | 1 400 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 6 937 191 | 5 732 131 |
| Annen renteinntekt | | 7 143 | 4 159 |
| Annen finansinntekt | | 67 812 | 36 659 |
| Sum finansinntekter | | 8 312 146 | 7 172 949 |
| Annen rentekostnad | | 13 889 224 | 10 982 976 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 3 183 |
| Sum finanskostnader | | 13 889 224 | 10 986 159 |
| Netto finans | | -5 577 078 | -3 813 210 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 254 619 | 4 103 268 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 736 380 | 957 445 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 518 239 | 3 145 823 |
| Årsresultat | | 2 518 239 | 3 145 823 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 3 | 0 | 3 206 056 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 3 | 2 518 239 | -60 233 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 518 239 | 3 145 823 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 573 | 2 099 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 573 | 2 099 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9, 10 | 53 916 872 | 53 963 697 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 9 | 0 | 1 728 |
| Sum varige driftsmidler | | 53 916 872 | 53 965 425 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7, 10 | 174 066 102 | 171 457 166 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | 6 300 000 | 6 300 000 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 206 136 525 | 191 736 662 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 076 123 | 1 040 366 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 387 578 750 | 370 534 194 |
| Sum anleggsmidler | | 441 497 195 | 424 501 718 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 48 638 | 67 781 |
| Andre fordringer | | 1 347 742 | 1 481 077 |
| Sum fordringer | | 1 396 380 | 1 548 858 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 726 488 | 715 553 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 726 488 | 715 553 |
| Sum omløpsmidler | | 3 122 868 | 2 264 411 |
| SUM EIENDELER | | 444 620 063 | 426 766 129 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 409 916 | 409 916 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 3 553 680 | 3 553 680 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 063 596 | 4 063 596 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 9 217 605 | 6 699 366 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 217 605 | 6 699 366 |
| Sum egenkapital | | 13 281 201 | 10 762 962 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 54 657 | 187 870 |
| Betalbar skatt | 5 | 0 | 0 |
| Utbytte | | 3 344 790 | 4 163 709 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 439 415 | 2 351 589 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 838 862 | 6 703 168 |
| Sum gjeld | | 431 338 862 | 416 003 168 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 444 620 063 | 426 766 130 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 10 | 227 982 974 | 225 422 592 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 882980

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 100 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RSV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Karlstadgata 11
0553 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Nils Jakob Vigeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

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, 30.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------|------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 11 715 869 | 11 404 489 |
| Sum inntekter | | 11 715 869 | 11 404 489 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9 | 48 553 | 50 279 |
| Annen driftskostnad | 6 | 2 835 619 | 3 437 732 |
| Sum kostnader | | 2 884 172 | 3 488 011 |
| Driftsresultat | | 8 831 697 | 7 916 478 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 1 300 000 | 1 400 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 6 937 191 | 5 732 131 |
| Annen renteinntekt | | 7 143 | 4 159 |
| Annen finansinntekt | | 67 812 | 36 659 |
| Sum finansinntekter | | 8 312 146 | 7 172 949 |
| Annen rentekostnad | | 13 889 224 | 10 982 976 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 3 183 |
| Sum finanskostnader | | 13 889 224 | 10 986 159 |
| Netto finans | | -5 577 078 | -3 813 210 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 254 619 | 4 103 268 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 736 380 | 957 445 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 518 239 | 3 145 823 |
| Årsresultat | | 2 518 239 | 3 145 823 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 3 | 0 | 3 206 056 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 3 | 2 518 239 | -60 233 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 518 239 | 3 145 823 |



Organisasjonsnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Innmaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 573 | 2 099 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 573 | 2 099 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9, 10 | 53 916 872 | 53 963 697 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 9 | 0 | 1 728 |
| Sum varige driftsmidler | | 53 916 872 | 53 965 425 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7, 10 | 174 066 102 | 171 457 166 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | 6 300 000 | 6 300 000 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 206 136 525 | 191 736 662 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 076 123 | 1 040 366 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 387 578 750 | 370 534 194 |
| Sum anleggsmidler | | 441 497 195 | 424 501 718 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 48 638 | 67 781 |
| Andre fordringer | | 1 347 742 | 1 481 077 |
| Sum fordringer | | 1 396 380 | 1 548 858 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 726 488 | 715 553 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 726 488 | 715 553 |
| Sum omløpsmidler | | 3 122 868 | 2 264 411 |
| SUM EIENDELER | | 444 620 063 | 426 766 129 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 409 916 | 409 916 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 3 553 680 | 3 553 680 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 063 596 | 4 063 596 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 9 217 605 | 6 699 366 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 217 605 | 6 699 366 |
| Sum egenkapital | | 13 281 201 | 10 762 962 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 54 657 | 187 870 |
| Betalbar skatt | 5 | 0 | 0 |
| Utbytte | | 3 344 790 | 4 163 709 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 439 415 | 2 351 589 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 838 862 | 6 703 168 |
| Sum gjeld | | 431 338 862 | 416 003 168 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 444 620 063 | 426 766 130 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 10 | 227 982 974 | 225 422 592 |



Organisasjonnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 1000.00 | 100.00 | 100000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| RSV Invest AS | 1000.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 1000.00 | 100.00% |

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|



| | | | | |
|----------------------------|---------|---------|-------------|------------|
| A G Nilsson AS | 100.00% | 100.00% | 4980336.00 | 4550094.00 |
| Deichmannsgate 6 AS | 100.00% | 100.00% | 2560089.00 | 1770375.00 |
| Helgesens gate 50 AS | 100.00% | 100.00% | 106731.00 | 241409.00 |
| Tollbugata 11 Oslo AS | 100.00% | 100.00% | 1206684.00 | 1986260.00 |
| Thorvald Meyers gate 69 AS | 100.00% | 100.00% | -517745.00 | -430871.00 |
| Karlstadgaten 11 AS | 100.00% | 100.00% | -1379011.00 | 444098.00 |
| Rolfsen Strand | 10.00% | 10.00% | -8445647.00 | 1377635.00 |
| Vigeland Eiendom ANS | | | | |



Grant Thornton

An instinct for growth™

Til generalforsamlingen i RSV Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Grant Thornton
Revisjon AS
Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380
T: +47 22 20 04 00
E: grant@no.gt.com

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert RSV Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.518.239. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28.02.2020
Grant Thornton Revisjon AS

Frede Baumann
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap
Rsv Eiendom AS
2019**



RSV EIENDOM AS

996 100 774

RESULTATREGNSKAP FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31.DESEMBER

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Husleieinntekt | 1 | 11 715 869 | 11 404 489 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 6 | 2 835 619 | 3 437 732 |
| Avskrivning på varig driftsmidler | 9 | 48 553 | 50 279 |
| <i>Sum driftskostnader</i> | | 2 884 172 | 3 488 011 |
| Driftsresultat | | 8 831 698 | 7 916 478 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt | | 7 143 | 4 159 |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern | 2 | 6 937 191 | 5 732 131 |
| Inntekt på investering i deltakerlignet selskap | | 1 300 000 | 1 400 000 |
| Annen finansinntekt | | 67 811 | 36 659 |
| Rentekostnad | | 13 889 223 | 10 982 977 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 3 183 |
| <i>Netto finansposter</i> | | (5 577 079) | (3 813 210) |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 254 619 | 4 103 268 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 736 380 | 957 445 |
| Årets resultat | | 2 518 239 | 3 145 823 |
| Overføringer | | | |
| Overført annen egenkapital | 3 | 2 518 239 | (60 233) |
| Konsernbidrag | 3 | 0 | 3 206 056 |
| <i>Sum overføringer</i> | | 2 518 239 | 3 145 823 |

Side 2



RSV EIENDOM AS

996 100 774

BALANSE PR. 31. DESEMBER

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 573 | 2 099 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 9, 10 | 53 916 872 | 53 963 697 |
| Inventar | 9 | 0 | 1 728 |
| <i>Sum varige driftsmidler</i> | | 53 916 873 | 53 965 426 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 7, 10 | 174 066 102 | 171 457 166 |
| Investering i andre foretak i samme konsern | 8 | 6 300 000 | 6 300 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 076 123 | 1 040 366 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 206 136 525 | 191 736 662 |
| <i>Sum finansielle anleggsmidler</i> | | 387 578 750 | 370 534 194 |
| Sum anleggsmidler | | 441 497 195 | 424 501 719 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 48 638 | 67 781 |
| Andre fordringer | | 1 347 742 | 1 481 077 |
| <i>Sum fordringer</i> | | 1 396 380 | 1 548 858 |
| Kontanter og bankbeholdning | | 1 726 488 | 715 553 |
| Sum omløpsmidler | | 3 122 868 | 2 264 411 |
| Sum eiendeler | | 444 620 063 | 426 766 130 |

Side 3



RSV EIENDOM AS

996 100 774

BALANSE PR. 31. DESEMBER

| | Note | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 409 916 | 409 916 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 3 553 680 | 3 553 680 |
| <i>Sum innskutt egenkapital</i> | | 4 063 596 | 4 063 596 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 9 217 605 | 6 699 366 |
| Sum egenkapital | | 13 281 201 | 10 762 962 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 424 500 000 | 409 300 000 |
| <i>Sum langsiktig gjeld</i> | | 424 500 000 | 409 300 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 54 657 | 187 870 |
| Betalbar skatt | 5 | 0 | 0 |
| Konsernbidrag | | 3 344 790 | 4 163 709 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 439 415 | 2 351 589 |
| <i>Sum kortsiktig gjeld</i> | | 6 838 862 | 6 703 168 |
| Sum gjeld | | 431 338 862 | 416 003 168 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 444 620 063 | 426 766 130 |
| Pantstillelser | 10 | 227 982 974 | 225 422 592 |
| | Oslo, 28.02.2020 | | |
| <hr/> | | <hr/> | |
| Nils Jakob Vigeland styremedlem | | Terje Strand styreleder | |
| <hr/> | | <hr/> | |
| Theo Forbes Rolfsen styremedlem | | Stine Berg daglig leder | |

Side 4



Noter til regnskapet

31. desember 2019

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (23 % for 2018) 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

2. Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2019 | 2018 |
|---------------|-------------|-------------|
| RSV Invest AS | 206 136 525 | 191 736 662 |
| Sum | 206 136 525 | 191 736 662 |

Mellomværende med konsern er i 2019 renteberegnet med 3,55 % (2018: 3,06).

3. Egenkapital

| Selskap | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen EK | Sum |
|-------------------|--------------|----------|----------------------------|-----------|------------|
| Egenkapital 01.01 | 100 000 | 409 916 | 3 553 680 | 6 699 366 | 10 762 962 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 2 518 239 | 2 518 239 |
| Egenkapital 31.12 | 100 000 | 409 916 | 3 553 680 | 9 217 605 | 13 281 201 |



4. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av og aksjene eies av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|---------------|--------|-----------|---------|
| RSV Invest AS | 1 000 | 100 | 100 000 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

5. Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2019 | 2018 |
|--|---------|----------|
| Betalbar skatt | 735 854 | 574 951 |
| Endring i utsatt skatt/Skattefordel | 526 | (208) |
| For mye avsatt betalbar skatt tidligere år | 0 | (15 938) |
| Sum skattekostnad | 736 380 | 558 805 |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Årets resultat før skatt | 3 254 619 | 4 103 268 |
| Permanente forskjeller | 92 566 | 59 122 |
| Endring i midlertidige forskjeller, herunder underskudd til fremføring | (2 394) | 1 320 |
| Årets skattegrunnlag | 3 344 790 | 4 163 709 |
| Beregnet betalbar skatt | 735 854 | 957 653 |
| Skattesats | 22 % | 23 % |

Oversikt over midlertidige forskjeller:

| | Endring | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| Fordringer | (974) | 974 | (0) |
| Driftsmidler | (1 421) | (8 122) | (9 543) |
| Sum | (2 394) | (7 148) | (9 543) |
| Utsatt skatt / (skattefordel) | 527 | (1 573) | (2 099) |
| Skattesats | | 22 % | 22 % |

| Betalbar skatt i balansen: | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|
| Betalbar skatt | 735 854 | 574 951 |
| Reduksjon betalbar skatt grunnet avgitt konsernbidrag | (735 854) | (574 951) |
| Sum | 0 | 0 |

6. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn, styrehonorar eller annen godtgjørelse til styret.

Daglig leder har ingen avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring av arbeidsforhold.



Revisor

Lovpålagt revisjon er i 2019 kostnadsført med kr 60 000, andre tjenester utenfor revisjon med kr 7 100 og skatterådgivning med kr 15 000. Alle tall er eksklusive mva.

7. Investering i datterselskap

| Selskap | Aksjekapital | Eierandel | Resultat 2019 | Bokført egenkapital per 31.12.2019 | Balansført verdi |
|----------------------------|--------------|-----------|---------------|------------------------------------|------------------|
| A G Nilsson AS | 100 000 | 100 % | 4 550 094 | 4 980 336 | 30 185 735 |
| Deichmannsgate 6 AS | 30 000 | 100 % | 1 770 375 | 2 560 089 | 14 840 181 |
| Helgesens gate 50 AS | 30 000 | 100 % | 241 409 | 106 731 | 15 197 161 |
| Tollbugata 11 Oslo AS | 30 000 | 100 % | 1 986 260 | 1 206 684 | 95 320 147 |
| Thorvald Meyers gate 69 AS | 30 000 | 100 % | (430 871) | (517 745) | 4 837 178 |
| Karlstadgaten 11 AS | 100 000 | 100 % | 444 098 | (1 379 011) | 13 685 700 |
| Sum | | | 8 561 365 | 6 957 084 | 174 066 102 |

Selskapene er registrert med forretningskontor i Oslo. Eierandel og stemmeandel er identiske.

8. Investering i andeler

| Selskap | Eierandel | Balansført verdi | Andel resultat | Andel egenkapital |
|-------------------------------------|-----------|------------------|----------------|-------------------|
| Rolfsen Strand Vigeland Eiendom ANS | 10 % | 6 300 000 | 1 377 635 | (8 445 647) |

9. Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler | Næringsbygg | Boliger/tomter | Inventar | Sum |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 2 532 066 | 51 737 212 | 360 255 | 54 629 533 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 2 532 066 | 51 737 212 | 360 255 | 54 629 533 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 282 901 | 69 505 | 360 255 | 712 661 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 2 249 165 | 51 667 707 | 0 | 53 916 872 |
| Årets avskrivninger | 46 825 | 0 | 1 728 | 48 553 |
| Avskrivningsmetode | 50 år lineært | Avskrives ikke | 5år lineært | |

10. Panteheftelser

Handelsbanken har pant pålydende kr 165 000 000 i selskapets eiendommer. Pantstillelsen er for lån i annet selskap i samme konsern, RSV Invest AS (morselskap), samt eget lån.

Handelsbanken har pant pålydende kr 30 000 000 i eiendom i datterselskapet Karlstadgaten 11 AS.

Handelsbanken har pant i aksjer i selskapets datterselskap pålydende kr 35 000 000.

Danske Bank har pant i selskapets eiendom Sofienberggata 2B pålydende kr 4 500 000 for selskapets eksterne gjeld.

Danske Bank har videre pant i eiendommer i datterselskapene A G Nilsson AS, Helgesens gate 50 AS og

Tollbugata 11 Oslo AS pålydende hhv kr 200 000 000, kr 100 000 000 og kr 125 000 000 for selskapets eksterne gjeld.

Danske Bank har videre pant i aksjer i selskapets datterselskap Deichmannsgate 6 AS, Helgesensgate 50 AS og



Tollbugata 11 Oslo AS.

Balanseført verdi av pantsatte eiendommer er kr 53 916 872. Balanseført verdi av pantsatte aksjer er kr 174 066 102