



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	976 565 592
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ROSE INVEST AS
Forretningsadresse:	Håndverksvegen 1 3917 PORSGRUNN

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:	Marianne Hestås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2020

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, 14.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av aksjer	5	-197 280	7 558 520
Annen driftsinntekt		54 000	105 000
Sum inntekter		-143 280	7 663 520
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	296 000	820 371
Sum kostnader		296 000	820 371
Driftsresultat		-439 280	6 843 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselsk. og tilknyttet selsk.	5	507 400	1 723 200
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 10	307 592	275 930
Annen renteinntekt	7	169 956	276 722
Sum finansinntekter		984 948	2 275 852
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 10	913 460	917 864
Annen rentekostnad		721	20
Sum finanskostnader		914 181	917 884
Netto finans		70 767	1 357 968
Ordinært resultat før skattekostnad		-368 514	8 201 117
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-26 926	141 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		-341 588	8 059 718
Årsresultat		-341 588	8 059 718
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-341 588	8 059 718
Totalresultat		-341 588	8 059 718
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			15 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital	9	-341 588	-6 940 282
Sum overføringer og disponeringer		-341 588	8 059 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o. a. fast eiendom	4	1 720 000	2 346 000
Sum varige driftsmidler		1 720 000	2 346 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	20 491 564	20 491 564
Lån til foretak i samme konsern	6, 11	6 444 665	5 777 073
Investeringer i tilknyttet selskap	5	26 648 579	26 648 579
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 11	2 201 234	2 076 920
Investeringer i aksjer og andeler		2 999 997	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		58 786 039	57 494 136
Sum anleggsmidler		60 506 039	59 840 136
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7, 11	1 887 738	1 481 319
Konsernfordringer	6, 11	507 568	1 723 200
Sum fordringer		2 395 306	3 204 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		852 178	16 104 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 178	16 104 920
Sum omløpsmidler		3 247 484	19 309 439
SUM EIENDELER		63 753 523	79 149 575

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9, 12	3 522 931	3 529 698
Overkurs	9	37 594 574	37 594 574
Sum innskutt egenkapital		41 117 505	41 124 272
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 12	2 051 131	2 485 952
Sum opptjent egenkapital		2 051 131	2 485 952
Sum egenkapital		43 168 635	43 610 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	113 853	140 779
Sum avsetninger for forpliktelser		113 853	140 779
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6, 11	19 222 535	18 832 275
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 200 000	1 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 422 535	20 032 275
Sum langsiktig gjeld		20 536 388	20 173 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 000	156 250
Betalbar skatt	3		183 795
Skyldige offentlige avgifter		12 500	26 253
Utbytte			15 000 000
Sum kortsiktig gjeld		48 500	15 366 298
Sum gjeld		20 584 888	35 539 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 753 523	79 149 575



Rose Invest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Rose Invest AS er morselskap i konsern med to datterselskap. Rose Invest AS utarbeider ikke offisielt konsernregnskap, jfr. regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd. Selskapet har i 2019 gjennomført en fisjon.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk og fordringer som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer oppført i balansen til pålydende etter fradrag for konstaterede og forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Aksjer

Langsiktige investeringer i aksjer er vurdert etter kostmetoden.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 ev. ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres der utnyttelse kan sannsynliggjøres.

Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de utføres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Note 2 Ansatte, ytelser til ledende personer, revisor

Ansatte, obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i 2019. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt utgifter til lønn/pensjon/annen godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret. Selskapet har ikke lån til eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, medlemmer av styret eller aksjeeiere. Selskapet har ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforholdet eller bonuser til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført kr 75 231 i honorar til revisor.

Ordinær revisjon	39 231
Andre tjenester	36 000
Sum	75 231



Rose Invest AS

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	-	183 795
Endring utsatt skatt	-26 926	-42 396
Herav endring i midlertidige forskjeller	-26 926	
Herav virkning av endret skattesats		
Skattekostnad ordinært resultat	-26 926	141 399

Betalbar skatt	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-368 514	8 201 117
Permanente forskjeller	246 126	-7 558 520
Endring i midlertidige forskjeller	122 323	156 579
Endring i fremførbart underskudd	65	-71
Grunnlag betalbar skatt	-	799 105

Betalbar skatt, 22 % (23 %)	-	183 795
Betalbar skatt	-	183 795

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2019	2018
Varige driftsmidler	-7 398	-17 283	-24 681
Gevinst - og tapskonto	129 721	534 864	664 585
Fremførbart underskudd	65	-65	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	122 388	517 516	639 904

Utsatt skatt, 22 %			140 779
Utsatt skatt, 22 %		113 853	
Endring utsatt skatt	-26 926		

Avstemming av årets skattekostnad	2019	2018
22 % (23 %) skatt av årets resultat før skatt	-81 073	1 886 257
22 % (23 %) skatt på årets permanente forskjeller	54 148	-1 738 460
Endring av skattesats	-	-6 399
Årets skattekostnad	-26 926	141 399

Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Inventar/ driftsutstyr	Leilighet/ bolig	Sum
Anskaffelseskost 31.12.18	626 000	462 308	1 720 000	2 808 308
+ Tilgang	-	-	-	-
- Avgang	626 000	-	-	626 000
Anskaffelseskost 31.12.19	-	462 308	1 720 000	2 182 308
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	-	-462 308	-	-462 308
Balanseført verdi 31.12.19	-	-	1 720 000	1 720 000

Årets avskrivninger		-		-
Avskrivningsplan		Lineær		
Økonomisk levetid		3 år / 5 år		

Note 5 Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019	Bokført verdi
Risingveien 7 - 9 AS	Porsgrunn	100 %	13 124 725	993 757	16 032 064
Korten Eiendom AS	Porsgrunn	90 %	-4 469 838	-581 040	4 459 500
					20 491 564



Rose Invest AS

Tilknyttede selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019	Bokført verdi
NHP Sør AS	Trondheim	18 %	122 419 876	-3 322 237	26 554 079
1) Korten Utvikling AS	Porsgrunn	45 %	78 265	-25 008	94 500
					26 648 579

1) Tall fra 2018

Det er mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 507 400 i 2019.
Det ble mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 1 723 200 i 2018.

Aksjer i et tilknyttet selskap er solgt i 2018.

Gevinst ved salg av aksjer	2019	2018
Salgssum	-	8 559 078
Bokført verdi	-	-910 100
Avregning/justering	-190 530	-85 058
Omkostninger	-6 750	-5 400
Sum	-197 280	7 558 520

Note 6 Mellomværende med foretak i samme konsern

Beløp som gjelder foretak i samme konsern	2019	2018
Fordringer	6 952 233	7 500 273
Langsiktig gjeld	19 222 535	18 832 275
Kortsiktig gjeld	-	-
Sum	26 174 768	26 332 548

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2019	2018
Korten Eiendom AS	6 444 665	5 777 073
Sum	6 444 665	5 777 073

Selskapet har per 31.12.19 et lån til datterselskapet Korten Eiendom AS.
Lånet har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2019	2018
Risingveien 7-9 AS	507 568	1 723 200
Sum	507 568	1 723 200

Selskapet har per 31.12.19 kortsiktige fordringer på datterselskapet Risingveien 7-9 AS.
Fordringene gjelder mottatt konsernbidrag og diverse.
Fordring per 31.12.18 gjaldt mottatt konsernbidrag og er gjort opp i 2019.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2019	2018
Risingveien 7-9 AS	19 222 535	18 832 275
Sum	19 222 535	18 832 275

Selskapet har per 31.12.19 et lån fra datterselskapet Risingveien 7-9 AS.
Lånet har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Note 7 Mellomværende med tilknyttede selskaper

Beløp som gjelder tilknyttede selskaper	2019	2018
Fordringer	3 576 234	3 389 420
Langsiktig gjeld	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-
Sum	3 576 234	3 389 420



Rose Invest AS

Langsiktige fordringer på tilknyttede selskap	2019	2018
NHP Sør AS	2 151 734	2 040 919
Korten Utvikling AS	49 500	36 000
Sum	2 201 234	2 076 920

Lånene har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Kortsiktige fordringer på tilknyttede selskap	2019	2018
Korten Utvikling AS	1 375 000	1 312 500
Sum	1 375 000	1 312 500

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	35 350	99,66	3 522 931

Det er ingen vedtektsbestemmelser om stemmerett.

I 2019 er selskapets aksjekapital nedsatt ved reduksjon av pålydende fra 99,85 til 99,66 i forbindelse med fi

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	17 465	49,41 %
Rose Eiendom AS	17 465	49,41 %
Ingar Nordang	420	1,19 %
Totalt antall aksjer	35 350	100,00 %

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
EK per 31.12.2018	3 529 698	37 594 574	2 485 952	43 610 223
Kap. nedsettelse fisjon	-6 767	-	-93 233	-100 000
Årsresultat	-	-	-341 588	-341 588
EK per 31.12.2019	3 522 931	37 594 574	2 051 131	43 168 635

Note 10 Transaksjoner med og mellom datterselskaper

Rose Invest AS har mellomværende med datterselskapene, se note 6.

Det beregnes renter på mellomværende etter markedsmessige vilkår.

Renteinntektene utgjør kr 307 592 i 2019. Rentekostnadene utgjør kr 913 460 i 2019.

Note 11 Fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt:

	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	6 444 665	5 777 073
Lån til tilknyttet selskap	2 201 234	2 076 920
Andre fordringer på foretak i samme konsern	-	-
Andre fordringer	1 375 000	1 312 500
Sum	10 020 899	9 166 493

Gjeld forfall:

	2019	2018
Gjeld til foretak i samme konsern	19 222 535	18 832 275
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 000	1 200 000
Sum	20 422 535	20 032 275



Rose Invest AS

Gjeld har forfall som jevnlig forlenges, eller har ikke fastsatt forfallsdato.

Note 12 Fisjon

Selskaper utfisjonert i 2019:

Augestadvegen 1 AS org .nr. 923 993 525

Håndverksvegen 1 AS org. nr. 923 993 630

Fisjonen er gjennomført iht. aksjeloven kap. 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon.

Fisjonen er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Ved fisjonen ble selskapets aksjekapital nedsatt ved reduksjon av pålydende.

Vederlag til aksjonærer er aksjer i nye selskaper. Fisjonen er en jevndelingsfisjon.

Fisjonen er ikrafttrødt 3. desember 2019 og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 3. desember 20



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i Rose Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rose Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 341 588. 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 International Standards on Auditing (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av «Årsberetning for 2019» men inkluderer ikke årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 internkontroll 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.


Trondheim, 11. mars 2020


E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



 Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

 Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020


 Legally signed by
Ingvold Høyland
11.03.2020


ÅRSREGNSKAP
2019
ROSE INVEST AS




Rose Invest AS

Organisasjonsnummer 976 565 592

 Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

 Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

 Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020

ÅRSBERETNING FOR 2019

1. Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til Rose Invest AS er kjøp, utvikling, salg og forvaltning av fast eiendom samt investering i andre selskaper. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn og er morselskap i et konsern.

Selskapets aktivitet skjer hovedsakelig gjennom eierskap i datterselskap og tilknyttede selskaper. Per 31.12.2019 har Rose Invest AS eierandeler i to datterselskaper og to tilknyttede selskaper. Selskapets aktivitet er primært rettet mot det sentrale østlandsområdet. Selskapet bidrar med finansiering til tilknyttede selskaper.

2. Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet viser et årsresultat på kr -341 588 i 2019 mot kr 8 059 718 i 2018. Resultatet i 2018 var preget av gevinst ved avgang av aksjer i et tilknyttet selskap.

Selskapets inntekter og kostnader består hovedsakelig av salg og avkastning av eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskaper, administrasjonskostnader og renteinntekter/-kostnader fra mellomværende med datterselskap og tilknyttede selskap. Videre har selskapet inntekter fra prosjektledelse i tilknyttet selskap. Selskapets resultat har de siste årene variert avhengig av eventuelle salg av eierandeler i de enkelte år. Styret vurderer framtidsutsiktene for selskapet som gode.

Selskapets hovedaktiva er investeringer i og lån til datterselskap og tilknyttede selskap. Selskapet er finansiert ved egenkapital og internt konsernlån. Selskapets egenkapital per 31.12.2019 er kr 43 168 635. Egenkapitalandelen per 31.12.2019 er 68 %.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Rose Invest AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret kjenner ikke til øvrige forhold som har oppstått etter utgangen av regnskapsåret som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapet.

3. Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for renterisiko og kreditt risiko. Selskapet har både utlån som renteberegnes med rente basert på markedsrente og utlån med fast rente. Selskapets lån har per 31.12.19 fast rente. Selskapet har utlån og mellomværende med tilknyttede selskaper, inkludert mellomværende med langsiktig forfall.

Likviditet styres på konsernnivå. Selskap i samme konsern justerer mellomværende ved likviditetsbehov eller overskuddslikviditet i selskapene. Selskapets likviditet er god. Konsernet som helhet har gjeld til kredittinstitusjoner. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

4. Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

5. Styrets forslag til disponering av årsresultat


Styret foreslår årets underskudd på kr -341 588 dekket på følgende måte:


Overført fra annen egenkapital	<u>kr 341 588</u>
Sum dekket	kr 341 588




6. Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet eller selskapets datterselskap. Med bakgrunn i selskapets org og antall ansatte har styret ikke gjort spesielle tiltak innenfor området likestilling.

 Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

 Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

 Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020

7. Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier av investeringer med fokus på fast eiendom medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø.

Oslo, 11. mars 2020
Styret i Rose Invest AS

Ingolv Høyland
Styrets leder

Gunnar Svarstad
Styremedlem / Daglig leder

Øyvind Berge
Styremedlem



Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020

Resultatregnskap

ROSE INVEST AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Gevinst ved salg av aksjer	5	-197 280	7 558 520
Annen driftsinntekt		54 000	105 000
Sum driftsinntekter		-143 280	7 663 520
Annen driftskostnad	2	296 000	820 371
Sum driftskostnader		296 000	820 371
Driftsresultat		-439 280	6 843 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselsk. og tilknyttet selsk.	5	507 400	1 723 200
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 10	307 592	275 930
Annen renteinntekt	7	169 956	276 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 10	913 460	917 864
Annen rentekostnad		721	20
Resultat av finansposter		70 767	1 357 968
Ordinært resultat før skattekostnad		-368 514	8 201 117
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-26 926	141 399
Ordinært resultat		-341 588	8 059 718
Årsresultat		-341 588	8 059 718
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	-15 000 000
Overført fra annen egenkapital	9	341 588	6 940 282
Sum overføringer		341 588	-8 059 718



Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020




Balanse

ROSE INVEST AS

EIENDELER	Note	31.12.19	31.12.18
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o. a. fast eiendom	4	1 720 000	2 346 000
Sum varige driftsmidler		1 720 000	2 346 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	20 491 564	20 491 564
Lån til foretak i samme konsern	6, 11	6 444 665	5 777 073
Investeringer i tilknyttet selskap	5	26 648 579	26 648 579
Lån til tilknyttet selskap	7, 11	2 201 234	2 076 920
Investeringer i aksjer og andeler		2 999 997	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		58 786 039	57 494 136
Sum anleggsmidler		60 506 039	59 840 136
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer på foretak i samme konsern	6, 11	507 568	1 723 200
Andre fordringer	7, 11	1 887 738	1 481 319
Sum fordringer		2 395 306	3 204 519
Bankinnskudd, kontanter o.l.		852 178	16 104 920
Sum omløpsmidler		3 247 484	19 309 439
SUM EIENDELER		63 753 523	79 149 575

ROSE INVEST AS

Side 2

 Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020 Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020 Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020**Balanse****ROSE INVEST AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.19	31.12.18
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9, 12	3 522 931	3 529 698
Overkurs	9	37 594 574	37 594 574
Sum innskutt egenkapital		41 117 505	41 124 272
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 12	2 051 131	2 485 952
Sum opptjent egenkapital		2 051 131	2 485 952
SUM EGENKAPITAL		43 168 635	43 610 223
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	113 853	140 779
Sum avsetning for forpliktelser		113 853	140 779
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	6, 11	19 222 535	18 832 275
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 200 000	1 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 422 535	20 032 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 000	156 250
Betalbar skatt	3	0	183 795
Skyldige offentlige avgifter		12 500	26 253
Avsatt utbytte		0	15 000 000
Sum kortsiktig gjeld		48 500	15 366 298
SUM GJELD		20 584 888	35 539 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 753 523	79 149 575



Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingvold Høyland
11.03.2020

Balanse

ROSE INVEST AS

Oslo, 11.03.2020
Styret i ROSE INVEST AS

Ingvold Høyland
Styrets leder

Gunnar Svarstad
Styremedlem / Daglig leder

Øyvind Berge
Styremedlem



Rose Invest AS

Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Rose Invest AS er morselskap i konsern med to datterselskap. Rose Invest AS utarbeider ikke offisielt konsernregnskap, jfr. regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd. Selskapet har i 2019 gjennomført en fisjon.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk og fordringer som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer oppført i balansen til pålydende etter fradrag for konstaterede og forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Aksjer

Langsiktige investeringer i aksjer er vurdert etter kostmetoden.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 ev. ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utilignet. Utsatt skattefordel balanseføres der utnyttelse kan sannsynliggjøres.

Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de utføres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Note 2 Ansatte, ytelser til ledende personer, revisor

Ansatte, obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i 2019. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt utgifter til lønn/pensjon/annen godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret. Selskapet har ikke lån til eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, medlemmer av styret eller aksjeie. Selskapet har ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforholdet eller bonuser til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført kr 75 231 i honorar til revisor.

Ordinær revisjon	39 231
Andre tjenester	36 000
Sum	75 231



Rose Invest AS

Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingolv Heyland
11.03.2020

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	-	183 795
Endring utsatt skatt	-26 926	-42 396
Herav endring i midlertidige forskjeller	-26 926	
Herav virkning av endret skattesats		
Skattekostnad ordinært resultat	-26 926	141 399

Betalbar skatt	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-368 514	8 201 117
Permanente forskjeller	246 126	-7 558 520
Endring i midlertidige forskjeller	122 323	156 579
Endring i fremførbart underskudd	65	-71
Grunnlag betalbar skatt	-	799 105

Betalbar skatt, 22 % (23 %)	-	183 795
Betalbar skatt	-	183 795

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2019	2018
Varige driftsmidler	-7 398	-17 283	-24 681
Gevinst - og tapskonto	129 721	534 864	664 585
Fremførbart underskudd	65	-65	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	122 388	517 516	639 904

Utsatt skatt, 22 %		140 779
Utsatt skatt, 22 %	113 853	
Endring utsatt skatt	-26 926	

Avstemming av årets skattekostnad	2019	2018
22 % (23 %) skatt av årets resultat før skatt	-81 073	1 886 257
22 % (23 %) skatt på årets permanente forskjeller	54 148	-1 738 460
Endring av skattesats	-	-6 399
Årets skattekostnad	-26 926	141 399

Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Inventar/ driftsutstyr	Leilighet/ bolig	Sum
Anskaffelseskost 31.12.18	626 000	462 308	1 720 000	2 808 308
+ Tilgang	-	-	-	-
- Avgang	626 000	-	-	626 000
Anskaffelseskost 31.12.19	-	462 308	1 720 000	2 182 308

Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	-	-462 308	-	-462 308
Balanseført verdi 31.12.19	-	-	1 720 000	1 720 000

Årets avskrivninger		-		-
Avskrivningsplan	Lineær			
Økonomisk levetid	3 år / 5 år			

Note 5 Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019	Bokført verdi
Risingveien 7 - 9 AS	Porsgrunn	100 %	13 124 725	993 757	16 032 064
Korten Eiendom AS	Porsgrunn	90 %	-4 469 838	-581 040	4 459 500
					20 491 564



Rose Invest AS

Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingolv Heyland
11.03.2020

Tilknyttede selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019	Bokf. verdi
NHP Sør AS	Trondheim	18 %	122 419 876	-3 322 237	26 554 079
1) Korten Utvikling AS	Porsgrunn	45 %	78 265	-25 008	94 500
					26 648 579

1) Tall fra 2018

Det er mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 507 400 i 2019.
Det ble mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 1 723 200 i 2018.

Aksjer i et tilknyttet selskap er solgt i 2018.

Gevinst ved salg av aksjer	2019	2018
Salgssum	-	8 559 078
Bokført verdi	-	-910 100
Avregning/justering	-190 530	-85 058
Omkostninger	-6 750	-5 400
Sum	-197 280	7 558 520

Note 6 Mellomværende med foretak i samme konsern

Beløp som gjelder foretak i samme konsern	2019	2018
Fordringer	6 952 233	7 500 273
Langsiktig gjeld	19 222 535	18 832 275
Kortsiktig gjeld	-	-
Sum	26 174 768	26 332 548

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2019	2018
Korten Eiendom AS	6 444 665	5 777 073
Sum	6 444 665	5 777 073

Selskapet har per 31.12.19 et lån til datterselskapet Korten Eiendom AS.
Lånet har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2019	2018
Risingveien 7-9 AS	507 568	1 723 200
Sum	507 568	1 723 200

Selskapet har per 31.12.19 kortsiktige fordringer på datterselskapet Risingveien 7-9 AS.
Fordringene gjelder mottatt konsernbidrag og diverse.
Fordring per 31.12.18 gjaldt mottatt konsernbidrag og er gjort opp i 2019.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2019	2018
Risingveien 7-9 AS	19 222 535	18 832 275
Sum	19 222 535	18 832 275

Selskapet har per 31.12.19 et lån fra datterselskapet Risingveien 7-9 AS.
Lånet har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Note 7 Mellomværende med tilknyttede selskaper

Beløp som gjelder tilknyttede selskaper	2019	2018
Fordringer	3 576 234	3 389 420
Langsiktig gjeld	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-
Sum	3 576 234	3 389 420



Rose Invest AS

Langsiktige fordringer på tilknyttede selskap	2019	2018
NHP Sør AS	2 151 734	2 040 919
Korten Utvikling AS	49 500	36 000
Sum	2 201 234	2 076 920

Lånene har forfall som jevnlig forlenges/justeres.

Kortsiktige fordringer på tilknyttede selskap	2019	2018
Korten Utvikling AS	1 375 000	1 312 500
Sum	1 375 000	1 312 500

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	35 350	99,66	3 522 931

Det er ingen vedtektsbestemmelser om stemmerett.

I 2019 er selskapets aksjekapital nedsatt ved reduksjon av pålydende fra 99,85 til 99,66 i forbindelse med i

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	17 465	49,41 %
Rose Eiendom AS	17 465	49,41 %
Ingar Nordang	420	1,19 %
Totalt antall aksjer	35 350	100,00 %

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
EK per 31.12.2018	3 529 698	37 594 574	2 485 952	43 610 223
Kap. nedsettelse fisjon	-6 767	-	-93 233	-100 000
Årsresultat	-	-	-341 588	-341 588
EK per 31.12.2019	3 522 931	37 594 574	2 051 131	43 168 635

Note 10 Transaksjoner med og mellom datterselskaper

Rose Invest AS har mellomværende med datterselskapene, se note 6.

Det beregnes renter på mellomværende etter markedsmessige vilkår.

Renteinntektene utgjør kr 307 592 i 2019. Rentekostnadene utgjør kr 913 460 i 2019.

Note 11 Fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt:

	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	6 444 665	5 777 073
Lån til tilknyttet selskap	2 201 234	2 076 920
Andre fordringer på foretak i samme konsern	-	-
Andre fordringer	1 375 000	1 312 500
Sum	10 020 899	9 166 493

Gjeld forfall:

	2019	2018
Gjeld til foretak i samme konsern	19 222 535	18 832 275
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 000	1 200 000
Sum	20 422 535	20 032 275

Gjeld har forfall som jevnlig forlenges, eller har ikke fastsatt forfallsdato.

Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

Legally signed by
Ingvold Heyland
11.03.2020




Rose Invest AS


Note 12 Fisjon


Selskaper utfisjonert i 2019:
Augestadvegen 1 AS org .nr. 923 993 525
Håndverksvegen 1 AS org. nr. 923 993 630

Fisjonen er gjennomført iht. aksjeloven kap. 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon.
Fisjonen er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Ved fisjonen ble selskapets aksjekapital nedsatt ved reduksjon av pålydende.
Vederlag til aksjonærer er aksjer i nye selskaper. Fisjonen er en jevndelingsfisjon.
Fisjonen er ikrafttredt 3. desember 2019 og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 3. desember 20

 Legally signed by
Øyvind Berge
11.03.2020

 Legally signed by
Gunnar Svarstad
11.03.2020

 Legally signed by
Ingolv Høyland
11.03.2020



Resultatregnskap			
ROSE INVEST AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer	5	-197 280	7 558 520
Annen driftsinntekt		54 000	105 000
Sum driftsinntekter		-143 280	7 663 520
Annen driftskostnad	2	296 000	820 371
Sum driftskostnader		296 000	820 371
Driftsresultat		-439 280	6 843 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselsk. og tilknyttet selsk.	5	507 400	1 723 200
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 10	307 592	275 930
Annen renteinntekt	7	169 956	276 722
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 10	913 460	917 864
Annen rentekostnad		721	20
Resultat av finansposter		70 767	1 357 968
Ordinært resultat før skattekostnad		-368 514	8 201 117
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-26 926	141 399
Ordinært resultat		-341 588	8 059 718
Årsresultat		-341 588	8 059 718
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	-15 000 000
Overført fra annen egenkapital	9	341 588	6 940 282
Sum overføringer		341 588	-8 059 718



Balanse			
ROSE INVEST AS			
EIENDELER	Note	31.12.19	31.12.18
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o. a. fast eiendom	4	1 720 000	2 346 000
Sum varige driftsmidler		1 720 000	2 346 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	20 491 564	20 491 564
Lån til foretak i samme konsern	6, 11	6 444 665	5 777 073
Investeringer i tilknyttet selskap	5	26 648 579	26 648 579
Lån til tilknyttet selskap	7, 11	2 201 234	2 076 920
Investeringer i aksjer og andeler		2 999 997	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		58 786 039	57 494 136
Sum anleggsmidler		60 506 039	59 840 136
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer på foretak i samme konsern	6, 11	507 568	1 723 200
Andre fordringer	7, 11	1 887 738	1 481 319
Sum fordringer		2 395 306	3 204 519
Bankinnskudd, kontanter o.l.		852 178	16 104 920
Sum omløpsmidler		3 247 484	19 309 439
SUM EIENDELER		63 753 523	79 149 575



Balanse			
ROSE INVEST AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.19	31.12.18
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9, 12	3 522 931	3 529 698
Overkurs	9	37 594 574	37 594 574
Sum innskutt egenkapital		<u>41 117 505</u>	<u>41 124 272</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 12	2 051 131	2 485 952
Sum opptjent egenkapital		<u>2 051 131</u>	<u>2 485 952</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>43 168 635</u>	<u>43 610 223</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	113 853	140 779
Sum avsetning for forpliktelser		<u>113 853</u>	<u>140 779</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	6, 11	19 222 535	18 832 275
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 200 000	1 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>20 422 535</u>	<u>20 032 275</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 000	156 250
Betalbar skatt	3	0	183 795
Skyldige offentlige avgifter		12 500	26 253
Avsatt utbytte		0	15 000 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 500</u>	<u>15 366 298</u>
SUM GJELD		<u>20 584 888</u>	<u>35 539 352</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>63 753 523</u>	<u>79 149 575</u>
ROSE INVEST AS		Side 3	



Balanse

ROSE INVEST AS

Oslo, 11.03.2020
Styret i ROSE INVEST AS

Ingvold Høyland
Styrets leder

Gunnar Svarstad
Styremedlem / Daglig leder

Øyvind Berge
Styremedlem