



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 996 100 774                  |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                 |
| Foretaksnavn:        | RSV EIENDOM AS               |
| Forretningsadresse:  | Karlstadgata 11<br>0553 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2018 - 31.12.2018 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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: | Stine Berg |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 28.02.2019 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 19.11.2020



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2018              | 2017              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Husleieinntekt   | 1    | 11 404 489        | 10 802 217        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>11 404 489</b> | <b>10 802 217</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9    | 50 279            | 50 279            |
| Annen driftskostnad  | 6    | 3 437 732         | 4 851 844         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>3 488 011</b>  | <b>4 902 123</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>7 916 478</b>  | <b>5 900 094</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 1 400 000         | 1 400 000         |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 2    | 5 732 131         | 6 233 196         |
| Annen renteinntekt   |      | 4 159             | 27 388            |
| Annen finansinntekt  |      | 36 659            | 28 199            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>7 172 949</b>  | <b>7 688 783</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 0                 | 1 536 574         |
| Annen rentekostnad   |      | 10 982 977        | 9 754 207         |
| Annen finanskostnad  |      | 3 183             | 1 452             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>10 986 160</b> | <b>11 292 233</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-3 813 211</b> | <b>-3 603 450</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>4 103 267</b>  | <b>2 296 644</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 5    | 957 445           | 557 757           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>3 145 822</b>  | <b>1 738 887</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>3 145 822</b>  | <b>1 738 887</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Konsernbidrag  | 3    | 3 206 056         | 1 820 679         |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 3    | -60 233           | -81 792           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>3 145 823</b>  | <b>1 738 887</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2018               | 2017               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 5    | 2 099              | 1 891              |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>2 099</b>       | <b>1 891</b>       |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Bygninger                                      | 9,10 | 53 963 697         | 53 819 722         |
| Inventar                                       | 9    | 1 728              | 5 182              |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>53 965 425</b>  | <b>53 824 904</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 7    | 171 457 166        | 171 457 166        |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 8    | 6 300 000          | 6 300 000          |
| Lån til foretak i samme konsern                | 2    | 191 736 662        | 189 034 141        |
| Investeringer i aksjer og andeler              |      | 1 040 366          | 1 030 256          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>370 534 194</b> | <b>367 821 563</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>424 501 718</b> | <b>421 648 358</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 67 781             | 745 005            |
| Andre fordringer                               |      | 1 486 380          | 1 400 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 554 161</b>   | <b>2 145 005</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 715 553            | 1 107 131          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>715 553</b>     | <b>1 107 131</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>2 269 714</b>   | <b>3 252 136</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>426 771 432</b> | <b>424 900 494</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2018               | 2017               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 3,4  | 100 000            | 100 000            |
| Overkurs                              | 3    | 409 916            | 409 916            |
| Annen innskutt egenkapital            | 3    | 3 553 680          | 3 553 680          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>4 063 596</b>   | <b>4 063 596</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                     | 3    | 6 699 366          | 6 759 599          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>6 699 366</b>   | <b>6 759 599</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>10 762 962</b>  | <b>10 823 195</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 10   | 409 300 000        | 409 600 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>409 300 000</b> | <b>409 600 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>409 300 000</b> | <b>409 600 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       |      | 187 870            | 9 216              |
| Betalbar skatt                        | 5    | 0                  | 0                  |
| Konsernbidrag                         |      | 4 163 709          | 2 395 630          |
| Annn kortsiktig gjeld                 |      | 2 356 892          | 2 072 454          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>6 708 471</b>   | <b>4 477 300</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>416 008 471</b> | <b>414 077 300</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>426 771 433</b> | <b>424 900 495</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>         |      |                    |                    |
| Pantstillelser                        | 10   |                    |                    |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 837946

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

**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: Stine Berg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2019

**Grunnlag for avgivelse**

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

*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, 06.08.2019

---

**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 | 2018       | 2017       |
|--|------|------------|------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |            |            |
| Inntekter  |      |            |            |
| Husleieinntekt   | 1    | 11 404 489 | 10 802 217 |
| Sum inntekter  |      | 11 404 489 | 10 802 217 |
| Kostnader  |      |            |            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9    | 50 279     | 50 279     |
| Annen driftskostnad  | 6    | 3 437 732  | 4 851 844  |
| Sum kostnader  |      | 3 488 011  | 4 902 123  |
| Driftsresultat   |      | 7 916 478  | 5 900 094  |
| Finansinntekter og finanskostnader                           |      |            |            |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 1 400 000  | 1 400 000  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 2    | 5 732 131  | 6 233 196  |
| Annen renteinntekt   |      | 4 159      | 27 388     |
| Annen finansinntekt  |      | 36 659     | 28 199     |
| Sum finansinntekter  |      | 7 172 949  | 7 688 783  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 0          | 1 536 574  |
| Annen rentekostnad   |      | 10 982 977 | 9 754 207  |
| Annen finanskostnad  |      | 3 183      | 1 452      |
| Sum finanskostnader  |      | 10 986 160 | 11 292 233 |
| Netto finans   |      | -3 813 211 | -3 603 450 |
| Ordinært resultat før skattekostnad                          |      | 4 103 267  | 2 296 644  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 5    | 957 445    | 557 757    |
| Ordinært resultat etter skattekostnad                        |      | 3 145 822  | 1 738 887  |
| Årsresultat  |      | 3 145 822  | 1 738 887  |
| Overføringer og disponeringer                                |      |            |            |
| Konsernbidrag  | 3    | 3 206 056  | 1 820 679  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 3    | -60 233    | -81 792    |
| Sum overføringer og disponeringer                            |      | 3 145 823  | 1 738 887  |





Organisasjonnr: 996 100 774  
RSV EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2018** **2017**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Innmaterielle eiendeler

|                                   |   |              |              |
|-----------------------------------|---|--------------|--------------|
| Utsatt skattefordel               | 5 | 2 099        | 1 891        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>2 099</b> | <b>1 891</b> |

#### Varige driftsmidler

|                                |      |                   |                   |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Bygninger                      | 9,10 | 53 963 697        | 53 819 722        |
| Inventar                       | 9    | 1 728             | 5 182             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> |      | <b>53 965 425</b> | <b>53 824 904</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap                 | 7 | 171 457 166        | 171 457 166        |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | 6 300 000          | 6 300 000          |
| Lån til foretak i samme konsern             | 2 | 191 736 662        | 189 034 141        |
| Investeringer i aksjer og andeler           |   | 1 040 366          | 1 030 256          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |   | <b>370 534 194</b> | <b>367 821 563</b> |

#### Sum anleggsmidler

|  |  |                    |                    |
|--|--|--------------------|--------------------|
|  |  | <b>424 501 718</b> | <b>421 648 358</b> |
|--|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                       |  |                  |                  |
|-----------------------|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer       |  | 67 781           | 745 005          |
| Andre fordringer      |  | 1 486 380        | 1 400 000        |
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>1 554 161</b> | <b>2 145 005</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                  |
|--|--|----------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 715 553        | 1 107 131        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>715 553</b> | <b>1 107 131</b> |

#### Sum omløpsmidler

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
|  |  | <b>2 269 714</b> | <b>3 252 136</b> |
|--|--|------------------|------------------|

#### SUM EIENDELER

|  |  |                    |                    |
|--|--|--------------------|--------------------|
|  |  | <b>426 771 432</b> | <b>424 900 494</b> |
|--|--|--------------------|--------------------|

### 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          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |     | <b>4 063 596</b>   | <b>4 063 596</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |     |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 3   | 6 699 366          | 6 759 599          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |     | <b>6 699 366</b>   | <b>6 759 599</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |     | <b>10 762 962</b>  | <b>10 823 195</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |     |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |     |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld            |     |                    |                    |
| Gjeld til                         |     |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 10  | 409 300 000        | 409 600 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |     | <b>409 300 000</b> | <b>409 600 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |     | <b>409 300 000</b> | <b>409 600 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |     |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |     | 187 870            | 9 216              |
| Betalbar skatt                    | 5   | 0                  | 0                  |
| Konsernbidrag                     |     | 4 163 709          | 2 395 630          |
| Annn kortsiktig gjeld             |     | 2 356 892          | 2 072 454          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |     | <b>6 708 471</b>   | <b>4 477 300</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |     | <b>416 008 471</b> | <b>414 077 300</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |     | <b>426 771 433</b> | <b>424 900 495</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |     |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 10  |                    |                    |



Organisasjonnr: 996 100 774  
RSV EIENDOM AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
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 2017) 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.

Note  
4

### 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%              |                      |

All aksjer gir samme rett i selskapet.

Note  
6

### Lønn og ytelser



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

#### Note

6

#### 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> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

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.

#### Note

6

#### Ytelser til andre ledende personer

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.

#### Note

6

#### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 60000.00     |                  |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 50000.00     |                  |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 110000.00    |                  |

Lovpålagt revisjon er i 2018 kostnadsført med kr. 60.000, andre tjenester med kr. 35.000 og skatterådgivning med 15.000. Alle beløp er eksklusive mva.

#### Note

6

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

#### Note



6

## Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

7

## 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> |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| AG Nilsson AS                       | 100.00%          | 100.00%            | 4989281.00         | 4322156.00      |
| Deichmannsgate 6 AS                 | 100.00%          | 100.00%            | 2560088.00         | 1724854.00      |
| Helgesens gate 50 AS                | 100.00%          | 100.00%            | 106703.00          | 356083.00       |
| Tollbugata 11 Oslo AS               | 100.00%          | 100.00%            | -12129146.00       | -7516382.00     |
| Thorvald Meyers gate 69 AS          | 100.00%          | 100.00%            | -116666.00         | 29791.00        |
| Karlstadgaten 11 AS                 | 100.00%          | 100.00%            | -1823108.00        | 13757.00        |
| Rolfsen Strand Vigeland Eiendom ANS | 10.00%           | 10.00%             | -8523282.00        | 1469289.00      |

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

## Note

5

## Skattekostnad

### Resultatført skatt på ordinært resultat

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Betalbar skatt</u>                  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|  | 957653.00    | 574951.00        |
| <u>Endringer i utsatt skattefordel</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|  | -208.00      | -1256.00         |
| <u>Skattekostnad ordinært resultat</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|  | 957445.00    | 557757.00        |

### Skattepliktig inntekt

|                                    |              |                  |
|------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Ordinært resultat før skatt</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------------------------|--------------|------------------|



4103268.00 2296644.00

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Permanente forskjeller</u>             | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 59122.00     | 93408.00         |
| <u>Endring i midlertidige forskjeller</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 1319.00      | 5578.00          |
| <u>Skattepliktig inntekt</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 4163709.00   | 2395631.00       |

#### Betalbar skatt i balansen

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Betalbar skatt på årets resultat</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 957653.00    | 574951.00        |
| <u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | -957653.00   | -574951.00       |
| <u>Sum betalbar skatt i balansen</u>    | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 0.00         | 0.00             |

I 2017 var det avsatt for mye betaltbar skatt med kr. -15.938 som trekkes fra under "Skattekostnad". Betalbar skatt: 23 % (24 % for 2017)

#### Note

5

#### Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

|                                   |                  |                  |                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Omløpsmidler</u>               | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|                                   | -12207.00        | -9542.00         | -2665.00       |
| <u>Andre forskjeller</u>          | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|                                   | 3984.00          | 0.00             | 3984.00        |
| <u>Utsatt skattefordel 31.12.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|                                   | -8223.00         | -9542.00         | 1319.00        |

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til god regnskapskikk for små foretak.

Utsatt skattefordel: 22 % (23 % for 2017)

#### Note

2

#### Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"



Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Mellomværende med konsern er i 2018 renteberegnet med 3,06 %.

Note  
2, 10

Pantstillelser og garantier m.v.

| <u>Sum gjeld</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------|--------------|------------------|
|                  | 191736662.00 | 189034141.00     |

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 AG 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. 53.965.426. Balanseført verdi av pantsatte aksjer er kr. 171.457.166.

Note  
9

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløssere, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

| <u>Anskaff. kost 01.01.</u>  | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u>  |
|------------------------------|------------------|-----------------|----------------|-------------|
|                              | 360255.00        |                 | 54078478.00    | 54438733.00 |
|                              |                  |                 | 0              | 0           |
| <u>Tilgang i året</u>        | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u>  |
|                              | 0.00             |                 | 190800.00      | 190800.00   |
| <u>Anskaff. kost 31.12.</u>  | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u>  |
|                              | 360255.00        |                 | 54269278.00    | 54629533.00 |
|                              |                  |                 | 0              | 0           |
| <u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u>  |
|                              | 358527.00        |                 | 305581.00      | 664108.00   |
| <u>Bal.ført verdi 31.12.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u> | <u>Sum</u>  |



|                             |                  |                 |                   |            |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------|
|                             | 1728.00          |                 | 53963697.0        | 53965426.0 |
|                             |                  |                 | 0                 | 0          |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u>    | <u>Sum</u> |
|                             | 3454.00          |                 | 46825.00          | 50279.00   |
| <u>Avskrivningsplan</u>     | <u>Drift/inv</u> | <u>Mask/anl</u> | <u>T/B/AFE</u>    |            |
|                             | 5 år,<br>lineært |                 | 50 år,<br>lineært |            |

Næringsbygg og boliger/tomter er slått sammen under "Tomter, bygninger og annen fast eiendom". Årets avskrivninger på næringsbygg: 46.825 Avskrivningsmetode på næringsbygg: 50 år, lineært Årets avskrivninger på boliger/tomter: 0 Avskrivningsmetode på boliger/tomter: Avskrives ikke

Note  
3

## Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

|                             |                 |                 |                   |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <u>Egenkapital 01.01.</u>   | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A.innsk.EK</u> |
|                             | 100000.00       | 409916.00       | 3553680.00        |
| <u>Årsresultat</u>          | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A.innsk.EK</u> |
|                             | 0.00            | 0.00            | 0.00              |
| <u>Avgitt konsernbidrag</u> | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A.innsk.EK</u> |
|                             | 0.00            | 0.00            | 0.00              |
| <u>Egenkapital 31.12.</u>   | <u>Aksjekap</u> | <u>Overkurs</u> | <u>A.innsk.EK</u> |
|                             | 100000.00       | 409916.00       | 3553680.00        |

## Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

|                             |                 |                    |             |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| <u>Egenkapital 01.01.</u>   | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u>  |
|                             | 6759599.00      |                    | 10823195.00 |
| <u>Årsresultat</u>          | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u>  |
|                             | 3145823.00      |                    | 3145823.00  |
| <u>Avgitt konsernbidrag</u> | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u>  |
|                             | -3206056.00     |                    | -3206056.00 |
| <u>Egenkapital 31.12.</u>   | <u>Opptj.EK</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u>  |
|                             | 6699366.00      |                    | 10762962.00 |



Årsregnskap og revisjonsberetning  
RSV Eiendom AS  
2018



RSV Eiendom AS

## Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

|   | Noter | 2018                 | 2017        |
|---|-------|----------------------|-------------|
| <b>Husleieinntekt</b>                           | 1     | <b>Kr 11 404 489</b> | 10 802 217  |
| <b>Driftskostnad</b>                            |       |                      |             |
| Annen driftskostnad                             | 6     | 3 437 732            | 4 851 844   |
| Avskrivning på varige driftsmidler              | 9     | 50 279               | 50 279      |
| <i>Sum driftskostnader</i>                      |       | <b>3 488 011</b>     | 4 902 123   |
| <b>Driftsresultat</b>                           |       | <b>7 916 478</b>     | 5 900 094   |
| <b>Finansinntekt og finanskostnad</b>           |       |                      |             |
| Renteinntekt                                    |       | 4 159                | 27 388      |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern        | 2     | 5 732 131            | 6 233 196   |
| Inntekt på investering i deltakerliknet selskap |       | 1 400 000            | 1 400 000   |
| Annen finansinntekt                             |       | 36 659               | 28 199      |
| Rentekostnad                                    |       | 10 982 977           | 9 754 207   |
| Rentekostnad til selskap i samme konsern        |       | 0                    | 1 536 574   |
| Annen finanskostnad                             |       | 3 183                | 1 452       |
| <i>Netto finansposter</i>                       |       | <b>(3 813 210)</b>   | (3 603 450) |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>      |       | <b>4 103 268</b>     | 2 296 644   |
| Skattekostnad på ordinært resultat              | 5     | 957 445              | 557 757     |
| <b>Årets resultat</b>                           |       | <b>3 145 823</b>     | 1 738 887   |
| <b>Overføringer</b>                             |       |                      |             |
| Overført til/(fra) annen egenkapital            | 3     | (60 233)             | (81 792)    |
| Konsernbidrag                                   | 3     | 3 206 056            | 1 820 679   |
| <i>Sum overføringer</i>                         |       | <b>3 145 823</b>     | 1 738 887   |

Se vedlagte noter til årsregnskapet



RSV Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember Eiendeler

|   | Noter | 2018               | 2017               |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                        |       |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |       |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                         | 5     | Kr 2 099           | 1 891              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |       |                    |                    |
| Bygninger                                   | 9,10  | 53 963 697         | 53 819 722         |
| Inventar                                    | 9     | 1 728              | 5 182              |
| <i>Sum varige driftsmidler</i>              |       | <b>53 965 426</b>  | 53 824 905         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |       |                    |                    |
| Investering i datterselskap                 | 7     | 171 457 166        | 171 457 166        |
| Investering i andre foretak i samme konsern | 8     | 6 300 000          | 6 300 000          |
| Investering i aksjer og andeler             |       | 1 040 366          | 1 030 256          |
| Lån til foretak i samme konsern             | 2     | 191 736 662        | 189 034 141        |
| <i>Sum finansielle anleggsmidler</i>        |       | <b>370 534 194</b> | 367 821 564        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |       | <b>424 501 719</b> | 421 648 359        |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |       |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                           |       |                    |                    |
| Kundefordringer                             |       | 67 781             | 745 005            |
| Andre fordringer                            |       | 1 486 380          | 1 400 000          |
| <i>Sum fordringer</i>                       |       | <b>1 554 161</b>   | 2 145 005          |
| <b>Kontanter og bankbeholdning</b>          |       | <b>715 553</b>     | 1 107 131          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |       | <b>2 269 714</b>   | 3 252 137          |
| <b>Sum eiendeler</b>                        |       | <b>426 771 433</b> | <b>424 900 496</b> |



RSV Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember Egenkapital og gjeld

|                                 | Noter | 2018               | 2017               |
|---------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |       |                    |                    |
| Aksjekapital                    | 3,4   | Kr 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> |       | <b>4 063 596</b>   | 4 063 596          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |       |                    |                    |
| Annen egenkapital               | 3     | 6 699 366          | 6 759 599          |
| <i>Sum egenkapital</i>          |       | <b>10 762 962</b>  | 10 823 195         |
| <b>Gjeld</b>                    |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 10    | 409 300 000        | 409 600 000        |
| <i>Sum langsiktig gjeld</i>     |       | <b>409 300 000</b> | 409 600 000        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |       | 187 870            | 9 216              |
| Betalbar skatt                  | 5     | 0                  | 0                  |
| Konsernbidrag                   |       | 4 163 709          | 2 395 630          |
| Annen kortsiktig gjeld          |       | 2 356 892          | 2 072 454          |
| <i>Sum kortsiktig gjeld</i>     |       | <b>6 708 471</b>   | 4 477 301          |
| <i>Sum gjeld</i>                |       | <b>416 008 471</b> | 414 077 301        |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |       | <b>426 771 433</b> | <b>424 900 496</b> |

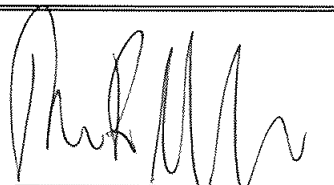
Pantsettelsler og sikkerhetsstillelser

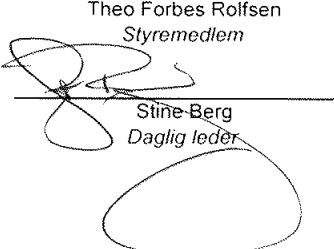
10

Oslo, 28.02.2019

  
Nils Jakob Vigeland  
Styrets leder

  
Tette Strønd  
Styremedlem

  
Theo Forbes Rolfsen  
Styremedlem

  
Stine Berg  
Daglig leder



RSV Eiendom AS

## Noter til regnskapet

31. desember 2018

### 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 værekretslopet. 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    | 2018               | 2017               |
|---------------|--------------------|--------------------|
| RSV Invest AS | 191 736 662        | 189 034 141        |
| <b>Sum</b>    | <b>191 736 662</b> | <b>189 034 141</b> |

Mellomværende med konsern er i 2018 renteberegnet med 3,06 %.

### 3. Egenkapital

|                          | Aksjekapital   | Overkurs       | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum               |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01        | 100 000        | 409 916        | 3 553 680                  | 6 759 599         | 10 823 195        |
| Årets resultat           | 0              | 0              | 0                          | 3 145 823         | 3 145 823         |
| Avgift konsernbidrag     | 0              | 0              | 0                          | (3 206 056)       | (3 206 056)       |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>100 000</b> | <b>409 916</b> | <b>3 553 680</b>           | <b>6 699 366</b>  | <b>10 762 962</b> |

### 4. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av, og aksjene eies av:

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

Alle aksjer gir samme rett i selskapet



RSV Eiendom AS

## Noter til regnskapet

31. desember 2018

### 5. Skatt

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b> |                |                |
| Betalbar skatt                              | 957 653        | 574 951        |
| Endring i utsatt skatt/(skattefordel)       | (208)          | (1 256)        |
| For mye avsatt betalbar skatt tidligere år  | 0              | (15 938)       |
| <b>Sum</b>                                  | <b>957 445</b> | <b>557 757</b> |

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>                                 |                  |                  |
| Årets resultat før skatt  | 4 103 268        | 2 296 644        |
| Permanente forskjeller  | 59 122           | 93 408           |
| Endring midlertidige forskjeller, herunder også underskudd til framføring | 1 319            | 5 578            |
| <b>Skattegrunnlag</b>   | <b>4 163 709</b> | <b>2 395 631</b> |

Betalbar skatt, 23 % (24 % for 2017)

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | 957 653 | 574 951 |
|--|---------|---------|

|   | Endring      | 2018           | 2017           |
|---|--------------|----------------|----------------|
| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b> |              |                |                |
| Driftsmidler                                  | (2 665)      | (9 542)        | (12 207)       |
| Fordringer                                    | 3 984        | 0              | 3 984          |
| <b>Sum</b>                                    | <b>1 319</b> | <b>(9 542)</b> | <b>(8 223)</b> |

Utsatt skattefordel, 22 % (23 % for 2017)

|  |     |         |         |
|--|-----|---------|---------|
|  | 208 | (2 099) | (1 891) |
|--|-----|---------|---------|

|  | 2018      | 2017      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Betalbar skatt i balansen:</b>                  |           |           |
| Betalbar skatt                                     | 957 653   | 574 951   |
| Reduksjon betalbar skatt grunnet avgift konsemdrag | (957 653) | (574 951) |
| <b>Sum</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  |

### 6. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer

Seisskapet 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 2018 kostnadsført med kr 60.000, andre tjenester utenfor revisjonen med kr 35.000 og skatterådgivning med kr 15.000 Alle tall er eksklusivt mva.



RSV Eiendom AS

## Noter til regnskapet

31. desember 2018

### 7. Investering i datterselskap

| Navn                       | Aksjekapital | Eierandel | Resultat 2018      | Bokført            | Balanseført        |
|----------------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                            |              |           |                    | egenkapital per    | verdi              |
|                            |              |           |                    | 31.12.18           |                    |
| A G Nilsson AS             | 100 000      | 100 %     | 4 322 156          | 4 989 281          | 30 185 735         |
| Deichmannsgate 6 AS        | 30 000       | 100 %     | 1 724 854          | 2 560 088          | 14 840 181         |
| Helgesens gate 50 AS       | 30 000       | 100 %     | 356 083            | 106 703            | 15 197 161         |
| Toilbugata 11 Oslo AS      | 30 000       | 100 %     | (7 516 382)        | (12 129 146)       | 92 711 211         |
| Thorvald Meyers gate 69 AS | 30 000       | 100 %     | 29 791             | (116 656)          | 4 837 178          |
| Karlstadgaten 11 AS        | 100 000      | 100 %     | 13 757             | (1 823 108)        | 13 685 700         |
| <b>Sum</b>                 |              |           | <b>(1 069 741)</b> | <b>(6 412 848)</b> | <b>171 457 166</b> |

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

### 8. Investering i andeler

| Navn                                | Eierandel | Balanseført | Andel resultat | Andel       |
|-------------------------------------|-----------|-------------|----------------|-------------|
|                                     |           | verdi       |                | egenkapital |
| Roifsen Strand Vigeland Eiendom ANS | 10 %      | 6 300 000   | 1 469 289      | (6 523 282) |

### 9. Våre driftsmidler

| Våre driftsmidler               | Næringsbygg      | Boliger/tomter    | Inventar       | Sum               |
|---------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01       | 2 341 266        | 51 737 212        | 360 255        | <b>54 438 733</b> |
| Tilgang kjøpte driftsmidler     | 190 800          | 0                 | 0              | <b>190 800</b>    |
| Anskaffelseskost 31.12          | <b>2 532 066</b> | <b>51 737 212</b> | <b>360 255</b> | <b>54 629 533</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 236 076          | 69 505            | 358 527        | <b>664 108</b>    |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>  | <b>2 295 990</b> | <b>51 667 707</b> | <b>1 728</b>   | <b>53 965 426</b> |
| Årets avskrivninger             | 46 825           | 0                 | 3 454          | <b>50 279</b>     |
| Avskrivningsmetode              | 50 år, lineært   | Avskrives ikke    | 5 år, lineært  |                   |

### 10. Pantteftelser

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 Toilbugata 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 Toilbugata 11 Oslo AS.  
Balanseført verdi av pantsatte eiendommer er kr 53 965 426. Balanseført verdi av pantsatte aksjer er kr 171 457 166



**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 3.145.823. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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](http://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 modifierer 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, 28.02.2019  
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid  
Statsautorisert revisor