



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 718 440
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ROSENHOLMVEIEN 4 AS
Forretningsadresse:	Rosenholmveien 4A 1252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Håkon Nordlid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 092 432	4 030 104
Sum inntekter		4 092 432	4 030 104
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	340 800	340 570
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 105 508	1 166 438
Sum kostnader		1 446 308	1 507 008
Driftsresultat		2 646 124	2 523 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 431 962	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	540 646	
Annen renteinntekt		4 240	857
Annen finansinntekt	7		
Sum finansinntekter		4 976 848	857
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 844 051	
Annen rentekostnad		1 290 908	1 058
Annen finanskostnad		68 545	
Sum finanskostnader		4 203 504	1 058
Netto finans		773 344	-201
Ordinært resultat før skattekostnad		3 419 468	2 522 895
Skattekostnad	6	752 283	555 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 667 185	1 967 838
Årsresultat	5	2 667 185	1 967 838
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 667 185	1 967 838



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		2 667 185	1 967 838
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 667 185	1 967 838
Sum overføringer og disponeringer		2 667 185	1 967 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	333 153	
Sum immaterielle eiendeler		333 153	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 408 646	7 212 881
Maskiner og anlegg	2	98 700	138 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		8 507 346	7 351 181
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	161 546 566	
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	3	24 524 164	
Sum finansielle anleggsmidler		186 070 730	
Sum anleggsmidler		194 911 228	7 351 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		69 238	92 602
Andre kortsiktige fordringer		148 424	79 875
Konsernfordringer		4 431 962	
Sum fordringer		4 649 624	172 477
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 970 413	2 050 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 970 413	2 050 510
Sum omløpsmidler		7 620 038	2 222 987
SUM EIENDELER		202 531 266	9 574 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
Sum innskutt egenkapital		4 443 471	4 443 471
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 154 001	4 486 817
Sum opptjent egenkapital		7 154 001	4 486 817
Sum egenkapital		11 597 472	8 930 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		64 101
Sum avsetninger for forpliktelser			64 101
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	83 844 922	
Sum annen langsiktig gjeld		83 844 922	64 101
Sum langsiktig gjeld		83 844 922	64 101
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 480	3 719
Betalbar skatt	6	1 149 537	554 461
Annen kortsiktig gjeld	8	105 601 855	21 600
Sum kortsiktig gjeld		107 088 872	579 780
Sum gjeld		190 933 794	643 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 531 266	9 574 168



Resultatregnskap			
Rosenholmveien 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		4 092 432	4 030 104
Sum driftsinntekter		4 092 432	4 030 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	340 800	340 570
Annen driftskostnad	1	1 105 508	1 166 438
Sum driftskostnader		1 446 308	1 507 008
Driftsresultat		2 646 124	2 523 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 431 962	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	540 646	0
Annen renteinntekt		4 240	857
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 844 051	0
Annen rentekostnad		1 290 908	1 058
Annen finanskostnad		68 545	0
Resultat av finansposter		773 344	-201
Resultat før skatt		3 419 468	2 522 895
Skattekostnad	6	752 283	555 057
Årsresultat	5	2 667 185	1 967 838
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 667 185	1 967 838
Sum overføringer		2 667 185	1 967 838
Rosenholmveien 4 AS		Side 1	



Balanse			
Rosenholmveien 4 AS			
Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	333 153	0
Sum immaterielle eiendeler		333 153	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 408 646	7 212 881
Maskiner og anlegg	2	98 700	138 300
Sum varige driftsmidler		8 507 346	7 351 181
Investeringer i datterselskap	7	161 546 566	0
Lån til foretak i samme konsern	3	24 524 164	0
Sum finansielle anleggsmidler		186 070 730	0
Sum anleggsmidler		194 911 228	7 351 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		69 238	92 602
Andre kortsiktige fordringer		148 424	79 875
Konsernfordringer		4 431 962	0
Sum fordringer		4 649 624	172 477
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 970 413	2 050 510
Sum omløpsmidler		7 620 038	2 222 987
Sum eiendeler		202 531 266	9 574 168

Rosenholmveien 4 AS

Side 2

This document has esignatur Agreement-ID: 79176988xy241927237



Balanse			
Rosenholmveien 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	400 000	400 000
Overkurs	5	4 043 471	4 043 471
Sum innskutt egenkapital		4 443 471	4 443 471
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 154 001	4 486 817
Sum opptjent egenkapital		7 154 001	4 486 817
Sum egenkapital		11 597 472	8 930 287
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	64 101
Langsiktig konserngjeld	3	83 844 922	0
Sum annen langsiktig gjeld		83 844 922	64 101
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 480	3 719
Betalbar skatt	6	1 149 537	554 461
Annen kortsiktig gjeld	8	105 601 855	21 600
Sum kortsiktig gjeld		107 088 872	579 780
Sum gjeld		190 933 794	643 881
Sum egenkapital og gjeld		202 531 266	9 574 168
Oslo, 15.03.2021 Styret i Rosenholmveien 4 AS			
_____ Jørgen Stavrum styreleder	_____ Bjørn Thorkildsen styremedlem	_____ Anders Skauge styremedlem	
Rosenholmveien 4 AS			Side 3

This document has e-signatur Agreement-ID: 79176989xy241927237



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetninger til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Forsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er til stedet, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Rosenholmveien 4 AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS (Oslo bolig og sparelag). Konsernregnskap finnes på www.obos.no.

Note 1 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte, og det er derfor ikke nødvendig å etablere obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke blitt kostnadsført lønn eller annen godtgjørelse. Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder eller styrets leder.

Det er ikke kostnadsført godtgjørelse til styrets medlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til PRICEWATERHOUSECOOPERS AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2020 kr 70 718 ekskl.mva. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0 ekskl. mva.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Inventar og løsure	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	21 789 499	2 000 000	1 375 928	11 781	25 177 208
Tilgang	0	0	0	1 496 965	1 496 965
Anskaffelseskost pr 31.12	21 789 499	2 000 000	1 375 928	1 508 746	26 674 173
Akk. avskrivninger pr 31.12	16 899 569	0	1 267 258	0	18 166 827
Korrigerende avskrivninger 2019	-9 970	0	9 970	0	0
Bokført verdi 31.12	4 899 900	2 000 000	98 700	1 508 746	8 507 346
Årets avskrivninger	301 200	0	39 600	0	340 800
Sum ned-/avskrivninger	301 200	0	39 600	0	340 800
Økonomisk levetid	50 år	ia	5 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Lineær	Ingen	

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	24 524 164	0
Mottatt konsernbidrag	4 431 962	0
Sum	28 956 126	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	83 844 922	0
Sum	83 844 922	0

This document has esignatur Agreement-ID: 79176988xy241927237



Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 4 AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	200,00	400 000
Sum		200	400 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	1 600	80 %	80%
BMT Invest AS	400	20 %	20%
Totalt antall aksjer	2 000	100,00	100,00

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet inngår i konsernselskapet til Obos bolig og sparelag. Konsernregnskapet er tilgjengelig fra www.obos.no

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	400 000	4 043 471	0	4 486 817	8 930 287
Årets resultat				2 667 185	2 667 185
Pr 31.12.2020	400 000	4 043 471	0	7 154 001	11 597 472



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 149 537	554 461	
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0	
Endring i utsatt skatt	-397 254	596	
Skattekostnad ordinært resultat	752 283	555 057	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	3 419 468	2 522 895	
Permanente forskjeller	0	89	
Endring i midlertidige forskjeller	53 763	-2 705	
Avskåret rentefradrag	1 751 938	0	
Skattepliktig inntekt	5 225 168	2 520 279	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	174 505	554 461	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	975 032	0	
Sum betalbar skatt i balansen	1 149 537	554 461	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	3 419 468	2 522 895	
Beregnet skatt av resultat før skatt	752 283	555 037	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	20	
Sum	752 283	555 056	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	237 604	289 167	51 563
Fordringer	0	2 200	2 200
Sum	237 604	291 367	53 763
Avskåret rentefradrag	-1 751 938	0	1 751 938
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-1 514 333	291 367	1 805 701
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-333 153	64 101	397 254

This document has esignatur Agreement-ID: 79176988xyy241927237



Note 7 Aksjer i datterselskap

	Eier-/stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Rosenholmveien 10 AS	100%	24 727 255,50	223 280	1 901 680
Rosenholmveien 12 AS	100%	136 819 310,00	2 951 528	16 696 438
Totalt		161 546 566	3 174 808	18 598 118

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden.



Note 8 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Kortsiktig gjeld med forfall innen 12 måneder		
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 000 000	0
Sum	105 000 000	0


Eiendommene som er stilt til sikkerhet for lånene ligger i heleide datterselskap.




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Skauge, Anders

ID: 9578-5997-4-80846  bankID
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 16:35:41
Signeret med BankID (NO)

Stavrum, Jørgen

ID: 9578-5997-4-37984  bankID
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2021 kl.: 10:20:36
Signeret med BankID (NO)

Thorkildsen, Bjørn

ID: 9578-5999-4-1337590  bankID
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 18:44:20
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 7917b9899yy241927237

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by  esignatur



Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosenholmveien 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rosenholmveien 4 AS



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, 15. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-15 16:41

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.