



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 651 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ane Otteren
Austre Tjørnvei 3
4317 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jan Rune Steinsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		303 105	292 500
Sum inntekter		303 105	292 500
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	107 239	18 939
Annen driftskostnad		119 255	80 853
Sum kostnader		226 493	99 792
Driftsresultat		76 612	192 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern		75 115	64 757
Annen rentekostnad		116 736	98 199
Sum finanskostnader		191 851	162 956
Netto finans		-191 851	-162 956
Ordinært resultat før skattekostnad		-115 240	29 752
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-115 240	29 752
Årsresultat		-115 240	29 752
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-115 240	29 752
Totalresultat		-115 240	29 752
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-115 240	
Overført fra annen egenkapital			29 752
Sum overføringer og disponeringer		-115 240	29 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 678 966	3 778 927
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	17 114	24 391
Sum varige driftsmidler		3 696 080	3 803 319
Sum anleggsmidler		3 696 080	3 803 319
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 211	26 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 211	26 801
Sum omløpsmidler		45 211	26 801
SUM EIENDELER		3 741 290	3 830 119
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udisponert resultat			
Udekket tap		605 489	490 249
Sum opptjent egenkapital		-605 489	-490 249
Sum egenkapital		-495 489	-380 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 273 900	2 804 340
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld	5	2 273 900	2 804 340
Sum langsiktig gjeld		2 273 900	2 804 340
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 295 500	915 172
Annen kortsiktig gjeld	4	667 379	490 856
Sum kortsiktig gjeld		1 962 879	1 406 028
Sum gjeld		4 236 779	4 210 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 741 290	3 830 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517024

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 651 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ane Otteren
Austre Tjørnvei 3
4317 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jan Rune Steinsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		303 105	292 500
Sum inntekter		303 105	292 500
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	107 239	18 939
Annen driftskostnad		119 255	80 853
Sum kostnader		226 493	99 792
Driftsresultat		76 612	192 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern		75 115	64 757
Annen rentekostnad		116 736	98 199
Sum finanskostnader		191 851	162 956
Netto finans		-191 851	-162 956
Ordinært resultat før skattekostnad		-115 240	29 752
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-115 240	29 752
Årsresultat		-115 240	29 752
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-115 240	29 752
Totalresultat		-115 240	29 752
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-115 240	
Overført fra annen egenkapital			29 752
Sum overføringer og disponeringer		-115 240	29 752



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 4	3 678 966	3 778 927
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	17 114	24 391
Sum varige driftsmidler		3 696 080	3 803 319
Sum anleggsmidler		3 696 080	3 803 319
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		45 211	26 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 211	26 801
Sum omløpsmidler		45 211	26 801
SUM EIENDELER		3 741 290	3 830 119
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udisponert resultat			
Udekket tap		605 489	490 249
Sum opptjent egenkapital		-605 489	-490 249
Sum egenkapital		-495 489	-380 249



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	2 273 900	2 804 340
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld	5	2 273 900	2 804 340
Sum langsiktig gjeld		2 273 900	2 804 340
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 295 500	915 172
Annen kortsiktig gjeld	4	667 379	490 856
Sum kortsiktig gjeld		1 962 879	1 406 028
Sum gjeld		4 236 779	4 210 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 741 290	3 830 119



Organisasjonsnr: 924 651 415
ROS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Ros Eiendom AS

Organisasjonsnr: 924 651 415



Resultatregnskap

Ros Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		303 105	292 500
Sum driftsinntekter		303 105	292 500
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	107 239	18 939
Annen driftskostnad		119 255	80 853
Sum driftskostnader		226 493	99 792
Driftsresultat		76 612	192 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		75 115	64 757
Annen rentekostnad		116 736	98 199
Resultat av finansposter		-191 851	-162 956
Resultat før skattekostnad		-115 240	29 752
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Resultat		-115 240	29 752
Årsresultat		-115 240	29 752
Overføringer			
Overført til udekket tap		115 240	0
Overført fra annen egenkapital		0	-29 752
Sum overføringer		-115 240	29 752



Balanse Ros Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 678 966	3 778 927
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	17 114	24 391
Sum varige driftsmidler		3 696 080	3 803 319
Sum anleggsmidler		3 696 080	3 803 319
Omløpsmidler			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 211	26 801
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		45 211	26 801
Sum omløpsmidler		45 211	26 801
Sum eiendeler		3 741 290	3 830 119



Balanse Ros Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-605 489	-490 249
Sum opptjent egenkapital		-605 489	-490 249
Sum egenkapital		-495 489	-380 249
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 273 900	2 804 340
Sum annen langsiktig gjeld	5	2 273 900	2 804 340
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Kortsiktig konserngjeld	4	1 295 500	915 172
Annen kortsiktig gjeld	4	667 379	490 856
Sum kortsiktig gjeld		1 962 879	1 406 028
Sum gjeld		4 236 779	4 210 368
Sum egenkapital og gjeld		3 741 290	3 830 119

Stavanger
Styret i Ros Eiendom AS

Jan Rune Steinsland
styreleder

Ane Otteren
styremedlem/daglig leder

Terje Selle Rundberg
styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	3 998 842	36 386	4 035 228
= Anskaffelseskost 31.12.22	3 998 842	36 386	4 035 228
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	319 876	19 272	339 148
= Bokført verdi 31.12.22	3 678 966	17 114	3 696 080
Årets ordinære avskrivninger	99 961	7 277	107 238

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-115 240	29 752
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 983	12 605
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-42 357
Skattepliktig inntekt	-128 223	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-87 921	-100 904	-12 983
Sum	-87 921	-100 904	-12 983
Akkumulert fremførbart underskudd	-517 567	-389 344	128 223
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	605 488	490 249	-115 240
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Fortsatt drift

Selskapet eier en bolig og tilhørende tomt til en bokført verdi av 3 678 966
Boligen er taksert til 5 000 000 per 19.06.2023, og det foreligger skjulte merverdier.
Aksjonærene har også innlån i selskapet og regnskapet blir avlagt under forutsetning om videre drift.

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 273 900	2 804 340
Sum	2 273 900	2 804 340

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter årsslutt.



BDO AS
Luramyrvеien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ros Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ros Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Frank Tveita
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T5MJN-8TENI-WOVALU-1TVBB-FHBYP-WJ3UE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frank Tveita

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-432838

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-21 13:29:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T5MJN-8TENI-W0VAU-TTVBB-FHBVP-WJ3UE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>