



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 091 809
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 20 AS
Forretningsadresse: c/o Tress Asset Management AS
Holmlia Senter vei 1B
1255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Jarle Villumstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 01.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 046 475	8 276 230
Sum inntekter		7 046 475	8 276 230
Kostnader			
Varekostnad		92 032	1 649 662
Lønnskostnad	2, 3	82 722	111 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	742 909	710 008
Annen driftskostnad	3	4 588 317	1 338 694
Sum kostnader		5 505 980	3 810 266
Driftsresultat		1 540 495	4 465 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 201	8 524
Annen finansinntekt		103	
Sum finansinntekter		5 305	8 524
Annen rentekostnad		124 231	282 010
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		124 368	282 010
Netto finans		-119 064	-273 485
Ordinært resultat før skattekostnad		1 421 431	4 192 478
Skattekostnad på ordinært resultat	11	453 320	1 162 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		968 111	3 030 051
Årsresultat	7	968 111	3 030 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		968 111	3 030 051
Totalresultat		968 111	3 030 051
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Konsernbidrag		916 304	3 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 807	30 051
Sum overføringer og disponeringer		968 111	3 030 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	2 579 430	2 743 391
Sum immaterielle eiendeler		2 579 430	2 743 391
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	13 240 324	13 941 423
Maskiner og anlegg	4	93 403	142 231
Sum varige driftsmidler		13 333 727	14 083 654
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	10	1	
Sum finansielle anleggsmidler		1	
Sum anleggsmidler		15 913 158	16 827 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		232 640	170 233
Sum fordringer		232 640	170 233
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 195 840	8 364 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 840	8 364 404
Sum omløpsmidler		1 428 480	8 534 637
SUM EIENDELER		17 341 638	25 361 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	3 646 291	3 646 291
Sum innskutt egenkapital		3 746 291	3 746 291
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 588 718	7 536 912
Sum opptjent egenkapital		7 588 718	7 536 912
Sum egenkapital		11 335 010	11 283 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		8 900 000
Sum annen langsiktig gjeld			8 900 000
Sum langsiktig gjeld		0	8 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 638	398 015
Betalbar skatt			967 306
Kortsiktig konserngjeld	6	4 868 994	3 532 379
Annen kortsiktig gjeld		668 996	280 779
Sum kortsiktig gjeld		6 006 628	5 178 479
Sum gjeld		6 006 628	14 078 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 341 638	25 361 682



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 20 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

T: +47 23 11 42 00
F: +47 23 11 42 01

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert Rosenholmveien 20 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 968 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2017 for Rosenholmveien 20 AS



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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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.

Oslo, 21. mars 2018
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017

Rosenholmveien 20 AS

Org.nr.: 997 091 809

UTARBEIDET AV:





Rosenholmveien 20 AS		Resultatregnskap	
	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekter		6 973 863	6 616 342
Refunderte felleskostnader		72 612	1 659 888
Sum driftsinntekter		7 046 475	8 276 230
Driftskostnader			
Eiendomskostnader		92 032	110 761
Felleskostnader		0	1 538 901
Lønnskostnad	2, 3	82 722	111 902
Avskrivning av driftsmidler	4	742 909	710 008
Annen driftskostnad	3	4 588 317	1 338 694
Sum driftskostnader		5 505 980	3 810 266
Driftsresultat		1 540 495	4 465 964
Annen renteinntekt		5 201	8 524
Annen finansinntekt		103	0
Annen rentekostnad		124 231	282 010
Annen finanskostnad		137	0
Resultat av finansposter		-119 064	-273 485
Ordinært resultat før skattekostnad		1 421 431	4 192 478
Skattekostnad på ordinært resultat	11	453 320	1 162 427
Årsresultat	7	968 111	3 030 051
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		-916 304	-3 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-51 807	-30 051
Sum overføringer		-968 111	-3 030 051




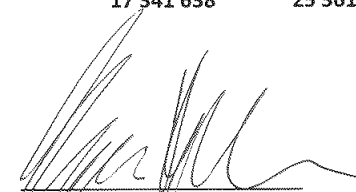
Rosenholmveien 20 AS		Balanse	
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	2 579 430	2 743 391
Sum immaterielle eiendeler		2 579 430	2 743 391
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 240 324	13 941 423
Maskiner og anlegg	4	93 403	142 231
Sum varige driftsmidler		13 333 727	14 083 654
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	10	1	0
Sum finansielle driftsmidler		1	0
Sum anleggsmidler		15 913 158	16 827 045
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		232 640	170 233
Sum fordringer		232 640	170 233
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 195 840	8 364 404
Sum omløpsmidler		1 428 480	8 534 637
Sum eiendeler		17 341 638	25 361 682



Rosenholmveien 20 AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	3 646 291	3 646 291
Sum innskutt egenkapital		3 746 291	3 746 291
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 588 718	7 536 912
Sum opptjent egenkapital		7 588 718	7 536 912
Sum egenkapital		11 335 010	11 283 203
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	8 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	8 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 638	398 015
Betalbar skatt		0	967 306
Gjeld til konsernselskaper	6	4 868 994	3 532 379
Annen kortsiktig gjeld		668 996	280 779
Sum kortsiktig gjeld		6 006 628	5 178 479
Sum gjeld		6 006 628	14 078 479
Sum egenkapital og gjeld		17 341 638	25 361 682

Oslo, 21.03.2018


Jarle Villumstad
styreleder


Magnus Rishaug
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med det aktuelle driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.



Rosenholmveien 20 AS

Noter 2017

Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2017	2016
Lønn	35 000	60 000
Styrehonorar	37 500	37 500
Arbeidsgiveravgift	10 222	14 366
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	36
Sum	82 722	111 902

Det hadde ved inngangen av året én ansatt og ingen ved utgangen av året.
Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt noen ytelser til ledende personer i 2017.

Godtgjørelse til revisor

Det er i 2017 kostnadsført kr. 22.100 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 12.100 (eks. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 4 Varige driftsmidler

	Leietaker- tilpasning	Tekniske installasjoner	Bygg og tomt	Inventar og utstyr	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	948 696	1 341 062	58 645 984	695 767	61 631 509
Oppskrevet 1988	0	0	29 374 009	0	29 374 009
Ekstraord. Nedskrivning	0	0	34 000 000	0	34 000 000
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	7 019	7 019
Anskaffelseskost 31.12.	948 696	1 341 062	54 019 993	688 748	56 998 499
Akk. avskrivninger 31.12.	628 541	1 047 938	41 392 948	595 344	43 664 771
Akk. nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Balansført verdi pr. 31.12.	320 155	293 124	12 627 045	93 404	13 333 728
Årets avskrivninger	161 800	144 200	395 100	41 809	742 909
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Økonomisk levetid

- Bygget avskrives med 4% på nedskrevet verdi
- Tekniske installasjoner avskrives lineært over 10 år
- Leieboertilpasninger avskrives over aktuell leietid. I den grad leieperioden avkortes, justeres avskrivningsperioden tilsvarende.
- Innredning, maskiner og inventar avskrives lineært over 5 år
- Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld



Rosenholmveien 20 AS

Noter 2017

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet hadde én aksjonærer pr. 31.12.17.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Rosenholmveien 20 Holding AS	100	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Styrets leder er indirekte eier igjennom morselskapet.

Note 6 Mellomværende med aksjonær

Gjeld til selskap i samme konsern	2017	2016
Rosenholmveien 20 Holding AS	3 663 331	0
Avsatt konsernbidrag	1 205 663	0
Jensen Holding AS	0	3 532 379
Sum	4 868 994	3 532 379

Selskapets mellomværende med morselskapet er rentefritt og nedbetales etter nærmere avtale.

Selskapets gjeld til tidligere eier, Jensen Holding AS, er gjort opp i 2017.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	3 646 291	7 536 912	11 283 203
Årets resultat	0	0	968 111	968 111
Avsatt konsernbidrag	0	0	-916 304	-916 304
Egenkapital 31.12.	100 000	3 646 291	7 588 718	11 335 010

Note 8 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

	2017	2016
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter 31.12:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	8 900 000
Sum	0	8 900 000



Rosenholmveien 20 AS

Noter 2017

Note 9 Bankinnskudd

	2017	2016
Bundne skattetrekkmidler:	0	1 774

Note 10 Investeringer i andeler

Selskapets langsiktige investeringer fordeler seg som følger:

	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Uinnkalt kapital
Rosenholmveien 20 ANS	99 %	1	1	0
Sum		1	1	0

Note 11 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:	2017	2016
Betalbar skatt	289 359	967 306
Endring utsatt skatt	163 961	195 121
Skattekostnad	453 320	1 162 427

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 24 % 25 %

	2017	2016
Regnskapsmessig resultat før skatt	1 421 431	4 192 478
Permanente forskjeller	115	0
Endring midlertidige forskjeller	-215 883	-323 255
Avgitt konsernbidrag	-1 205 663	0
Skattepliktig resultat	0	3 869 223

Betalbar skatt i balansen	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	289 359	967 306
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-289 359	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	967 306

Midlertidige forskjeller	2017	2016
Driftsmidler	-11 214 913	-11 430 796
Grunnlag utsatt skatt	-11 214 913	-11 430 796

Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+) -2 579 430 -2 743 391

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 23 % 24 %

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