



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 956 192
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENLUND KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Lister Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 130 396	40 287 255
Sum inntekter		43 130 396	40 287 255
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 985 939	31 610 140
Annen driftskostnad		5 637 156	4 167 349
Sum kostnader		39 623 095	35 777 489
Driftsresultat		3 507 301	4 509 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		70 502
Annen renteinntekt		23 590	18 796
Sum finansinntekter		23 590	89 298
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	5 691 330	569 272
Annen rentekostnad			892 694
Annen finanskostnad		34 824	30 316
Sum finanskostnader		5 726 154	1 492 282
Netto finans		-5 702 564	-1 402 984
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 195 263	3 106 782
Skattekostnad på ordinært resultat	7	924 301	5 443 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 119 564	-2 336 853
Årsresultat		-3 119 564	-2 336 853
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 119 564	-2 336 854
Sum overføringer og disponeringer		-3 119 564	-2 336 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	379 591 117	371 939 183
Maskiner og anlegg	3	4 341 672	6 150
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	149 212 912	164 707 276
Sum varige driftsmidler		533 145 701	536 652 609
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		533 145 701	536 652 609
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			19 709 593
Sum varer		0	19 709 593
Fordringer			
Andre fordringer		54 362	52 068
Sum fordringer		54 362	52 068
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 014 524	26 265 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 014 524	26 265 435
Sum omløpsmidler		5 068 886	46 027 096
SUM EIENDELER		538 214 587	582 679 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		415 244 022	421 640 651
Sum opptjent egenkapital		415 244 022	421 640 651
Sum egenkapital	5	415 274 022	421 670 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	117 085 455	114 394 125
Sum annen langsiktig gjeld		117 085 455	114 394 125
Sum langsiktig gjeld		117 085 455	114 394 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		259 610	4 863 497
Skyldige offentlige avgifter		15 249	
Kortsiktig konserngjeld	8	4 201 366	34 713 141
Annen kortsiktig gjeld		1 378 885	7 038 291
Sum kortsiktig gjeld		5 855 110	46 614 929
Sum gjeld		122 940 565	161 009 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 214 587	582 679 705



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Rosenlund Kontorbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosenlund Kontorbygg AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 119 564. Årsregnskapet 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 rettvise 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

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.

Penneo Dokumentnøkkel: G00NA-8FM12-UUV1P-KVCBU-LGP4L-M3CPI



Revisors beretning 2020 for Rosenlund Kontorbygg AS



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 bokføringskikk i Norge.

Lyngdal, 14. april 2021
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GQ0NA-8FM12-UVJVP-KVCBU-LGP4L-N3CPI



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."

Tor Egil Sådland

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2237523

IP: 62.148.xxx.xxx

2021-04-27 14:03:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: GQ0NA-8FM12-UVJVP-KVCBU-LGP4L-N3CF1

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/validate>





Resultatregnskap

Rosenlund Kontorbygg AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		<u>43 130 396</u>	<u>40 287 255</u>
Sum driftsinntekter		<u>43 130 396</u>	<u>40 287 255</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	33 985 939	31 610 140
Annen driftskostnad	2	<u>5 637 156</u>	<u>4 167 349</u>
Sum driftskostnader		<u>39 623 094</u>	<u>35 777 489</u>
Driftsresultat		<u>3 507 302</u>	<u>4 509 766</u>
Finansposter			
Renteinntekter fra konsernselskaper	8	0	70 502
Renteinntekter		23 590	18 796
Rentekostnad nærstående selskaper	8	5 691 330	569 272
Rentekostnader		0	892 694
Annen finanskostnad		<u>34 824</u>	<u>30 316</u>
Sum finansposter		<u>-5 702 564</u>	<u>-1 402 984</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-2 195 263</u>	<u>3 106 781</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>924 301</u>	<u>5 443 635</u>
Årsoverskudd		<u>-3 119 564</u>	<u>-2 336 854</u>
Overføring:			
Avsatt konsernbidrag	8	3 277 065	27 076 250
Overføring til/fra egenkapital		<u>-6 396 629</u>	<u>-24 739 396</u>
Sum overføring	5	<u>-3 119 564</u>	<u>-2 336 854</u>

Rosenlund Kontorbygg AS



Balanse			
Rosenlund Kontorbygg AS			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger m.m	3	379 591 117	371 939 183
Maskinger og anlegg	3	4 341 672	6 150
Faste tekniske installasjoner	3	149 212 912	164 707 276
Andre driftsmidler	3	0	19 709 593
Sum varige driftsmidler		533 145 702	556 362 202
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		533 145 702	556 362 202
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		54 362	51 996
Tilgode merverdiavgift		0	72
Sum fordringer		54 362	52 068
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 014 523	26 265 436
Sum omløpsmidler		5 068 885	26 317 503
SUM EIENDELER		538 214 587	582 679 705

Rosenlund Kontorbygg AS

**Balanse****Rosenlund Kontorbygg AS**

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	415 244 022	421 640 651
Som opptjent egenkapital		415 244 022	421 640 651
Sum egenkapital		415 274 022	421 670 651
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
Lån fra foretak i samme konsern	8	117 085 455	114 394 125
Sum annen langsiktig gjeld		117 085 455	114 394 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		259 610	4 863 497
Skyldige offentlig avgifter		15 249	0
Konsernbidrag	8	4 201 366	34 713 141
Annen kortsiktig gjeld		1 378 885	7 038 291
Sum kortsiktig gjeld		5 855 110	46 614 929
Sum gjeld		122 940 565	161 009 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 214 587	582 679 705

Oslo, 31.12.2020 / 14.04.2021
Styret for Rosenlund Kontorbygg ASChristian Frederik Søbak Westad Halvdan Alexander Aagesen Grøm
Styrets leder Styremedlem

Rosenlund Kontorbygg AS

**Noter til regnskapet****Rosenlund Kontorbygg AS****Note 1: Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter:

Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives normalt lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Skatter:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Note 2: Driftskostnader:

Driftskostnader består av:	2020	2019
Eiendomsskatt	1 570 710	1 672 370
Diverse driftskostnader - gårdeiers kostnad (adgangskontroll, solskjerming o.l.)	1 905 319	484 284
Forvaltningshonorar	281 310	279 771
Div. honorarer inklusive juridisk bistand	365 023	729 102
Vaktmestertjeneste - Hovedsakelig dekke av selger (leietaker har 5 års gratis vaktmester)	675 000	670 950
Honorar til revisor	32 500	28 600
Forsikringspremie	107 259	130 023
Div. reparasjon / vedlikehold	700 037	172 250
Total	5 637 156	4 167 349

Ytelser til ledende personer og revisor

Honorar til revisor består av	2020	2019
Lovpålagt revisjon	32 500	28 600
Total	32 500	28 600

Selskapet har ikke hatt noen ansatte og har følgelig heller ingen forpliktelse til å etablere obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke kostnadsført styrehonorar i selskapet pr. 31.12.2020.

ÅRSREGNSKAPET ER GODKJENT AV REVISOR ROSENLUND KONTORBYGG AS FOR ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

**Noter til regnskapet****Rosenlund Kontorbygg AS****Note 3: Spesifikasjon av varige driftsmidler:**

Spesifikasjon varige driftsmidler	Forretningsbygg	Maskiner / inventar	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	361 570 299	36.900	243 713 532	36.004.556	641 295 288
Tilgang i året	15 187 082	5 428 628	9 863 321	0	30 479 031
Avgang i året	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	376 757 382	5 465 528	253 576 853	36 004 556	671 804 319
Akk. av-/nedskrivninger 01.01	24 182 842	30 750	79 006 256	1 452 831	104 672 679
Årets avskrivninger	7 535 147	1 093 106	25 357 685	0	33 985 939
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	31 717 989	1 123 856	104 363 941	1 452 831	138 658 618
Bokført verdi 31.12	345 039 392	4 341 672	149 212 912	34 551 725	533 145 702
Avskrivningssats	2,0%	20,0%	10,0%		
Valg av avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	Nei		

Note 4: Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1.000	30 000

Aksjene eies av:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Njord Prosjekt 45 AS	30	100,00%	100,00%

Note 5: Egenkapital:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2020	30 000	421 640 651	421 670 651
Årets resultat	-	-3 119 564	-3 119 564
Avgitt konsernbidrag	-	-3 277 065	-3 277 065
Egenkapital pr. 31.12.2020	30 000	415 244 022	415 274 022

Note 6: Pantstillelser og garantier:

Selskapets kundefordringer er stilt til sikkerhet for Njord Prosjekt 45 AS sin gjeld til et obligasjonslån administrert av Nordic Trustee. Det er stilt garanti overført morselskapet med pant i eiendommen.

**Noter til regnskapet****Rosenlund Kontorbygg AS**

Note 7:	Skattekostnad:	2020	2019
Årets resultat		-2 195 263	3 106 781
Permanente forskjeller			-
Endringer midlertidige forskjeller		6 396 629	31 606 360
Fremførbart underskudd		-	-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt		-4 201 366	-34 713 141
Årets skattegrunnlag		-	-
Betalbar skatt		-	-
Grunnlag utsatt skatt			
Midlertidige forskjeller:			
Regnskapsmessig verdi på driftsmidler		533 145 702	536 652 609
Skattemessig verdi på driftsmidler		561 179 346	558 289 624
Sum		-28 033 644	-21 637 015
Akkumulert fremførbart underskudd		-	-
Sum midlertidige forskjeller		-28 033 644	-21 637 015
Utsatt skattefordel / utsatt skatt		-6 167 402	-4 760 143
Skattekostnad på ordinært resultat			
Spesifikasjon av årets skattekostnad			
Betalbar skatt		-	-
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag		924 301	7 636 891
Utsatt skatt		-	-2 193 256
=Ordinær skattekostnad		924 301	5 443 635
Betalbar skatt i skattekostnaden		924 301	7 636 891
Skattevirkning av konsernbidrag		-924 301	-7 636 891
Betalbar skatt i balansen		-	0

Utsatt skattefordel er av forsiktighetshensyn ikke ført som eiendel i balansen.

Note 8: Lån fra foretak i sammen konsern:

Selskapet har i 2020 fått innfridd et lån som selskapet hadde gitt til Nye Statens Hus AS. Lånet ble renteberegnet med en rente på 4,25% og i 2020 utgjør renter kr. 5.081.032.

Selskapet har pr. 31.12.2020 mottatt et lån på kr. 116.475.157 pr. 31.12.2020 fra Njord Prosjekt 45 AS. Lånet renteberegnes med en rente på 4,25% og pr. 31.12.2020 utgjør renter kr. 610.298.

Selskapet har pr. 31.12.20 gitt et konsernbidrag med skatteeffekt på kr. 4.201.366 (netto konsernbidrag på kr. 3.277.065) til Njord Prosjekt 45 AS.

Note 9: Bundne driftsmidler:

Av bankinnskudd er ikke noe bundet til skattetrekk.

Note 10 Usikkerhet om fortsatt drift:

I lys av den siste tidens hendelser, med utbredelsen av korona-viruset, så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og styret vurderer at det per dato for signering av årsregnskapet ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil fortløpende følge opp driften i selskapet.

Rosenlund Kontorbygg AS