



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 091 809
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 20 AS
Forretningsadresse: c/o Tress Asset Management AS
Asperudveien 67
1255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 02.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	7 039 397	6 674 336
Sum inntekter		7 039 397	6 674 336
Kostnader			
Eiendomskostnader		206 272	809 946
Lønnskostnad	2, 3	11 410	
Avskrivning av driftsmidler	4	2 106 344	729 040
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		-34 000 000
Annen driftskostnad	3	1 183 982	3 889 123
Sum kostnader		3 508 008	-28 571 891
Driftsresultat		3 531 389	35 246 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 283	2 840
Sum finansinntekter		1 283	2 840
Annen rentekostnad		1 843	
Annen finanskostnad			5 851
Sum finanskostnader		1 843	5 851
Netto finans		-560	-3 011
Ordinært resultat før skattekostnad		3 530 829	35 243 216
Skattekostnad på ordinært resultat	10	778 307	7 876 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 752 522	27 366 594
Årsresultat		2 752 522	27 366 594
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 752 522	27 366 594
Totalresultat		2 752 522	27 366 594
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Konsernbidrag		3 703 334	881 804
Avsatt til annen egenkapital			26 484 790
Overført fra annen egenkapital		-950 812	
Sum overføringer og disponeringer	7	2 752 522	27 366 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	45 179 323	47 135 875
Maskiner og anlegg	4	373 686	68 904
Sum varige driftsmidler		45 553 009	47 204 778
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		45 553 010	47 204 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 825	249 125
Andre fordringer		3 198 875	2 574 689
Sum fordringer		3 214 700	2 823 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 564 728	592 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 564 728	592 126
Sum omløpsmidler		5 779 428	3 415 940
SUM EIENDELER		51 332 438	50 620 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	33 122 697	34 073 509
Sum opptjent egenkapital		33 122 697	34 073 509
Sum egenkapital		36 868 988	37 819 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	4 767 573	5 033 796
Sum avsetninger for forpliktelser		4 767 573	5 033 796
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		4 767 573	5 033 796
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		509 477	1 586 644
Kortsiktig konserngjeld	6	8 691 921	5 680 612
Annen kortsiktig gjeld		494 479	499 867
Sum kortsiktig gjeld		9 695 877	7 767 123
Sum gjeld		14 463 450	12 800 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 332 438	50 620 719



 Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020
 Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Årsregnskap 2019

Rosenholmveien 20 AS

Org. nr.: 997 091 809

TRESS



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Rosenholmveien 20 AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	7 039 397	6 674 336
Sum driftsinntekter		7 039 397	6 674 336
Driftskostnader			
Eiendomskostnader		206 272	809 946
Lønnskostnad	2, 3	11 410	0
Avskrivning av driftsmidler	4	2 106 344	729 040
Reversering av tidligere års nedskrivning	4	0	-34 000 000
Annen driftskostnad	3	1 183 982	3 889 123
Sum driftskostnader		3 508 008	-28 571 891
Driftsresultat		3 531 389	35 246 227
Finansposter			
Annen renteinntekt		1 283	2 840
Annen rentekostnad		1 843	0
Annen finanskostnad		0	5 851
Resultat av finansposter		-560	-3 011
Ordinært resultat før skattekostnad		3 530 829	35 243 216
Skattekostnad på ordinært resultat	10	778 307	7 876 622
Årsresultat		2 752 522	27 366 594
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		3 703 334	881 804
Avsatt til annen egenkapital		0	26 484 790
Overført fra annen egenkapital		950 812	0
Sum overføringer	7	2 752 522	27 366 594



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Balans

Rosenholmveien 20 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	45 179 323	47 135 875
Maskiner og anlegg	4	373 686	68 904
Sum varige driftsmidler		45 553 009	47 204 778
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	1	1
Sum finansielle driftsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		45 553 010	47 204 779
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 825	249 125
Andre fordringer		3 198 875	2 574 689
Sum fordringer		3 214 700	2 823 814
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 564 728	592 126
Sum omløpsmidler		5 779 428	3 415 940
Sum eiendeler		51 332 438	50 620 719



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Balans

Rosenholmveien 20 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
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	33 122 697	34 073 509
Sum opptjent egenkapital		33 122 697	34 073 509
Sum egenkapital		36 868 988	37 819 800
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	4 767 573	5 033 796
Sum avsetning for forpliktelser		4 767 573	5 033 796
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		509 477	1 586 644
Gjeld til konsernselskaper	6	8 691 921	5 680 612
Annen kortsiktig gjeld		494 479	499 867
Sum kortsiktig gjeld		9 695 877	7 767 123
Sum gjeld		14 463 450	12 800 919
Sum egenkapital og gjeld		51 332 438	50 620 719

Oslo, ____ . ____ - 2020

Jarle Villumstad
styreleder

Magnus Rishaug
styremedlem



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Rosenholmveien 20 AS

Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar 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 skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i samsvar med unntaksreglene for små foretak. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært 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 bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2019	2018
Lønn	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 410	0
Sum	11 410	0

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke ansatte.



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Rosenholmveien 20 AS

Noter 2019

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

	2019	2018
Styrehonorar	10 000	0
Sum	10 000	0

Det er i 2019 kostnadsført kr 41 559 i ordinært revisjonshonorar og kr 0 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er eks. mva.

Note 4 Varige driftsmidler

	Leietaker tilpasninger	Tekniske installasjoner	Bygg og tomt	Inventar og utstyr	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	948 696	1 341 062	88 506 186	802 646	91 598 590
Tilgang kjøpte driftsmidler	224 574	0	0	230 000	454 574
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>1 173 270</u>	<u>1 341 062</u>	<u>88 506 186</u>	<u>1 032 646</u>	<u>92 053 164</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	991 181	1 323 233	43 535 697	650 044	46 500 155
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	<u>182 089</u>	<u>17 829</u>	<u>44 970 489</u>	<u>382 602</u>	<u>45 553 009</u>
Årets avskrivninger	208 000	131 095	1 742 749	24 500	2 106 344
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Økonomisk levetid:

- Bygget avskrives med 4 %
- Tekniske installasjoner avskrives over 10 år
- Leietaker tilpasninger avskrives over aktuell levetid
- Innredning, maskiner og inventar avskrives over 5 år

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Rosenholmveien 20 Holding AS	100	100 %
Totalt antall aksjer	<u>100</u>	<u>100 %</u>

Styrets leder, Jarle Villumstad, er indirekte eier gjennom morselskapet.



Legally signed by
Magnus Rishaug
02.06.2020

Legally signed by
Jarle Villumstad
02.06.2020

Rosenholmveien 20 AS

Noter 2019

Note 6 Mellomværende med aksjonærer

Gjeld til selskap i samme konsern	2019	2018
Rosenholmveien 20 Holding AS	3 944 057	4 535 412
Avsatt konsernbidrag	4 747 864	1 145 200
	<u>8 691 921</u>	<u>5 680 612</u>

Gjeld til morselskapet er rentefritt og nedbetales etter nærmere avtale.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	100 000	3 646 291	34 073 509	37 819 800
Årets resultat	0	0	2 752 522	2 752 522
Avsatt konsernbidrag	0	0	-3 703 334	-3 703 334
Egenkapital pr. 31.12.	<u>100 000</u>	<u>3 646 291</u>	<u>33 122 697</u>	<u>36 868 988</u>

Note 8 Bankinnskudd

	2019	2018
Bundne bankinnskudd	0	0

Note 9 Investeringer i andeler

Selskapets langsiktige investeringer fordeler seg som følger

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

Note 10 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	1 044 530	263 396
Endring i utsatt skatt	-266 223	7 613 226
Årets skattekostnad	<u>778 307</u>	<u>7 876 622</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	3 530 829	35 243 216
Permanente forskjeller	6 932	-2 212
Endring i midlertidige forskjeller	1 210 103	-34 095 804
Avgitt konsernbidrag	-4 747 864	-1 145 200
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2019	2018
Anleggsmidler	21 053 339	22 151 179
Periodisert utleiehonorar	617 449	729 712
Sum	<u>21 670 788</u>	<u>22 880 891</u>

22% utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	<u>4 767 573</u>	<u>5 033 796</u>
---	------------------	------------------



Rosenholmveien 20 AS

Noter 2019

Note 11 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet Rosenholmveien 20 Holding AS. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er per 31.12.2019 kr 46 513 746. Pålydende på gjelden som eiendommen er stilt som sikkerhet for er per 31.12.2019 kr 89 000 000.

Note 12 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er, som nær alle næringsdrivende selskaper, rammet av utbruddet. Rosenholmveien 20 AS vil etter styrets vurdering bli påvirket ved at enkelte leietakere vil kunne ha vanskeligheter ved å holde normal drift. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stilling. Hvordan utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil avhenge av hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette, og hvordan de nevnte risikoer faktisk vil påvirke selskapet. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på nåværende tidspunkt, mener imidlertid styret at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Rosenholmveien 20 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosenholmveien 20 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 752 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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/revisjonsberetninger>

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: VMYS3-APPWK-75Z77-ONTJ-JGGTL-TEZEI



Revisors beretning 2019 for Rosenholmveien 20 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.

Oslo, 3. juni 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: VMYS3-APPWK-75Z77-ONTJ-ONTJ-JGGTL-TEZEI



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."

Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-06-03 17:12:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: VMYS3-APPWK-75Z77-ONTJ-JGGTL-TEZEI

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>