



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 053 917
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENHOLMVEIEN 12 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: NEWSEC BASALE AS
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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 420 117	8 116 910
Sum inntekter		7 420 117	8 116 910
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 176 676	2 174 822
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 253 631	368 451
Sum kostnader		3 430 307	2 543 273
Driftsresultat		3 989 810	5 573 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 757	370
Annen finansinntekt		6 629	7 269
Sum finansinntekter		9 386	7 639
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	417 563	
Annen rentekostnad		833	668 449
Annen finanskostnad		258 152	
Sum finanskostnader		676 548	668 449
Netto finans		-667 162	-660 810
Ordinært resultat før skattekostnad		3 322 648	4 912 827
Skattekostnad	6	731 120	1 081 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 591 528	3 831 249
Årsresultat	5	2 591 528	3 831 249
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 591 528	3 831 249
Totalresultat		2 591 528	3 831 249



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	3 176 442	
Avsatt til annen egenkapital	5	-584 914	3 831 249
Sum overføringer og disponeringer		2 591 528	3 831 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	37 850 856	40 027 532
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		37 850 856	40 027 532
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		37 850 856	40 027 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			9 758
Andre kortsiktige fordringer		54 875	59 991
Sum fordringer		54 875	69 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 139 996	28 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 139 996	28 798
Sum omløpsmidler		2 194 870	98 547
SUM EIENDELER		40 045 726	40 126 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	13 380 000	13 380 000
Overkurs	5		
Sum innskutt egenkapital		13 380 000	13 380 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 316 438	3 901 352
Sum opptjent egenkapital		3 316 438	3 901 352
Sum egenkapital		16 696 438	17 281 352
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	325 273	490 073
Sum avsetninger for forpliktelser		325 273	490 073
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3	18 941 009	21 131 593
Sum annen langsiktig gjeld		18 941 009	21 131 593
Sum langsiktig gjeld		19 266 282	21 621 666
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 644	
Betalbar skatt	6		1 223 061
Kortsiktig konserngjeld	3	4 072 362	
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		4 083 006	1 223 061
Sum gjeld		23 349 288	22 844 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 045 727	40 126 079



Resultatregnskap			
Rosenholmveien 12 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		7 420 117	8 116 910
Sum driftsinntekter		7 420 117	8 116 910
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 176 676	2 174 822
Annen driftskostnad	1	1 253 631	368 451
Sum driftskostnader		3 430 307	2 543 273
Driftsresultat		3 989 810	5 573 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	370
Annen renteinntekt		2 757	0
Annen finansinntekt		6 629	7 269
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	417 563	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	668 449
Annen rentekostnad		833	0
Annen finanskostnad		258 152	0
Resultat av finansposter		-667 162	-660 810
Resultat før skatt		3 322 648	4 912 827
Skattekostnad	6	731 120	1 081 578
Årsresultat	5	2 591 528	3 831 249
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	3	3 176 442	0
Avsatt til annen egenkapital	5	-584 914	3 831 249
Sum overføringer		2 591 528	3 831 249
Rosenholmveien 12 AS		Side 1	

This document has esignatur Agreement-ID: 5c22a58cReT241927237



Balanse			
Rosenholmveien 12 AS			
Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	37 850 856	40 027 532
Sum varige driftsmidler		37 850 856	40 027 532
Sum anleggsmidler		37 850 856	40 027 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	9 758
Andre kortsiktige fordringer		54 875	59 991
Sum fordringer		54 875	69 749
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 139 996	28 798
Sum omløpsmidler		2 194 870	98 547
Sum eiendeler		40 045 726	40 126 079
Rosenholmveien 12 AS		Side 2	

This document has esignatur Agreement-ID: 5c22a58cReT241927237



Balanse			
Rosenholmveien 12 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	13 380 000	13 380 000
Sum innskutt egenkapital		13 380 000	13 380 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 316 438	3 901 352
Sum opptjent egenkapital		3 316 438	3 901 352
Sum egenkapital		16 696 438	17 281 352
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	325 273	490 073
Sum avsetning for forpliktelser		325 273	490 073
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	18 941 009	21 131 593
Sum annen langsiktig gjeld		18 941 009	21 131 593
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 644	0
Betalbar skatt	6	0	1 223 061
Konserngjeld	3	4 072 362	0
Sum kortsiktig gjeld		4 083 006	1 223 061
Sum gjeld		23 349 288	22 844 727
Sum egenkapital og gjeld		40 045 727	40 126 079
Oslo, 15.03.2021 Styret i Rosenholmveien 12 AS			
_____ Jørgen Stavrum styreleder	_____ Anders Skauge styremedlem	_____ Bjørn Thorkildsen styremedlem	
Rosenholmveien 12 AS			Side 3

This document has esignatur Agreement-ID: 5c22a58cReT241927237



Noter til årsregnskapet 2020

Rosenholmveien 12 AS

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

Rosenholmveien 4 er morselskapet til Rosenholmveien 12 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 28 150 ekskl.mva. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0 ekskl. mva.



Noter til årsregnskapet 2020

Rosenholmveien 12 AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	71 343 246	11 754 848	83 098 094
Anskaffelseskost pr 31.12	71 343 246	11 754 848	83 098 094
Akk. avskrivninger pr 31.12	45 247 238	0	45 247 238
Bokført verdi 31.12	26 096 008	11 754 848	37 850 856
Årets avskrivninger	2 176 676	0	2 176 676
Sum ned-/avskrivninger	2 176 676	0	2 176 676
Økonomisk levetid	33 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	18 941 009	21 131 593
Avgitt konsernbidrag	4 072 362	0
Sum	23 013 371	21 131 593

Alle langsiktige lån forfaller senere enn 5 år frem i tid.



Noter til årsregnskapet 2020

Rosenholmveien 12 AS

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenholmveien 12 AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	13 380	1 000,0	13 380 000
Sum	13 380	1 000	13 380 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Rosenholmveien 4 AS	13 380	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	13 380	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	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	13 380 000	3 901 352	17 281 352
Årets resultat		2 591 528	2 591 528
Konsernbidrag avgitt		-3 176 442	-3 176 442
Pr 31.12.2020	13 380 000	3 316 438	16 696 438

**Noter til årsregnskapet 2020**

Rosenholmveien 12 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	895 920	1 223 061	
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0	
Endring i utsatt skatt	-164 800	-141 483	
Skattekostnad ordinært resultat	731 120	1 081 578	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	3 322 648	4 912 827	
Permanente forskjeller	623	3 438	
Endring i midlertidige forskjeller	749 091	643 104	
Avgitt konsernbidrag	-4 072 362	0	
Skattepliktig inntekt	0	5 559 369	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	895 920	1 223 061	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-895 920	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 223 061	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	3 322 648	4 912 827	
Beregnet skatt av resultat før skatt	730 983	1 080 822	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	137	756	
Sum	731 120	1 081 578	
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	1 478 516	2 227 607	749 091
Sum	1 478 516	2 227 607	749 091
Grunnlag for utsatt skatt	1 478 516	2 227 607	749 091
Utsatt skatt (22 %)	325 273	490 074	164 800


This document has esignatur Agreement-ID: 5c22a58cReT241927237




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: 5c22a58cRsT241927237

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 12 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosenholmveien 12 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 12 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	2021-03-17 14:00

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.