



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 24.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 674 336	7 046 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 674 336</b>	<b>7 046 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		809 946	92 032
Lønnskostnad	2, 3		82 722
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	729 040	742 909
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-34 000 000	
Annen driftskostnad	3	3 889 123	4 588 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>-28 571 891</b>	<b>5 505 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 246 227</b>	<b>1 540 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 840	5 201
Annen finansinntekt			103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 840</b>	<b>5 305</b>
Annen rentekostnad			124 231
Annen finanskostnad		5 851	137
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 851</b>	<b>124 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 011</b>	<b>-119 064</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 243 216</b>	<b>1 421 431</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 876 622	453 320
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		881 804	916 304
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 484 790	51 807
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		2 579 430
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 579 430</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	47 135 875	13 240 324
Maskiner og anlegg	4	68 904	93 403
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 204 778</b>	<b>13 333 727</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	1	1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 204 779</b>	<b>15 913 158</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		249 125	
Andre fordringer		2 574 689	232 640
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 823 814</b>	<b>232 640</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	592 126	1 195 840
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>592 126</b>	<b>1 195 840</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 415 940</b>	<b>1 428 480</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 620 719</b>	<b>17 341 638</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	3 646 291	3 646 291
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 746 291</b>	<b>3 746 291</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	34 073 509	7 588 718
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 073 509</b>	<b>7 588 718</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 819 800</b>	<b>11 335 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	5 033 796	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 033 796</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 033 796</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 586 644	468 638
Kortsiktig konserngjeld	6	5 680 612	4 868 994
Annen kortsiktig gjeld		499 867	668 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 767 123</b>	<b>6 006 628</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 800 919</b>	<b>6 006 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 620 719</b>	<b>17 341 638</b>



# Årsregnskap 2018

Rosenholmveien 20 AS

Org.nr.: 997 091 809

UTARBEIDET AV:





## Rosenholmveien 20 AS

## Resultatregnskap

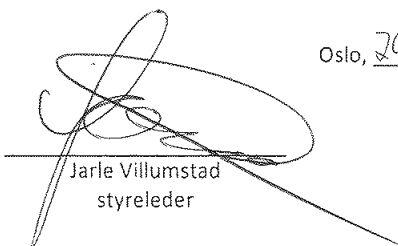
	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	6 674 336	6 973 863
Refunderte felleskostnader		0	72 612
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 674 336</b>	<b>7 046 475</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Eiendomskostnader		809 946	92 032
Lønnskostnad	2, 3	0	82 722
Avskrivning av driftsmidler	4	729 040	742 909
Reversering av tidligere års nedskrivning	4	-34 000 000	0
Annen driftskostnad	3	3 889 123	4 588 317
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-28 571 891</b>	<b>5 505 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 246 227</b>	<b>1 540 495</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen renteinntekt		2 840	5 201
Annen finansinntekt		0	103
Annen rentekostnad		0	124 231
Annen finanskostnad		5 851	137
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 011</b>	<b>-119 064</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 243 216</b>	<b>1 421 431</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 876 622	453 320
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		881 804	916 304
Avsatt til annen egenkapital		26 484 790	51 807
<b>Sum overføringer</b>		<b>27 366 594</b>	<b>968 111</b>



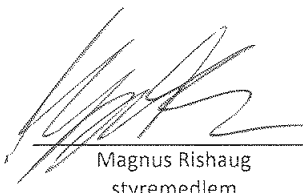
<b>Rosenholmveien 20 AS</b>		<b>Balanse</b>	
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	0	2 579 430
Sum immaterielle eiendeler		0	2 579 430
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	47 135 875	13 240 324
Maskiner og anlegg	4	68 904	93 403
Sum varige driftsmidler		47 204 778	13 333 727
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	1	1
Sum finansielle driftsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		47 204 779	15 913 158
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		249 125	0
Andre fordringer		2 574 689	232 640
Sum fordringer		2 823 814	232 640
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	592 126	1 195 840
Sum omløpsmidler		3 415 940	1 428 480
Sum eiendeler		50 620 719	17 341 638



Rosenholmveien 20 AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	3 646 291	3 646 291
Sum innskutt egenkapital		3 746 291	3 746 291
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	34 073 509	7 588 718
Sum opptjent egenkapital		34 073 509	7 588 718
Sum egenkapital		37 819 800	11 335 010
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	10	5 033 796	0
Sum avsetning for forpliktelser		5 033 796	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 586 644	468 638
Gjeld til konsernselskaper	6	5 680 612	4 868 994
Annen kortsiktig gjeld		499 867	668 996
Sum kortsiktig gjeld		7 767 123	6 006 628
Sum gjeld		12 800 919	6 006 628
Sum egenkapital og gjeld		50 620 719	17 341 638

  
Jarle Villumstad  
styreleder

Oslo, 24.05.19

  
Magnus Rishaug  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 22 % 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 2018

### Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2018	2017
Lønn	0	35 000
Styrehonorar	0	37 500
Arbeidsgiveravgift	0	10 222
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	0	82 722

Selskapet har ingen ansatte i 2018.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt noen ytelser til ledende personer i 2018.

Godtgjørelse til revisor

Det er i 2018 kostnadsført kr. 40 375 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 0 (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	54 019 993	688 748	56 998 499
Rev. tidligere års nedsk.	0	0	34 000 000	0	34 000 000
Tilgang	0	0	486 193	113 898	600 091
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	948 696	1 341 062	88 506 186	802 646	91 598 590
Akk. avskrivninger 31.12.	783 181	1 192 138	41 792 948	625 544	44 393 811
Akk. nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.	165 515	148 924	46 713 238	177 102	47 204 778
Årets avskrivninger	154 640	144 200	400 000	30 200	729 040
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Bygget ble i 1988 oppskrevet med kr. 29 374 009. På 90-tallet ble det gjennomført en ekstraordinær nedskrivning på kr. 34 000 000. Denne nedskrivningen er reversert i 2018 da grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### 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 2018

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.  
Selskapet hadde én aksjonærer pr. 31.12.18.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Rosenholmveien 20 Holding AS	100	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder er indirekte eier igjennom morselskapet.

### Note 6 Mellomværende med aksjonær

Gjeld til selskap i samme konsern	2018	2017
Rosenholmveien 20 Holding AS	4 535 412	3 663 331
Avsatt konsernbidrag	1 145 200	1 205 663
<b>Sum</b>	<b>5 680 612</b>	<b>4 868 994</b>

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

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	3 646 291	7 588 718	11 335 009
Årets resultat	0	0	27 366 594	27 366 594
Avsatt konsernbidrag	0	0	-881 804	-881 804
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>3 646 291</b>	<b>34 073 509</b>	<b>37 819 800</b>

### Note 8 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetrekkmidler:	0	0



## Rosenholmveien 20 AS

Noter 2018

### 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
Sum		1	1	0

### Note 10 Skatt

	2018	2017
Fordeling av skattekostnaden:		
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekten av avgitt konsernbidrag	263 396	289 359
Endring utsatt skatt	7 613 226	163 961
<b>Skattekostnad</b>	<b>7 876 622</b>	<b>453 320</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 23 % 24 %

	2018	2017
Regnskapsmessig resultat før skatt	35 243 216	1 421 431
Permanente forskjeller	-2 212	115
Endring midlertidige forskjeller	-34 095 804	-215 883
Avgitt konsernbidrag	-1 145 200	-1 205 663
<b>Skattepliktig resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2018	2017
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	263 396	289 359
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-263 396	-289 359
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2018	2017
Midlertidige forskjeller		
Periodisert utleiehonorar	729 712	0
Driftsmidler	22 151 179	-11 214 913
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>22 880 891</b>	<b>-11 214 913</b>

**Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+) 5 033 796 -2 579 430**

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 23 %

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

### Note 11 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Selskapets eiendom er i stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet Rosenholmveien 20 Holding AS. Balanseført verdi av de pantsatte eiendele er pr 31.12.2018 Kr. 47 135 875. Pålydende på gjelden som eiendommen er stilt som sikkerhet for er pr 31.12.2018 kr. 89 000 000.



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 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Rosenholmveien 20 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 27 366 594. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

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.



Revisors beretning 2018 for Rosenholmveien 20 AS



#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, 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, 24. mai 2019  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor