



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 397 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSEVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Tor Jørgen Reme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2020

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, 01.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 673	994
Leieinntekter		21 133 904	20 409 463
Sum inntekter		21 137 577	20 410 457
Kostnader			
Varekostnad		3 157	904
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	3 000 772	2 990 335
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Reparasjon og vedlikeholdskostnader			14 816
Annen driftskostnad	2	151 206	150 379
Sum kostnader		3 155 134	3 156 434
Driftsresultat		17 982 443	17 254 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 048	833
Sum finansinntekter		1 048	833
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 500 345	1 803 123
Sum finanskostnader		1 500 345	1 803 123
Netto finans		-1 499 297	-1 802 290
Ordinært resultat før skattekostnad		16 483 146	15 451 733
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 626 292	3 449 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 856 854	12 001 753
Årsresultat	7	12 856 854	12 001 753
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 856 854	12 001 753
Totalresultat		12 856 854	12 001 753



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7		
Utbytte	7		
Konsernbidrag	7	13 122 414	11 999 220
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	-265 560	2 533
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		12 856 854	12 001 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	56 880 405	59 620 267
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly o.l.	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		
Sum varige driftsmidler		56 880 405	59 620 267
Sum anleggsmidler		56 880 405	59 620 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	9		749
Sum fordringer			749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 510	245 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 510	245 796
Sum omløpsmidler		11 510	246 545
SUM EIENDELER		56 891 915	59 866 812
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (3 310 aksjer á kr 2 000)	6, 7	6 620 000	6 620 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	3 087 599	3 087 599
Sum innskutt egenkapital		9 707 599	9 707 599
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	1 687 836	1 953 396
Sum opptjent egenkapital		1 687 836	1 953 396
Sum egenkapital		11 395 435	11 660 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 211 310	2 286 212
Sum avsetninger for forpliktelser		2 211 310	2 286 212
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	8	23 625 000	27 243 542
Sum annen langsiktig gjeld		23 625 000	27 243 542
Sum langsiktig gjeld		25 836 310	29 529 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		656	
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter	9	1 421	
Gjeld til foretak i samme konsern	8	19 642 531	18 660 378
Annen kortsiktig gjeld		15 562	15 685
Sum kortsiktig gjeld		19 660 170	18 676 063
Sum gjeld		45 496 480	48 205 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 891 915	59 866 812



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
Inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Roseveien 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Roseveien 1 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 856 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Roseveien 1 AS

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 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 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.

Kristiansand, 19. juni 2020
Deloitte AS

Roar Skuland
statsautorisert revisor



Årsregnskap

Roseveien 1 AS

883 397 762

2019



Roseveien 1 AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
	Salgsinntekt	3 673	994
	Leieinntekter	21 133 904	20 409 463
	Sum driftsinntekter	21 137 577	20 410 457
	Varekostnad	3 157	904
4	Avskrivning på varige driftsmidler	3 000 772	2 990 335
	Reparasjon og vedlikeholdskostnader	0	14 816
2	Annen driftskostnad	151 206	150 379
	Sum driftskostnader	3 155 134	3 156 434
	Driftsresultat	17 982 443	17 254 023
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	1 048	833
8	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-1 500 345	-1 803 123
	Netto finansresultat	-1 499 297	-1 802 290
	Ordinært resultat før skattekostnad	16 483 146	15 451 733
3	Skattekostnad på ordinært resultat	-3 626 292	-3 449 980
	Ordinært resultat	12 856 854	12 001 753
7	ÅRSRESULTAT	12 856 854	12 001 753
	OVERFØRINGER		
7	Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	13 122 414	11 999 220
7	Avsatt til annen egenkapital	-265 560	2 533
	Sum overføringer	12 856 854	12 001 753



Roseveien 1 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2019	2018
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4, 5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	56 880 405	59 620 267
	Sum varige driftsmidler	56 880 405	59 620 267
	Sum anleggsmidler	56 880 405	59 620 267
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
9	Andre kortsiktige fordringer	0	749
	Sum fordringer	0	749
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 510	245 796
	Sum omløpsmidler	11 510	246 545
	SUM EIENDELER	56 891 915	59 866 812

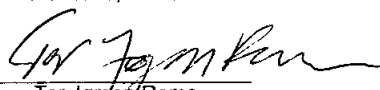


Roseveien 1 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2019	2018
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 7	Selskapskapital (3 310 aksjer á kr 2 000)	6 620 000	6 620 000
7	Overkurs	3 087 599	3 087 599
	Sum innskutt egenkapital	9 707 599	9 707 599
	Opptjent egenkapital		
7	Annen egenkapital	1 687 836	1 953 396
	Sum opptjent egenkapital	1 687 836	1 953 396
	Sum egenkapital	11 395 435	11 660 995
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
3	Utsatt skatt	2 211 310	2 286 212
	Sum avsetninger for forpliktelser	2 211 310	2 286 212
	Annen langsiktig gjeld		
8	Gjeld til foretak i samme konsern	23 625 000	27 243 542
	Sum annen langsiktig gjeld	23 625 000	27 243 542
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	656	0
9	Skyldige offentlige avgifter	1 421	0
8	Gjeld til foretak i samme konsern	19 642 531	18 660 378
	Annen kortsiktig gjeld	15 562	15 685
	Sum kortsiktig gjeld	19 660 170	18 676 063
	Sum gjeld	45 496 480	48 205 817
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 891 915	59 866 812

Kristiansand, 19.06.2020



Tor Jørgen Reme
styreleder/daglig leder



Roseveien 1 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Roseveien 1 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2019 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder og selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeiere m.v.

Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjeiere eller ledende personer.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2019	2018
Lovpålagt revisjon	14 300	13 600
Regnskapsteknisk bistand	13 600	13 300
Sum	27 900	26 900

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	3 701 194	3 584 183
Endring i utsatt skatt	-74 902	-134 203
Sum skattekostnad	3 626 292	3 449 980

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	16 483 146	15 451 733
Endring i midlertidige forskjeller	340 461	131 671
Avgitt konsernbidrag	-16 823 608	-15 583 403
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	10 004 117	10 332 752
Gevinst- og tapskonto	47 294	59 121
Sum	10 051 411	10 391 872

Utsatt skatt / skattefordel	2 211 310	2 286 212
-----------------------------	-----------	-----------



Roseveien 1 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 4 Anleggsnote

	Tomter	Bygg	Faste tekniske installasjoner	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2019	1 566 788	80 793 373	35 270 082	117 630 243
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	260 910	0	260 910
Anskaffelseskost 31.12.2019	1 566 788	81 054 283	35 270 082	117 891 153
Akk. avskrivninger 31.12.2019	0	43 704 422	17 306 326	61 010 748
Bokført verdi per 31.12.2019	1 566 788	37 349 861	17 963 756	56 880 405
Årets avskrivninger	0	1 369 113	1 631 659	3 000 772
Økonomisk levetid	Avskrives	50 år	20 år	
Avskrivningsplan	ikke	Lineær	Lineær	

Note 5 Pantstillelser og garantier

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler:	2019	2018
Faste eiendommer	56 880 405	59 620 267
Sum	56 880 405	59 620 267

Selskapets eiendom er pantsikret for gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Roseveien 1 AS pr. 31.12.2019 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 310	2 000	6 620 000
Sum		2 000	6 620 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Øst Eiendom Holding II AS	3 310	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	3 310	100 %	100 %



Roseveien 1 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	6 620 000	3 087 599	1 953 396	11 660 995
Årets resultat	0	0	12 856 854	12 856 854
Konsernbidrag avgitt	0	0	-13 122 414	-13 122 414
Pr 31.12.2019	6 620 000	3 087 599	1 687 836	11 395 435

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Øst Eiendom Holding II AS	19 642 531	18 660 378	23 625 000	27 243 542
Sum	19 642 531	18 660 378	23 625 000	27 243 542

Rente på langsiktig konserngjeld er beregnet med 7 % i 2019

Note 9 Fellesregistrering mva

Selskapet inngår i fellesregistrering for merverdiavgift sammen med Øst Eiendom Holding II AS og datterselskaper. Selskapet er således solidarisk ansvarlig for annet konsernselskaps merverdiavgiftsforpliktelse.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Ledelsen er kjent med at Covid-19 viruset kan gi økonomiske utfordringer for selskapet i 2020. Ledelsen følger imidlertid utviklingen av pandemien nøye, og vurderer løpende både nåværende og potensielle konsekvenser for selskapets drift. På tidspunktet for regnskapsavleggelsen har ikke situasjonen påvirket selskapet i vesentlig grad, og ledelsen finner det vanskelig å estimere eventuelle fremtidige finansielle konsekvenser for selskapet. Dette med bakgrunn i den store usikkerheten rundt hvilke generelle samfunnsmessige konsekvenser pandemien, samt iverksatte tiltak, vil få på sikt.