



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 100 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOME EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekt	1	11 897 627	11 715 869
Sum inntekter		11 897 627	11 715 869
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	46 825	48 553
Annen driftskostnad	6	3 652 361	2 835 619
Sum kostnader		3 699 186	2 884 172
Driftsresultat		8 198 441	8 831 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 000 000	1 300 000
Gevinst ved salg av datterselskap		84 857 343	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	5 431 049	6 937 191
Annen renteinntekt		125 196	7 143
Annen finansinntekt		66 515	67 811
Sum finansinntekter		91 480 103	8 312 145
Annen rentekostnad	11	11 423 353	13 889 223
Annen finanskostnad		13 059	0
Sum finanskostnader		11 436 412	13 889 223
Netto finans		80 043 691	-5 577 078
Ordinært resultat før skattekostnad		88 242 132	3 254 619
Skattekostnad på ordinært resultat	5	774 343	736 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 467 789	2 518 239
Årsresultat		87 467 789	2 518 239
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	3	60 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	27 467 789	2 518 239
Sum overføringer og disponeringer		87 467 789	2 518 239



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 355	1 573
Sum immaterielle eiendeler		1 355	1 573
Varige driftsmidler			
Bygninger	9,10	53 870 047	53 916 872
Sum varige driftsmidler		53 870 047	53 916 872
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,10	176 077 066	174 066 102
Investering i annet foretak i samme konsern	8	6 300 000	6 300 000
Lån til foretak i samme konsern	2	248 678 019	206 136 525
Investeringer i aksjer og andeler		1 099 011	1 076 123
Sum finansielle anleggsmidler		432 154 096	387 578 750
Sum anleggsmidler		486 025 498	441 497 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		68 614	48 638
Andre fordringer		1 156 427	1 347 742
Sum fordringer		1 225 041	1 396 380
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 257 097	1 726 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 257 097	1 726 488
Sum omløpsmidler		10 482 138	3 122 868
SUM EIENDELER		496 507 636	444 620 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	100 000	100 000
Overkurs	3	409 916	409 916
Annen innskutt egenkapital	3	3 553 680	3 553 680
Sum innskutt egenkapital		4 063 596	4 063 596
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	36 685 394	9 217 605
Sum opptjent egenkapital		36 685 394	9 217 605
Sum egenkapital		40 748 990	13 281 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	451 379 453	424 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		451 379 453	424 500 000
Sum langsiktig gjeld		451 379 453	424 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 311	54 657
Betalbar skatt	5	509 258	0
Konsernbidrag		1 203 942	3 344 790
Annen kortsiktig gjeld		2 392 683	3 439 415
Sum kortsiktig gjeld		4 379 194	6 838 862
Sum gjeld		455 758 647	431 338 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 507 637	444 620 063
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	229 008 038	227 982 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 547594

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 100 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RSV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Karlstadgata 11
0553 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekt	1	11 897 627	11 715 869
Sum inntekter		11 897 627	11 715 869
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	46 825	48 553
Annen driftskostnad	6	3 652 361	2 835 619
Sum kostnader		3 699 186	2 884 172
Driftsresultat		8 198 441	8 831 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 000 000	1 300 000
Gevinst ved salg av datterselskap		84 857 343	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	5 431 049	6 937 191
Annen renteinntekt		125 196	7 143
Annen finansinntekt		66 515	67 811
Sum finansinntekter		91 480 103	8 312 145
Annen rentekostnad	11	11 423 353	13 889 223
Annen finanskostnad		13 059	0
Sum finanskostnader		11 436 412	13 889 223
Netto finans		80 043 691	-5 577 078
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	774 343	736 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 467 789	2 518 239
Årsresultat		87 467 789	2 518 239
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	3	60 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	27 467 789	2 518 239
Sum overføringer og disponeringer		87 467 789	2 518 239





Organisasjonsnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 355 1 573
Sum immaterielle eiendeler 1 355 1 573

Varige driftsmidler

Bygninger 9,10 53 870 047 53 916 872
Sum varige driftsmidler 53 870 047 53 916 872

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7,10 176 077 066 174 066 102
Investering i annet foretak i samme konsern 8 6 300 000 6 300 000
Lån til foretak i samme konsern 2 248 678 019 206 136 525
Investeringer i aksjer og andeler 1 099 011 1 076 123
Sum finansielle anleggsmidler 432 154 096 387 578 750
Sum anleggsmidler 486 025 498 441 497 195

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 68 614 48 638
Andre fordringer 1 156 427 1 347 742
Sum fordringer 1 225 041 1 396 380

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 257 097 1 726 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9 257 097 1 726 488

Sum omløpsmidler 10 482 138 3 122 868

SUM EIENDELER 496 507 636 444 620 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3,4 100 000 100 000



Overkurs	3	409 916	409 916
Annen innskutt egenkapital	3	3 553 680	3 553 680
Sum innskutt egenkapital		4 063 596	4 063 596
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	36 685 394	9 217 605
Sum opptjent egenkapital		36 685 394	9 217 605
Sum egenkapital		40 748 990	13 281 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	451 379 453	424 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		451 379 453	424 500 000
Sum langsiktig gjeld		451 379 453	424 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 311	54 657
Betalbar skatt	5	509 258	0
Konsernbidrag		1 203 942	3 344 790
Annen kortsiktig gjeld		2 392 683	3 439 415
Sum kortsiktig gjeld		4 379 194	6 838 862
Sum gjeld		455 758 647	431 338 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 507 637	444 620 063
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	229 008 038	227 982 974



Organisasjonsnr: 996 100 774
RSV EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

1. Regnskapsprinsipper Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Klassifisering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Kundefordringer Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (22 % for 2019) 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note

4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
RSV Invest AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note

6

Lønn og ytelser



Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn, styrehonorar eller annen godtgjørelse til styret. Daglig leder har ingen avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring av arbeidsforhold.

Note
6

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn, styrehonorar eller annen godtgjørelse til styret. Daglig leder har ingen avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring av arbeidsforhold.

Note
6

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	119300.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	184300.00	

Lovpålagt revisjon er i 2020 kostnadsført med kr 65 000, andre tjenester utenfor revisjon med kr 99 300 og skatterådgivning med kr 20 000. Alle tall er eksklusive mva.

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
6

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note**

7,8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
AG Nilsson AS	100.00%	100.00%	8774003.00	3793666.00
Deichmannsgate 6 AS	100.00%	100.00%	4248229.00	1688141.00
Helgesens gate 50 AS	100.00%	100.00%	1325641.00	1218910.00
Hegdehaugsveien 12 AS	100.00%	100.00%	1347834.00	946853.00
Thorvald Meyers gate 69 AS	100.00%	100.00%	25050.00	229519.00
Karlstadgaten 11 AS	100.00%	100.00%	286750.00	726687.00
Observatoriegaten 25 AS	100.00%	100.00%	5629287.00	139241.00
Rolfsen Strand Vigeland Eiendom ANS	10.00%	10.00%	-8413223.00	1032424.00

Selskapene er registrert med forretningskontor i Oslo. Eierandel og stemmeandel er identiske.

Note

5

Skattekostnad**Resultatført skatt på ordinært resultat**

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	774125.00	735854.00
<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	218.00	526.00
<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	774343.00	736380.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88242132.00	3254619.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-84722393.00	92566.00
<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-990.00	-2394.00
<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3518750.00	3344790.00

Betalbar skatt i balansen

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



774125.00 735854.00

<u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-264867.00	-735854.00

<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	509258.00	0.00

Skattesats 22 % (2020) 22 % (2019)

Note

5

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<u>Anleggsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-8122.00	-7502.00	-620.00

<u>Andre forskjeller</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	974.00	1343.00	-369.00

<u>Sum midlertidige forskj.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-7148.00	-6159.00	-990.00

<u>Utsatt skattefordel 31.12.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-1573.00	-1355.00	218.00

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.

Skattesats 22 % (2019 og 2020)

Note

2

Kundefordringer

<u>Kundefordringer 31.12.</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	248678019.00	206136525.00

Mellomværende med konsern er i 2020 renteberegnet med 2,26 % (2019: 3,06).

Note

10

Pantstillelser og garantier m.v.

Handelsbanken har pant pålydende kr 165 000 000 i selskapets



eiendommer. Pantstillelsen er for lån i annet selskap i samme konsern, RSV Invest AS (morselskap), samt eget lån. Handelsbanken har pant pålydende kr 30 000 000 i eiendom i datterselskapet Karlstadgaten 11 AS, og kr 46 500 000 i eiendom i datterselskapet Hegdehaugsveien 12 AS og kr 31 200 000 i eiendom i datterselskapet Observatoriegaten 25 AS. Handelsbanken har pant pålydende kr. 327 000 000 i eiendom i Rolfsen Strand Vigeland ANS for selskapets lån. Handelsbanken har pant i aksjer i selskapets datterselskapet Observatoriegaten 25 AS pålydende kr 31 200 000, pant i aksjene i Hegdehaugsveien 12 AS pålydende kr 46 500 000, pant i aksjene i Thorvald Meyers gate 69 AS pålydende kr 35 000 000 samt pant i aksjene i Karlstadgaten 11 AS pålydende kr 30 000 000. Danske Bank har pant i selskapets eiendom Sofienberggata 2B pålydende kr 4 500 000 for selskapets eksterne gjeld. Danske Bank har videre pant i eiendommer i datterselskapene A G Nilsson AS og Helgesens gate 50 AS. Danske Bank har videre pant i aksjer i selskapets datterselskap Deichmannsgate 6 AS og Helgesensgate 50 AS. Balanseført verdi av pantsatte eiendommer er kr 53 870 047. Balanseført verdi av pantsatte aksjer er kr 175 137 991

Note

9

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløssøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	360255.00	2532066.00	51737212.00	54629533.00
			0	0
<u>Tilgang i året</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	0.00	0.00	0.00	0.00
<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	360255.00	2532066.00	51737212.00	54629533.00
			0	0
<u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	360255.00	329726.00	69505.00	759486.00
<u>Bal.ført verdi 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	0.00	2202340.00	51667707.00	53870047.00
			0	0
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	0.00	46825.00	0.00	46825.00
<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	
	5 år	50 år	Avskrives	
	lineært	lineært	ikke	

Under kolonnen "maskiner og anlegg" er tallene til næringsbygg.

Note

3



Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	100000.00	409916.00	3553680.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	0.00	0.00	0.00
<u>Till.utbytte, siste regnsk.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	0.00	0.00	0.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	100000.00	409916.00	3553680.00

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

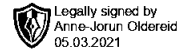
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	9217605.00		13281201.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	87467789.00		87467789.00
<u>Till.utb.i år,siste regnsk.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-60000000.00		-60000000.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	36685394.00		40748990.00

Note

11

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

11. Finansielle derivater / finansiell markedsrisiko I forbindelse med lånefinansieringen er det inngått flere rentebytteavtaler. Rentebytteavtalene er inngått for å sikre konsernets kontantstrømmer og medfører at konsernet betaler en fastrente, uavhengig av bevegelser i rentemarkedet. Kostnad på rentebytteavtaler er presentert som rentekostnad i resultatregnskapet. Gjeldende rentebytteavtaler pr 31.12.2020:
Nominelt beløp Startdato Sluttdato 100 000 000 31.03.2020
31.03.2027 100 000 000 31.03.2020 02.07.2027 99 600 000 03.04.2020
03.04.2030



Til generalforsamlingen i RSV Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Grant Thornton
Revisjon AS**
Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380
T: +47 22 20 04 00
E: grant@no.gt.com

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert RSV Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 87.467.789. 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 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 (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 intern kontroll 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Uttalelse om øvrige 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, 04.03.2021
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid
Statsautorisert revisor