



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 801 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROTVOLL NEDRE AS
Forretningsadresse: c/o AHA Eiendom AS
Fjordgata 34
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eirik Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		119 238	1 479
Annen driftsinntekt		14 028 845	11 966 120
Sum inntekter		14 148 082	11 967 599
Kostnader			
Varekostnad		216 940	9 069
Lønnskostnad	1, 2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 757 932	5 696 167
Annen driftskostnad		8 474 032	8 510 496
Sum kostnader		13 448 904	14 215 731
Driftsresultat		699 178	-2 248 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 074	248
Sum finansinntekter		1 074	248
Annen rentekostnad		7 014 311	5 660 448
Sum finanskostnader		7 014 311	5 660 448
Netto finans		-7 013 237	-5 660 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 314 059	-7 908 332
Skattekostnad på resultat	4	-1 907 795	-1 221 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 406 264	-6 687 201
Årsresultat	5	-4 406 264	-6 687 201
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 406 264	-6 687 201
Totalresultat		-4 406 264	-6 687 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 406 264	-6 687 201



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-4 406 264	-6 687 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 907 795	
Sum immaterielle eiendeler		1 907 795	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	166 046 899	147 327 568
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	945 912	408 703
Sum varige driftsmidler	3	166 992 811	147 736 271
Sum anleggsmidler		168 900 606	147 736 271
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		134 158	760 976
Sum fordringer		134 158	760 976
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 254	370 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 254	370 357
Sum omløpsmidler		170 412	1 131 334
SUM EIENDELER		169 071 018	148 867 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		603 347	603 347
Sum innskutt egenkapital		633 347	633 347
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 219 127	5 812 864
Sum opptjent egenkapital		-10 219 127	-5 812 864
Sum egenkapital	5	-9 585 781	-5 179 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	167 967 178	147 045 859
Sum annen langsiktig gjeld		167 967 178	147 045 859
Sum langsiktig gjeld		167 967 178	147 045 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 843 721	6 058 823
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 845 900	942 440
Sum kortsiktig gjeld		10 689 621	7 001 263
Sum gjeld		178 656 798	154 047 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 071 018	148 867 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 738252

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 801 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROTVOLL NEDRE AS
Forretningsadresse: c/o AHA Eiendom AS
Fjordgata 34
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eirik Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.09.2024



Organisasjonsnr: 913 801 490
ROTVOLL NEDRE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		119 238	1 479
Annen driftsinntekt		14 028 845	11 966 120
Sum inntekter		14 148 082	11 967 599
Kostnader			
Varekostnad		216 940	9 069
Lønnskostnad	1, 2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 757 932	5 696 167
Annen driftskostnad		8 474 032	8 510 496
Sum kostnader		13 448 904	14 215 731
Driftsresultat		699 178	-2 248 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 074	248
Sum finansinntekter		1 074	248
Annen rentekostnad		7 014 311	5 660 448
Sum finanskostnader		7 014 311	5 660 448
Netto finans		-7 013 237	-5 660 200
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-1 907 795	-1 221 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 406 264	-6 687 201
Årsresultat	5	-4 406 264	-6 687 201
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 406 264	-6 687 201
Totalresultat		-4 406 264	-6 687 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 406 264	-6 687 201
Sum overføringer og disponeringer		-4 406 264	-6 687 201



Organisasjonsnr: 913 801 490
ROTVOLL NEDRE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 907 795
Sum immaterielle eiendeler 1 907 795

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3 166 046 899 147 327 568
Maskiner og anlegg 3
Skip og flytende
installasjoner 3
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 3 945 912 408 703
Sum varige driftsmidler 3 166 992 811 147 736 271

Sum anleggsmidler 168 900 606 147 736 271

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 134 158 760 976
Sum fordringer 134 158 760 976

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 36 254 370 357
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 36 254 370 357

Sum omløpsmidler 170 412 1 131 334

SUM EIENDELER 169 071 018 148 867 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 30 000 30 000
Beholdning av egne aksjer 6
Annen innskutt egenkapital 603 347 603 347
Sum innskutt egenkapital 633 347 633 347

Opptjent egenkapital



Udekket tap		10 219 127	5 812 864
Sum opptjent egenkapital		-10 219 127	-5 812 864
Sum egenkapital	5	-9 585 781	-5 179 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	167 967 178	147 045 859
Sum annen langsiktig gjeld		167 967 178	147 045 859
Sum langsiktig gjeld		167 967 178	147 045 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 843 721	6 058 823
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 845 900	942 440
Sum kortsiktig gjeld		10 689 621	7 001 263
Sum gjeld		178 656 798	154 047 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 071 018	148 867 604



Organisasjonsnr: 913 801 490
ROTVOLL NEDRE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



RESULTATREGNSKAP

ROTVOLL NEDRE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		119 238	1 479
Annen driftsinntekt		14 028 845	11 966 120
Sum driftsinntekter		14 148 082	11 967 599
Varekostnad		216 940	9 069
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 757 932	5 696 167
Annen driftskostnad		8 474 032	8 510 496
Sum driftskostnader		13 448 904	14 215 731
Driftsresultat		699 178	-2 248 132
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 074	248
Annen rentekostnad		7 014 311	5 660 448
Resultat av finansposter		-7 013 237	-5 660 200
Resultat før skattekostnad		-6 314 059	-7 908 332
Skattekostnad på resultat	4	-1 907 795	-1 221 131
Årsresultat	5	-4 406 264	-6 687 201
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		4 406 264	6 687 201
Sum overføringer		-4 406 264	-6 687 201



BALANSE

ROTVOLL NEDRE AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 907 795	0
Sum immaterielle eiendeler		1 907 795	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	166 046 899	147 327 568
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	945 912	408 703
Sum varige driftsmidler	3	166 992 811	147 736 271
Sum anleggsmidler		168 900 606	147 736 271
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		134 158	760 976
Sum fordringer		134 158	760 976
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 254	370 357
Sum omløpsmidler		170 412	1 131 334
Sum eiendeler		169 071 018	148 867 604



BALANSE

ROTVOLL NEDRE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		603 347	603 347
Sum innskutt egenkapital		633 347	633 347
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-10 219 127	-5 812 864
Sum opptjent egenkapital		-10 219 127	-5 812 864
Sum egenkapital	5	-9 585 781	-5 179 518
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	167 967 178	147 045 859
Sum annen langsiktig gjeld		167 967 178	147 045 859
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 843 721	6 058 823
Annen kortsiktig gjeld		1 845 900	942 440
Sum kortsiktig gjeld		10 689 621	7 001 263
Sum gjeld		178 656 798	154 047 122
Sum egenkapital og gjeld		169 071 018	148 867 604

Trondheim, 16.08.2024
Styret i Rotvoll Nedre AS

Pål Pettersen Berg
styreleder

Alf Egil Bogen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Husleie inntektsføres på opptjeningstidspunktet.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

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 1 Lønnskostnader

Rotvoll Nedre AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Lønnskostnader

Rotvoll Nedre AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	176 524 548	1 284 754	177 809 302
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	23 349 120	665 351	24 014 470
= Anskaffelseskost 31.12.23	199 873 668	1 950 105	201 823 773
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	33 826 770	1 004 192	34 830 963
= Bokført verdi 31.12.23	166 046 898	945 912	166 992 810



Årets ordinære avskrivninger	4 629 791	128 141	4 757 932
Avskrivningsplan	saldo 0-20%	saldo 0-20%	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 907 795	-1 221 131
Skattekostnad ordinært resultat	-1 907 795	-1 221 131
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 314 059	-7 908 332
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-988 716	1 081 823
Skattepliktig inntekt	-7 302 775	-6 826 509
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	10 746 027	9 757 312	-988 716
Sum	10 746 027	9 757 312	-988 716
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 417 824	-12 115 049	7 302 775
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 357 737	2 357 737
Grunnlag for utsatt skattefordel	-8 671 796	0	8 671 796
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 907 795	0	1 907 795

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	603 347	-5 812 864	-5 179 517
Årets resultat				-4 406 264	-4 406 264
Pr 31.12.2023	30 000	0	603 347	-10 219 128	-9 585 782

Selskapets aksjekapital er tapt pr balansedato. Morselskapet har finansiert selskapets utbygging av eiendommen (2021-2023) og løpende drift i perioden. Lånekapitalen kan om nødvendig delvis konverteres til aksjekapital. Selskapets leieinntekter har økt etter ferdigstillelse av utbygging i 2023, og effekt av dette vil man se allerede i inneværende år. Styret forventer fremtidig god inntjening på bakgrunn av dette.



Egenkapitalen vil styrke seg og gjeld til morselskap vil nedbetales som følge av dette. Av samme årsak balanseføres også utsatt skattefordel i årsregnskapet.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ROTVOLL NEDRE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AHA Eiendom AS	100	100,0	100,0

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld

Lån fra foretak i samme konsern	167 967 178	147 045 859
Sum	167 967 178	147 045 859

Selskapets eiendom er i sin helhet stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon.

Balanseført verdi på eiendommen utgjør kr 166 046 899 pr. 31.12.2023.

Gjelden til morselskapet renteberegnes årlig. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Selskapet inngår i konsernet der B&B Gruppen AS er konsernspiss og utarbeider konsernregnskap.



Revisjonsfirmaet
LEIF LANGØ AS
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Rotvoll Nedre AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rotvoll Nedre AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 regnskap 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 16. august 2024
Revisjonsfirmaet Leif Langø AS


Leif Langø
Statsautorisert revisor