



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 510 983
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROSENLUND BYDELSSENTER AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	3	8 699 932	6 127 789
Annen driftsinntekt		946 470	618 027
Sum inntekter		9 646 402	6 745 816
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 232 345	769 604
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	4 388 831	2 270 015
Sum kostnader		6 621 176	3 039 618
Driftsresultat		3 025 226	3 706 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11		
Annen finansinntekt	11	164 833	125 391
Sum finansinntekter		164 833	125 391
Annen rentekostnad	11		
Annen finanskostnad	11	4 722 183	3 570 391
Sum finanskostnader		4 722 183	3 570 391
Netto finans		-4 557 350	-3 445 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 532 124	261 198
Skattekostnad på ordinært resultat	12		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 532 124	261 198
Årsresultat		-1 532 124	261 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 532 124	261 198
Totalresultat		-1 532 124	261 198



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1		
Udekket tap	1	-1 532 124	
Avsatt til annen egenkapital	1		261 198
Sum overføringer og disponeringer		-1 532 124	261 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	12		
Goodwill	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	142 598 704	129 775 247
Sum varige driftsmidler		142 598 704	129 775 247
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	65 942 757	65 915 750
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10		
Andre langsiktige fordringer	9, 10		
Sum finansielle anleggsmidler		65 942 757	65 915 750
Sum anleggsmidler		208 541 461	195 690 996
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 436 367	1 228 617
Andre kortsiktige fordringer		4 716 936	718 942
Konsernfordringer	10	198 415	26 048 253
Sum fordringer		6 351 718	27 995 813
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	24 327 633	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 327 633	
Sum omløpsmidler		30 679 351	27 995 813
SUM EIENDELER		239 220 812	223 686 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	747 600	577 770
Overkurs	1	96 164 599	110 685 106
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		96 912 199	111 262 876

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1		12 818 553
Sum opptjent egenkapital			-12 818 553

Sum egenkapital

96 912 199 **98 444 323**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	90 000 000	56 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10		12 117 710
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10		7 053 549
Sum annen langsiktig gjeld		90 000 000	75 171 259

Sum langsiktig gjeld

90 000 000 **75 171 259**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	50 363 318	48 658 912
Leverandørgjeld		12 008	128 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt	12		
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld		1 933 287	1 283 618
Sum kortsiktig gjeld		52 308 613	50 071 227
Sum gjeld		142 308 613	125 242 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 220 812	223 686 809
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 531194

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 510 983
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROENLUND BYDELSSENTER AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 989 510 983
ROSENLUND BYDELSSENTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	3	8 699 932	6 127 789
Annen driftsinntekt		946 470	618 027
Sum inntekter		9 646 402	6 745 816
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 232 345	769 604
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	4 388 831	2 270 015
Sum kostnader		6 621 176	3 039 618
Driftsresultat		3 025 226	3 706 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11		
Annen finansinntekt	11	164 833	125 391
Sum finansinntekter		164 833	125 391
Annen rentekostnad	11		
Annen finanskostnad	11	4 722 183	3 570 391
Sum finanskostnader		4 722 183	3 570 391
Netto finans		-4 557 350	-3 445 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 532 124	261 198
Skattekostnad på ordinært resultat	12		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 532 124	261 198
Årsresultat		-1 532 124	261 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 532 124	261 198
Totalresultat		-1 532 124	261 198
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1		
Udekket tap	1	-1 532 124	



Avsatt til annen egenkapital	1		261 198
Sum overføringer og disponeringer		-1 532 124	261 198



Organisasjonsnr: 989 510 983
ROSENLUND BYDELSSENER AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	12		
Goodwill	5		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	142 598 704	129 775 247
Sum varige driftsmidler		142 598 704	129 775 247

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	65 942 757	65 915 750
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10		
Andre langsiktige fordringer	9, 10		
Sum finansielle anleggsmidler		65 942 757	65 915 750

Sum anleggsmidler

		208 541 461	195 690 996
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	1 436 367	1 228 617
Andre kortsiktige fordringer		4 716 936	718 942
Konsernfordringer	10	198 415	26 048 253
Sum fordringer		6 351 718	27 995 813

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
--	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	24 327 633	
----------------------------------	---	------------	--



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 327 633	
Sum omløpsmidler		30 679 351	27 995 813
SUM EIENDELER		239 220 812	223 686 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	747 600	577 770
Overkurs	1	96 164 599	110 685 106
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		96 912 199	111 262 876
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1		12 818 553
Sum opptjent egenkapital			-12 818 553
Sum egenkapital		96 912 199	98 444 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 9	90 000 000	56 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10		12 117 710
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10		7 053 549
Sum annen langsiktig gjeld		90 000 000	75 171 259
Sum langsiktig gjeld		90 000 000	75 171 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	50 363 318	48 658 912
Leverandørgjeld		12 008	128 697
Betalbar skatt	12		
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld		1 933 287	1 283 618
Sum kortsiktig gjeld		52 308 613	50 071 227
Sum gjeld		142 308 613	125 242 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 220 812	223 686 809
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 989 510 983
ROSENLUND BYDELSSENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Rosenlund Bydelssenter AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 510 983



RESULTATREGNSKAP

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	3	8 699 932	6 127 789
Annen driftsinntekt		946 470	618 027
Sum driftsinntekter		9 646 402	6 745 816
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 232 345	769 604
Annen driftskostnad	4	4 388 831	2 270 015
Sum driftskostnader		6 621 176	3 039 618
Driftsresultat		3 025 226	3 706 198
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	11	164 833	125 391
Annen finanskostnad	11	4 722 183	3 570 391
Resultat av finansposter		-4 557 350	-3 445 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 532 124	261 198
Ordinært resultat		-1 532 124	261 198
Årsresultat		-1 532 124	261 198
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	1	0	261 198
Overføring udekket tap	1	1 532 124	0
Sum overføringer		-1 532 124	261 198



BALANSE

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	142 598 704	129 775 247
Sum varige driftsmidler		142 598 704	129 775 247
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	65 942 757	65 915 750
Sum finansielle anleggsmidler		65 942 757	65 915 750
Sum anleggsmidler		208 541 461	195 690 996
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	1 436 367	1 228 617
Andre kortsiktige fordringer		4 716 936	718 942
Konsernfordringer	10	198 415	26 048 253
Sum fordringer		6 351 718	27 995 813
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	24 327 633	0
Sum omløpsmidler		30 679 351	27 995 813
Sum eiendeler		239 220 812	223 686 809



BALANSE

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	747 600	577 770
Overkurs	1	96 164 599	110 685 106
Sum innskutt egenkapital		96 912 199	111 262 876
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	1	0	-12 818 553
Sum opptjent egenkapital		0	-12 818 553
Sum egenkapital		96 912 199	98 444 323
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	90 000 000	56 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	9, 10	0	12 117 710
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	0	7 053 549
Sum annen langsiktig gjeld		90 000 000	75 171 259
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	50 363 318	48 658 912
Leverandørgjeld		12 008	128 697
Annen kortsiktig gjeld		1 933 287	1 283 618
Sum kortsiktig gjeld		52 308 613	50 071 227
Sum gjeld		142 308 613	125 242 486
Sum egenkapital og gjeld		239 220 812	223 686 809

Langhus, 22.03.2022
Styret i Rosenlund Bydelscenter AS

Thomas Sletten
styremedlem

Magne Søvde
styreleder

Dag Roger Rinde
styremedlem

Svein William Nilsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	577 770	110 685 106	-12 818 553	98 444 323
Kapitalforhøyelse	169 830	-169 830		0
Årets resultat			-1 532 124	-1 532 124
Reklassifisering		-14 350 677	14 350 677	0
Pr 31.12.2021	747 600	96 164 599	0	96 912 199

Selskapet hadde i 2020 foretatt en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering som ble registrert i Foretaksregisteret 14. januar 2021. Denne ble klassifisert som ikke registrert kapitalforhøyelse og fremkom som overkurs i årsregnskapet for 2020.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenlund Bydelscenter AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 492	231,85	577 770

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	1 574	63,16 %	63,16 %
Møller Eiendom Norge AS	786	31,54 %	31,54 %
Coop Innlandet SA	132	5,30 %	5,30 %
Totalt antall aksjer	2 492	100,00 %	100,00 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 3 Omsetningsbasert leie

Rosenlund Bydelscenter AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Rosenlund Bydelscenter AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det inntektsført kr 178 320 for mye knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Rosenlund Bydelscenter AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder	2021	2020
Revisjon	21 709	20 910
Annen bistand	13 070	0
Sum	34 778	20 910

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	24 196 458	56 784 483	66 744 919	738 188	148 464 048
Tilgang i året	465 693	47 974 763	15 055 802	15 085 809	78 582 068
Aktivering i året	0	0	-63 526 265	0	-63 526 265
Anskaffelseskost 31.12.2021	24 662 151	104 759 247	18 274 456	15 823 998	163 519 850
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	18 422 499	0	266 303	18 688 801
Periodens avskrivninger	0	1 529 915	0	702 430	2 232 345
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	19 952 414	0	968 732	20 921 146
Bokført verdi 31.12.2021	24 662 151	84 806 833	18 274 456	14 855 265	142 598 704
Økonomisk levetidår	Evig	100 år *)		10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

*) Leietakertilpasninger blir avskrevet over 5-10 år.

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	90 000 000	56 000 000
Byggelån	50 363 318	48 658 912
Sum	140 363 318	104 658 912

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	142 598 704	129 775 247
Kundefordringer	1 436 367	1 228 617
Sum	144 035 071	131 003 864

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med datterselskap. Se note 10 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

Note 8 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemmeandel	Bokført verdi
Datterselskaper				
Industrigata 17 AS	Langhus	100 %	100 %	65 942 757
Sum				65 942 757

Datterselskapene Industrigata 17 I AS, Industrigata 17 II AS, Gudbrandsdalsvegen 190 AS og Xanto Lillehammer AS er i 2021 fusjonert inn i Industrigata 17 AS. Fusjonen er virksam fra 14.04.2021. Fusjonen er gjennomført etter reglene om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra og med 01.01.2021.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	56 000 000
Lån fra morselskap	0	12 117 710
Ansvarlig lån tilknyttede selskap	0	7 053 549
Sum	0	75 171 259

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2021	2020
Fordringer		
Konsernfordringer	198 415	26 048 253
Sum	198 415	26 048 253
Gjeld		
Lån fra morselskap (langsiktig)	0	12 117 710
Lån fra tilknyttede selskap	0	7 053 549
Sum	0	19 171 259



Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Finansinntekter		
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	154 759	120 532
Annen finansinntekt	10 074	4 859
Sum annen finansinntekt	164 833	125 391
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	81 871	1 347 087
Annen rentekostnad	4 592 751	1 437 249
Rentekostnader til tilknyttede selskap	47 652	770 696
Annen finanskostnad	0	15 200
Morarente fra leverandør	-90	159
Sum annen finanskostnad	4 722 183	3 570 391

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 532 124	261 198
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 754 506	-990 635
Skattepliktig inntekt	-3 286 630	-729 437
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	15 193 964	13 953 821	-1 240 143
Gevinst – og tapskonto	-2 057 454	-2 571 817	-514 363
Sum	13 136 510	11 382 004	-1 754 506
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 968 988	-14 682 358	3 286 630
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 832 478	3 300 355	-1 532 124
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



 BankID Signing
Dag Roger Rinde
2022-04-08

 BankID Signing
Magne Søvde
2022-04-08

 BankID Signing
Thomas Sletten
2022-04-10

 BankID Signing
Svein William Nilsen
2022-04-12

Årsregnskap 2021

Rosenlund Bydelssenter AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 510 983



RESULTATREGNSKAP

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	3	8 699 932	6 127 789
Annen driftsinntekt		946 470	618 027
Sum driftsinntekter		9 646 402	6 745 816
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 232 345	769 604
Annen driftskostnad	4	4 388 831	2 270 015
Sum driftskostnader		6 621 176	3 039 618
Driftsresultat		3 025 226	3 706 198
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	11	164 833	125 391
Annen finanskostnad	11	4 722 183	3 570 391
Resultat av finansposter		-4 557 350	-3 445 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 532 124	261 198
Ordinært resultat		-1 532 124	261 198
Årsresultat		-1 532 124	261 198
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	1	0	261 198
Overføring udekket tap	1	1 532 124	0
Sum overføringer		-1 532 124	261 198



BALANSE

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	142 598 704	129 775 247
Sum varige driftsmidler		142 598 704	129 775 247
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	65 942 757	65 915 750
Sum finansielle anleggsmidler		65 942 757	65 915 750
Sum anleggsmidler		208 541 461	195 690 996
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	1 436 367	1 228 617
Andre kortsiktige fordringer		4 716 936	718 942
Konsernfordringer	10	198 415	26 048 253
Sum fordringer		6 351 718	27 995 813
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	24 327 633	0
Sum omløpsmidler		30 679 351	27 995 813
Sum eiendeler		239 220 812	223 686 809



BALANSE

ROSENLUND BYDELSSENTER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	747 600	577 770
Overkurs	1	96 164 599	110 685 106
Sum innskutt egenkapital		96 912 199	111 262 876
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	1	0	-12 818 553
Sum opptjent egenkapital		0	-12 818 553
Sum egenkapital		96 912 199	98 444 323
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	90 000 000	56 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	9, 10	0	12 117 710
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	0	7 053 549
Sum annen langsiktig gjeld		90 000 000	75 171 259
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	50 363 318	48 658 912
Leverandørgjeld		12 008	128 697
Annen kortsiktig gjeld		1 933 287	1 283 618
Sum kortsiktig gjeld		52 308 613	50 071 227
Sum gjeld		142 308 613	125 242 486
Sum egenkapital og gjeld		239 220 812	223 686 809

Langhus, 22.03.2022
Styret i Rosenlund Bydelscenter AS

Thomas Sletten
styremedlem

Magne Søvde
styreleder

Dag Roger Rinde
styremedlem

Svein William Nilsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	577 770	110 685 106	-12 818 553	98 444 323
Kapitalforhøyelse	169 830	-169 830		0
Årets resultat			-1 532 124	-1 532 124
Reklassifisering		-14 350 677	14 350 677	0
Pr 31.12.2021	747 600	96 164 599	0	96 912 199

Selskapet hadde i 2020 foretatt en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering som ble registrert i Foretaksregisteret 14. januar 2021. Denne ble klassifisert som ikke registrert kapitalforhøyelse og fremkom som overkurs i årsregnskapet for 2020.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenlund Bydelscenter AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 492	231,85	577 770

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	1 574	63,16 %	63,16 %
Møller Eiendom Norge AS	786	31,54 %	31,54 %
Coop Innlandet SA	132	5,30 %	5,30 %
Totalt antall aksjer	2 492	100,00 %	100,00 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 3 Omsetningsbasert leie

Rosenlund Bydelscenter AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Rosenlund Bydelscenter AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det inntektsført kr 178 320 for mye knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Rosenlund Bydelscenter AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder	2021	2020
Revisjon	21 709	20 910
Annen bistand	13 070	0
Sum	34 778	20 910

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	24 196 458	56 784 483	66 744 919	738 188	148 464 048
Tilgang i året	465 693	47 974 763	15 055 802	15 085 809	78 582 068
Aktivering i året	0	0	-63 526 265	0	-63 526 265
Anskaffelseskost 31.12.2021	24 662 151	104 759 247	18 274 456	15 823 998	163 519 850
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	18 422 499	0	266 303	18 688 801
Periodens avskrivninger	0	1 529 915	0	702 430	2 232 345
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	19 952 414	0	968 732	20 921 146
Bokført verdi 31.12.2021	24 662 151	84 806 833	18 274 456	14 855 265	142 598 704
Økonomisk levetidår	Evig	100 år *)		10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

*) Leietakertilpasninger blir avskrevet over 5-10 år.

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	90 000 000	56 000 000
Byggelån	50 363 318	48 658 912
Sum	140 363 318	104 658 912

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	142 598 704	129 775 247
Kundefordringer	1 436 367	1 228 617
Sum	144 035 071	131 003 864

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med datterselskap. Se note 10 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

Note 8 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemmeandel	Bokført verdi
Datterselskaper				
Industrigata 17 AS	Langhus	100 %	100 %	65 942 757
Sum				65 942 757

Datterselskapene Industrigata 17 I AS, Industrigata 17 II AS, Gudbrandsdalsvegen 190 AS og Xanto Lillehammer AS er i 2021 fusjonert inn i Industrigata 17 AS. Fusjonen er virksam fra 14.04.2021. Fusjonen er gjennomført etter reglene om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra og med 01.01.2021.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	56 000 000
Lån fra morselskap	0	12 117 710
Ansvarlig lån tilknyttede selskap	0	7 053 549
Sum	0	75 171 259

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Konsernfordringer	198 415	26 048 253
Sum	198 415	26 048 253

Gjeld	2021	2020
Lån fra morselskap (langsiktig)	0	12 117 710
Lån fra tilknyttede selskap	0	7 053 549
Sum	0	19 171 259



Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Finansinntekter		
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	154 759	120 532
Annen finansinntekt	10 074	4 859
Sum annen finansinntekt	164 833	125 391
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	81 871	1 347 087
Annen rentekostnad	4 592 751	1 437 249
Rentekostnader til tilknyttede selskap	47 652	770 696
Annen finanskostnad	0	15 200
Morarente fra leverandør	-90	159
Sum annen finanskostnad	4 722 183	3 570 391

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 532 124	261 198
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 754 506	-990 635
Skattepliktig inntekt	-3 286 630	-729 437
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	15 193 964	13 953 821	-1 240 143
Gevinst – og tapskonto	-2 057 454	-2 571 817	-514 363
Sum	13 136 510	11 382 004	-1 754 506
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 968 988	-14 682 358	3 286 630
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 832 478	3 300 355	-1 532 124
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rosenlund Bydelssenter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rosenlund Bydelssenter AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 avviklet.

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 regnskapsskikk 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 417VM-ZZE01-7W2LK-NIB0B-LFF0A-FBEE5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-20 13:00:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4f7VM-ZZE0T-7W2LK-NIB0B-LFF0A-FBEE5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>