



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 989 510 983                    |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                   |
| Foretaksnavn:        | ROSENLUND BYDELSSENTER AS      |
| Forretningsadresse:  | Regnbueveien 5<br>1405 LANGHUS |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 02.05.2024  |

### 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, 05.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekter fast eiendom                            |      | 10 920 392        | 10 706 846        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 780 371           | 699 454           |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>11 700 763</b> | <b>11 406 300</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 2 239 755         | 2 351 350         |
| Annen driftskostnad                                   | 2    | 4 521 096         | 7 534 513         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>6 760 851</b>  | <b>9 885 863</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>4 939 912</b>  | <b>1 520 437</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    | 3    |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   | 3    | 535 671           | 9 116 953         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>535 671</b>    | <b>9 116 953</b>  |
| Annen finanskostnad                                   | 3    | 7 710 747         | 6 319 773         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>7 710 747</b>  | <b>6 319 773</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-7 175 076</b> | <b>2 797 180</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    |                   |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      |                   | 4 317 617         |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | -2 235 164        |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | -2 235 164  | 4 317 617   |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         | 1, 5 | 137 137 812        | 138 279 910        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>137 137 812</b> | <b>138 279 910</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 5, 6 | 74 642 757         | 74 642 757         |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 6    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 7    |                    |                    |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6    |                    |                    |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7    |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                                | 7    |                    |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>74 642 757</b>  | <b>74 642 757</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   |      | 1 784 623          | 1 695 932          |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 583 404            | 400 000            |
| Konsernfordringer   | 7    | 7 379 364          | 3 095 742          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>9 747 391</b>   | <b>5 191 674</b>   |
| <b>Investeringer</b>  |      |                    |                    |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern                 | 6    |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                | 8    | 1 141 547          | 6 534 555          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>1 141 547</b>   | <b>6 534 555</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>10 888 938</b>  | <b>11 726 229</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note  | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |       | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |       |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 9, 10 | 747 600            | 747 600            |
| Overkurs                              | 10    | 96 164 599         | 96 164 599         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |       | <b>96 912 199</b>  | <b>96 912 199</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |       |                    |                    |
| Annen egenkapital                     | 10    | 2 082 453          | 4 317 617          |
| Udekket tap                           | 10    |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |       | <b>2 082 453</b>   | <b>4 317 617</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |       | <b>98 994 652</b>  | <b>101 229 816</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |       |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 5, 11 | 120 000 000        | 120 000 000        |
| Langsiktig konserngjeld               | 7     |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                | 7     |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |       | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |       | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 5     |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       |       | 949 805            | 352 657            |
| Betalbar skatt                        | 4     |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter           |       | 124 754            | 360 929            |
| Kortsiktig konserngjeld               | 7     |                    | 12 500             |
| Annen kortsiktig gjeld                |       | 2 600 296          | 2 692 994          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |       | <b>3 674 855</b>   | <b>3 419 080</b>   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld                       |             | 123 674 855        | 123 419 080        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498554

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 02.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 989 510 983  
ROSENLUND BYDELSSENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekter fast eiendom                            |      | 10 920 392        | 10 706 846        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 780 371           | 699 454           |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>11 700 763</b> | <b>11 406 300</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 2 239 755         | 2 351 350         |
| Annen driftskostnad                                   | 2    | 4 521 096         | 7 534 513         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>6 760 851</b>  | <b>9 885 863</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>4 939 912</b>  | <b>1 520 437</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    | 3    |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   | 3    | 535 671           | 9 116 953         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>535 671</b>    | <b>9 116 953</b>  |
| Annen finanskostnad                                   | 3    | 7 710 747         | 6 319 773         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>7 710 747</b>  | <b>6 319 773</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-7 175 076</b> | <b>2 797 180</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    | -2 235 164        | 4 317 617         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      |                   | 4 317 617         |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | -2 235 164        |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |



Organisasjonsnr: 989 510 983  
ROSENLUND BYDELSSENER AS

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |             |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |             |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom                            | 1, 5        | 137 137 812        | 138 279 910        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |             | <b>137 137 812</b> | <b>138 279 910</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |             |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                       | 5, 6        | 74 642 757         | 74 642 757         |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern                    | 6           |                    |                    |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 7           |                    |                    |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 6           |                    |                    |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 7           |                    |                    |
| Andre langsiktige<br>fordringer                                   | 7           |                    |                    |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |             | <b>74 642 757</b>  | <b>74 642 757</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |             | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |             |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |             |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |             |                    |                    |
| Kundefordringer   |             | 1 784 623          | 1 695 932          |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   |             | 583 404            | 400 000            |
| Konsernfordringer   | 7           | 7 379 364          | 3 095 742          |
| <b>Sum fordringer</b>   |             | <b>9 747 391</b>   | <b>5 191 674</b>   |
| <b>Investeringer</b>  |             |                    |                    |
| Aksjer og andeler i<br>foretak i samme konsern                    | 6           |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |             |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                                  | 8           | 1 141 547          | 6 534 555          |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                |             | <b>1 141 547</b>   | <b>6 534 555</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |             | <b>10 888 938</b>  | <b>11 726 229</b>  |



|                                       |       |                    |                    |
|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |       | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |       |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 9, 10 | 747 600            | 747 600            |
| Overkurs                              | 10    | 96 164 599         | 96 164 599         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |       | <b>96 912 199</b>  | <b>96 912 199</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |       |                    |                    |
| Annen egenkapital                     | 10    | 2 082 453          | 4 317 617          |
| Udekket tap                           | 10    |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |       | <b>2 082 453</b>   | <b>4 317 617</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |       | <b>98 994 652</b>  | <b>101 229 816</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |       |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |       |                    |                    |
| Gjeld til                             |       |                    |                    |
| kredittinstitusjoner                  | 5, 11 | 120 000 000        | 120 000 000        |
| Langsiktig konserngjeld               | 7     |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                | 7     |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |       | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |       | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |       |                    |                    |
| Gjeld til                             |       |                    |                    |
| kredittinstitusjoner                  | 5     |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       |       | 949 805            | 352 657            |
| Betalbar skatt                        | 4     |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter           |       | 124 754            | 360 929            |
| Kortsiktig konserngjeld               | 7     |                    | 12 500             |
| Annen kortsiktig gjeld                |       | 2 600 296          | 2 692 994          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |       | <b>3 674 855</b>   | <b>3 419 080</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |       | <b>123 674 855</b> | <b>123 419 080</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |       | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |



Organisasjonsnr: 989 510 983  
ROSENLUND BYDELSSENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L486U-QG4ME-86DVA-8GF2T-VCEBK-8GD6K



# 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."

**Lie, Sigmund Olav**

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 17:53:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L486U-QG4ME-86DVA-8GFZT-VCEBK-8GD6K

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/validator>



# Årsregnskap 2023

## Rosenlund Bydelssenter AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 989 510 983**



### RESULTATREGNSKAP

#### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                     | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter fast eiendom                            |      | 10 920 392        | 10 706 846        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 780 371           | 699 454           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>11 700 763</b> | <b>11 406 300</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 2 239 755         | 2 351 350         |
| Annen driftskostnad                                   | 2    | 4 521 096         | 7 534 513         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>6 760 851</b>  | <b>9 885 863</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>4 939 912</b>  | <b>1 520 437</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>              |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   | 3    | 535 671           | 9 116 953         |
| Annen finanskostnad                                   | 3    | 7 710 747         | 6 319 773         |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-7 175 076</b> | <b>2 797 180</b>  |
| Resultat før skattekostnad                            |      | -2 235 164        | 4 317 617         |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    | 0                 | 0                 |
| <b>Resultat</b>                                       |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>OVERFØRINGER</b>                                   |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 0                 | 4 317 617         |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | 2 235 164         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                               |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |



### BALANSE

#### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| EIENDELER                            | Note | 2023               | 2022               |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 1, 5 | 137 137 812        | 138 279 910        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>137 137 812</b> | <b>138 279 910</b> |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>     |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 5, 6 | 74 642 757         | 74 642 757         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>74 642 757</b>  | <b>74 642 757</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                  |      |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                      |      | 1 784 623          | 1 695 932          |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 583 404            | 400 000            |
| Konsernfordringer                    | 7    | 7 379 364          | 3 095 742          |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>9 747 391</b>   | <b>5 191 674</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 8    | 1 141 547          | 6 534 555          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>10 888 938</b>  | <b>11 726 229</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |



### BALANSE

#### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| EGENKAPITAL OG GJELD              | Note  | 2023               | 2022               |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                |       |                    |                    |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>       |       |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 9, 10 | 747 600            | 747 600            |
| Overkurs                          | 10    | 96 164 599         | 96 164 599         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |       | <b>96 912 199</b>  | <b>96 912 199</b>  |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>       |       |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 10    | 2 082 453          | 4 317 617          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |       | <b>2 082 453</b>   | <b>4 317 617</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |       | <b>98 994 652</b>  | <b>101 229 816</b> |
| <b>GJELD</b>                      |       |                    |                    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>     |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5, 11 | 120 000 000        | 120 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>           |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |       | 949 805            | 352 657            |
| Skyldig offentlige avgifter       |       | 124 754            | 360 929            |
| Konserngjeld                      | 7     | 0                  | 12 500             |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 2 600 296          | 2 692 994          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>3 674 855</b>   | <b>3 419 080</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>123 674 855</b> | <b>123 419 080</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |       | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |

Langhus, 09.02.2024  
Styret i Rosenlund Bydelscenter AS

Thomas Sletten  
styremedlem

Magne Søvde  
styreleder

Dag Roger Rinde  
styremedlem

Sverre Stræth  
styremedlem

Henning Gard Aarnes  
daglig leder



## 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.



## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 1 Varige driftsmidler

|   | Tomter            | Forretningsbygg    | Anlegg under utførelse | Faste tekniske installasjoner | Sum                |
|---|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2023                   | 40 528 695        | 104 883 977        | 315 737                | 15 823 998                    | 161 552 406        |
| Tilgang i året                              | 0                 | 26 366             | 1 432 239              | 6 590                         | 1 465 195          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>          | <b>40 528 695</b> | <b>104 910 343</b> | <b>1 747 976</b>       | <b>15 830 587</b>             | <b>163 017 601</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023          | 0                 | 21 581 011         | 0                      | 1 691 485                     | 23 272 496         |
| Periodens avskrivninger                     | 0                 | 1 528 773          | 0                      | 710 982                       | 2 239 755          |
| Avgang                                      | 51 800            | 0                  | 315 737                | 0                             | 367 537            |
| <b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b> | <b>0</b>          | <b>23 109 784</b>  | <b>0</b>               | <b>2 402 467</b>              | <b>25 879 788</b>  |
| <b>Bokført verdi 31.12.2023</b>             | <b>40 476 895</b> | <b>81 800 559</b>  | <b>1 432 239</b>       | <b>13 428 120</b>             | <b>137 137 812</b> |
| Økonomisk levetidår                         | Evig              | 100 år *)          |                        | 10 år                         |                    |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

\*) Leietakertilpasninger blir avskrevet over 5-10 år.

## Note 2 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 | 2023          | 2022          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                         | 31 525        | 22 431        |
| <b>Sum</b>                       | <b>31 525</b> | <b>22 431</b> |



## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Finansinntekter</b>  |                  |                  |
| Reversering av tidligere nedskrevet investering i datterselskap | 0                | 8 700 000        |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern                        | 525 365          | 408 856          |
| Morarente private kunder  | 3 744            | 1 036            |
| Annen finansinntekt   | 6 562            | 7 061            |
| <b>Sum annen finansinntekt</b>                                  | <b>535 671</b>   | <b>9 116 953</b> |
| <b>Finanskostnader</b>  |                  |                  |
| Annen rentekostnad  | 7 710 614        | 6 286 595        |
| Annen finanskostnad   | 0                | 33 167           |
| Morarente fra leverandør  | 133              | 10               |
| <b>Sum annen finanskostnad</b>                                  | <b>7 710 747</b> | <b>6 319 773</b> |

## Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 0                 |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -2 235 164        | 4 317 617         |
| Permanente forskjeller                   | 0                 | -8 700 000        |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 158 201        | -1 237 118        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-3 393 365</b> | <b>-5 619 501</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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                       | 16 848 600        | 16 075 092        | -773 508          |
| Fordringer                                | 0                 | -55 500           | -55 500           |
| Gevinst – og tapskonto                    | -1 316 771        | -1 645 964        | -329 193          |
| <b>Sum</b>                                | <b>15 531 829</b> | <b>14 373 628</b> | <b>-1 158 201</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -26 981 854       | -23 588 489       | 3 393 365         |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 11 450 026        | 9 214 862         | -2 235 164        |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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



## Note 5 Pantstillelser og garantier

| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner            | 120 000 000        | 120 000 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |

| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b> | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Bygninger og tomter                                 | 137 137 812        | 138 279 910        |
| Aksjer  | 74 642 757         | 74 642 757         |
| <b>Sum</b>  | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |

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

## Note 6 Datterselskap

|                        | <b>Kontor-<br/>kommune</b> | <b>Eier-<br/>andel</b> | <b>Stemmeandel</b> | <b>Bokført<br/>verdi</b> |
|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Datterselskaper</b> |                            |                        |                    |                          |
| Industrigata 17 AS     | Langhus                    | 100 %                  | 100 %              | 74 642 757               |
| <b>Sum</b>             |                            |                        |                    |                          |

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <b>Fordringer</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|-------------------|------------------|------------------|
| Konsernfordringer | 7 379 364        | 3 095 742        |
| <b>Sum</b>        | <b>7 379 364</b> | <b>3 095 742</b> |

| <b>Gjeld</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b>   |
|--------------|-------------|---------------|
| Konserngjeld | 0           | 12 500        |
| <b>Sum</b>   | <b>0</b>    | <b>12 500</b> |

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med datterselskap. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenlund Bydelssenter AS pr. 31.12.2023 består av:

|                 | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|---------|
| Ordinære aksjer | 2 492  | 300,00    | 747 600 |

## 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 %          |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>2 492</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b> |

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 10 Egenkapital

|                      | Aksjekapital   | Overkurs          | Annen egenkapital | Sum egenkapital    |
|----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Pr 01.01.2023</b> | <b>747 600</b> | <b>96 164 599</b> | <b>4 317 617</b>  | <b>101 229 816</b> |
| Årets resultat       |                |                   | -2 235 164        | -2 235 164         |
| <b>Pr 31.12.2023</b> | <b>747 600</b> | <b>96 164 599</b> | <b>2 082 453</b>  | <b>98 994 652</b>  |

## Note 11 Fordringer og gjeld

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.



# Årsregnskap 2023

## Rosenlund Bydelssenter AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 510 983



### RESULTATREGNSKAP

#### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                     | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter fast eiendom                            |      | 10 920 392        | 10 706 846        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 780 371           | 699 454           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>11 700 763</b> | <b>11 406 300</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 2 239 755         | 2 351 350         |
| Annen driftskostnad                                   | 2    | 4 521 096         | 7 534 513         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>6 760 851</b>  | <b>9 885 863</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>4 939 912</b>  | <b>1 520 437</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>              |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   | 3    | 535 671           | 9 116 953         |
| Annen finanskostnad                                   | 3    | 7 710 747         | 6 319 773         |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-7 175 076</b> | <b>2 797 180</b>  |
| Resultat før skattekostnad                            |      | -2 235 164        | 4 317 617         |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    | 0                 | 0                 |
| <b>Resultat</b>                                       |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |
| <b>OVERFØRINGER</b>                                   |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 0                 | 4 317 617         |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | 2 235 164         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                               |      | <b>-2 235 164</b> | <b>4 317 617</b>  |



## BALANSE

### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| EIENDELER                            | Note | 2023               | 2022               |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 1, 5 | 137 137 812        | 138 279 910        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>137 137 812</b> | <b>138 279 910</b> |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>     |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 5, 6 | 74 642 757         | 74 642 757         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>74 642 757</b>  | <b>74 642 757</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                  |      |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                      |      | 1 784 623          | 1 695 932          |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 583 404            | 400 000            |
| Konsernfordringer                    | 7    | 7 379 364          | 3 095 742          |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>9 747 391</b>   | <b>5 191 674</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 8    | 1 141 547          | 6 534 555          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>10 888 938</b>  | <b>11 726 229</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>222 669 507</b> | <b>224 648 896</b> |



### BALANSE

#### ROSENLUND BYDELSSENTER AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                        | Note  | 2023                         | 2022                         |
|---|-------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGENKAPITAL</strong>                |       |                              |                              |
| <strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>       |       |                              |                              |
| Aksjekapital                                | 9, 10 | 747 600                      | 747 600                      |
| Overkurs                                    | 10    | 96 164 599                   | 96 164 599                   |
| <strong>Sum innskutt egenkapital</strong>   |       | <strong>96 912 199</strong>  | <strong>96 912 199</strong>  |
| <strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>       |       |                              |                              |
| Annen egenkapital                           | 10    | 2 082 453                    | 4 317 617                    |
| <strong>Sum opptjent egenkapital</strong>   |       | <strong>2 082 453</strong>   | <strong>4 317 617</strong>   |
| <strong>Sum egenkapital</strong>            |       | <strong>98 994 652</strong>  | <strong>101 229 816</strong> |
| <strong>GJELD</strong>                      |       |                              |                              |
| <strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>     |       |                              |                              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner              | 5, 11 | 120 000 000                  | 120 000 000                  |
| <strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong> |       | <strong>120 000 000</strong> | <strong>120 000 000</strong> |
| <strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>           |       |                              |                              |
| Leverandørgjeld                             |       | 949 805                      | 352 657                      |
| Skyldig offentlige avgifter                 |       | 124 754                      | 360 929                      |
| Konserngjeld                                | 7     | 0                            | 12 500                       |
| Annen kortsiktig gjeld                      |       | 2 600 296                    | 2 692 994                    |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>       |       | <strong>3 674 855</strong>   | <strong>3 419 080</strong>   |
| <strong>Sum gjeld</strong>                  |       | <strong>123 674 855</strong> | <strong>123 419 080</strong> |
| <strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>   |       | <strong>222 669 507</strong> | <strong>224 648 896</strong> |

Langhus, 09.02.2024  
Styret i Rosenlund Bydelscenter AS

Thomas Sletten  
styremedlem

Magne Søvde  
styreleder

Dag Roger Rinde  
styremedlem

Sverre Stræth  
styremedlem

Henning Gard Aarnes  
daglig leder



## 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.



## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 1 Varige driftsmidler

|   | Tomter            | Forretningsbygg    | Anlegg under utførelse | Faste tekniske installasjoner | Sum                |
|---|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2023                   | 40 528 695        | 104 883 977        | 315 737                | 15 823 998                    | 161 552 406        |
| Tilgang i året                              | 0                 | 26 366             | 1 432 239              | 6 590                         | 1 465 195          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>          | <b>40 528 695</b> | <b>104 910 343</b> | <b>1 747 976</b>       | <b>15 830 587</b>             | <b>163 017 601</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023          | 0                 | 21 581 011         | 0                      | 1 691 485                     | 23 272 496         |
| Periodens avskrivninger                     | 0                 | 1 528 773          | 0                      | 710 982                       | 2 239 755          |
| Avgang                                      | 51 800            | 0                  | 315 737                | 0                             | 367 537            |
| <b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b> | <b>0</b>          | <b>23 109 784</b>  | <b>0</b>               | <b>2 402 467</b>              | <b>25 879 788</b>  |
| <b>Bokført verdi 31.12.2023</b>             | <b>40 476 895</b> | <b>81 800 559</b>  | <b>1 432 239</b>       | <b>13 428 120</b>             | <b>137 137 812</b> |
| Økonomisk levetidår                         | Evig              | 100 år *)          |                        | 10 år                         |                    |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

\*) Leietakertilpasninger blir avskrevet over 5-10 år.

### Note 2 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 | 2023          | 2022          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                         | 31 525        | 22 431        |
| <b>Sum</b>                       | <b>31 525</b> | <b>22 431</b> |



## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Finansinntekter</b>  |                  |                  |
| Reversering av tidligere nedskrevet investering i datterselskap | 0                | 8 700 000        |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern                        | 525 365          | 408 856          |
| Morarente private kunder  | 3 744            | 1 036            |
| Annen finansinntekt   | 6 562            | 7 061            |
| <b>Sum annen finansinntekt</b>                                  | <b>535 671</b>   | <b>9 116 953</b> |
| <b>Finanskostnader</b>  |                  |                  |
| Annen rentekostnad  | 7 710 614        | 6 286 595        |
| Annen finanskostnad   | 0                | 33 167           |
| Morarente fra leverandør  | 133              | 10               |
| <b>Sum annen finanskostnad</b>                                  | <b>7 710 747</b> | <b>6 319 773</b> |

## Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 0                 |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -2 235 164        | 4 317 617         |
| Permanente forskjeller                   | 0                 | -8 700 000        |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 158 201        | -1 237 118        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-3 393 365</b> | <b>-5 619 501</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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                       | 16 848 600        | 16 075 092        | -773 508          |
| Fordringer                                | 0                 | -55 500           | -55 500           |
| Gevinst – og tapskonto                    | -1 316 771        | -1 645 964        | -329 193          |
| <b>Sum</b>                                | <b>15 531 829</b> | <b>14 373 628</b> | <b>-1 158 201</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -26 981 854       | -23 588 489       | 3 393 365         |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 11 450 026        | 9 214 862         | -2 235 164        |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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



## Note 5 Pantstillelser og garantier

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner            | 120 000 000        | 120 000 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b> | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
| Bygninger og tomter                                 | 137 137 812        | 138 279 910        |
| Aksjer  | 74 642 757         | 74 642 757         |
| <b>Sum</b>  | <b>211 780 569</b> | <b>212 922 666</b> |

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

## Note 6 Datterselskap

|                        | <b>Kontor-<br/>kommune</b> | <b>Eier-<br/>andel</b> | <b>Stemmeandel</b> | <b>Bokført<br/>verdi</b> |
|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Datterselskaper</b> |                            |                        |                    |                          |
| Industrigata 17 AS     | Langhus                    | 100 %                  | 100 %              | 74 642 757               |
| <b>Sum</b>             |                            |                        |                    |                          |

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Fordringer</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| Konsernfordringer | 7 379 364        | 3 095 742        |
| <b>Sum</b>        | <b>7 379 364</b> | <b>3 095 742</b> |

|              |             |               |
|--------------|-------------|---------------|
| <b>Gjeld</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b>   |
| Konserngjeld | 0           | 12 500        |
| <b>Sum</b>   | <b>0</b>    | <b>12 500</b> |

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med datterselskap. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rosenlund Bydelscenter AS pr. 31.12.2023 består av:

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 2 492         | 300,00           | 747 600        |

## Eierstruktur:

|                             | <b>Antall</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| 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 %             |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>2 492</b>  | <b>100,00 %</b>  | <b>100,00 %</b>    |

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 10 Egenkapital

|                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>   | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Pr 01.01.2023</b> | <b>747 600</b>      | <b>96 164 599</b> | <b>4 317 617</b>         | <b>101 229 816</b>     |
| Årets resultat       |                     |                   | -2 235 164               | -2 235 164             |
| <b>Pr 31.12.2023</b> | <b>747 600</b>      | <b>96 164 599</b> | <b>2 082 453</b>         | <b>98 994 652</b>      |

## Note 11 Fordringer og gjeld

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.