



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 334 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROTUNDA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Lasse Ruud
Pilestredet 98C
0358 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 200	
Annen driftsinntekt		2 775 616	2 654 127
Sum inntekter		2 778 816	2 654 127
Kostnader			
Lønnskostnad	1		132 877
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 041 643	1 041 583
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		948 576	607 623
Sum kostnader		1 990 219	1 782 083
Driftsresultat		788 597	872 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		136	442
Annen finansinntekt		121 993	140 961
Sum finansinntekter		122 129	141 403
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 112 941	2 268 786
Annen rentekostnad		454	33 094
Annen finanskostnad		1 373	2 850
Sum finanskostnader		2 114 768	2 304 730
Netto finans		-1 992 639	-2 163 327
Resultat før skattekostnad		-1 204 042	-1 291 282
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-1 204 042	-1 291 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 204 042	-1 291 282
Totalresultat		-1 204 042	-1 291 282



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 204 042	-1 291 282
Sum overføringer og disponeringer		-1 204 042	-1 291 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	16 346 382	17 066 689
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	246 380	
Sum varige driftsmidler		16 592 762	17 066 689
Sum anleggsmidler		16 592 762	17 066 689
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 073	127 833
Andre kortsiktige fordringer		101 710	44 653
Sum fordringer		103 783	172 486
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		382 473	651 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382 473	651 219
Sum omløpsmidler		486 256	823 705
SUM EIENDELER		17 079 018	17 890 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		750 000	750 000
Overkurs		4 793	4 793
Sum innskutt egenkapital		754 793	754 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 881 491	18 677 450
Sum opptjent egenkapital		-19 881 491	-18 677 450
Sum egenkapital	4	-19 126 698	-17 922 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Ansvarlig lån	5	20 984 612	20 984 612
Annen langsiktig gjeld		14 329 482	14 329 482
Sum annen langsiktig gjeld	5	35 314 094	35 314 094
Sum langsiktig gjeld		35 314 094	35 314 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 539	101 113
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		627 083	397 843
Sum kortsiktig gjeld		891 622	498 956
Sum gjeld		36 205 716	35 813 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 079 018	17 890 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 315715

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 334 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROTUNDA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Lasse Ruud
Pilestredet 98C
0358 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 23.02.2026



Organisasjonsnr: 991 334 815
ROTUNDA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 200	
Annen driftsinntekt		2 775 616	2 654 127
Sum inntekter		2 778 816	2 654 127
Kostnader			
Lønnskostnad	1		132 877
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 041 643	1 041 583
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	948 576	607 623
Annen driftskostnad			
Sum kostnader		1 990 219	1 782 083
Driftsresultat		788 597	872 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		136	442
Annen finansinntekt		121 993	140 961
Sum finansinntekter		122 129	141 403
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 112 941	2 268 786
Annen rentekostnad		454	33 094
Annen finanskostnad		1 373	2 850
Sum finanskostnader		2 114 768	2 304 730
Netto finans		-1 992 639	-2 163 327
Resultat før skattekostnad		-1 204 042	-1 291 282
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-1 204 042	-1 291 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 204 042	-1 291 282
Totalresultat		-1 204 042	-1 291 282
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 204 042	-1 291 282
Sum overføringer og disponeringer		-1 204 042	-1 291 282



Organisasjonsnr: 991 334 815
ROTUNDA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 16 346 382 17 066 689

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 246 380

Sum varige driftsmidler 16 592 762 17 066 689

Sum anleggsmidler 16 592 762 17 066 689

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 073 127 833

Andre kortsiktige
fordringer 101 710 44 653

Sum fordringer 103 783 172 486

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 382 473 651 219

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 382 473 651 219**

Sum omløpsmidler 486 256 823 705

SUM EIENDELER 17 079 018 17 890 394

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 750 000 750 000

Overkurs 4 793 4 793

Sum innskutt egenkapital 754 793 754 793

Opptjent egenkapital

Udekket tap 19 881 491 18 677 450

Sum opptjent egenkapital -19 881 491 -18 677 450

Sum egenkapital 4 -19 126 698 -17 922 657



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Ansvarlig lån	5	20 984 612	20 984 612
Annen langsiktig gjeld		14 329 482	14 329 482
Sum annen langsiktig gjeld	5	35 314 094	35 314 094
Sum langsiktig gjeld		35 314 094	35 314 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 539	101 113
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		627 083	397 843
Sum kortsiktig gjeld		891 622	498 956
Sum gjeld		36 205 716	35 813 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 079 018	17 890 394



Organisasjonsnr: 991 334 815
ROTUNDA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2025

Rotunda Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 334 815



RESULTATREGNSKAP

ROTUNDA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 200	0
Annen driftsinntekt		2 775 616	2 654 127
Sum driftsinntekter		2 778 816	2 654 127
Lønnskostnad	1	0	132 877
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 041 643	1 041 583
Annen driftskostnad		948 576	607 623
Sum driftskostnader		1 990 219	1 782 083
Driftsresultat		788 597	872 045
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		136	442
Annen finansinntekt		121 993	140 961
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 112 941	2 268 786
Annen rentekostnad		454	33 094
Annen finanskostnad		1 373	2 850
Resultat av finansposter		-1 992 639	-2 163 327
Resultat før skattekostnad		-1 204 042	-1 291 282
Resultat		-1 204 042	-1 291 282
Årsresultat	4	-1 204 042	-1 291 282
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 204 042	1 291 282
Sum overføringer		-1 204 042	-1 291 282



BALANSE

ROTUNDA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	16 346 382	17 066 689
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	246 380	0
Sum varige driftsmidler		16 592 762	17 066 689
Sum anleggsmidler		16 592 762	17 066 689
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 073	127 833
Andre kortsiktige fordringer		101 710	44 653
Sum fordringer		103 783	172 486
Bankinnskudd, kontanter o.l.		382 473	651 219
Sum omløpsmidler		486 256	823 705
Sum eiendeler		17 079 018	17 890 394



BALANSE

ROTUNDA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		750 000	750 000
Overkurs		4 793	4 793
Sum innskutt egenkapital		754 793	754 793
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-19 881 491	-18 677 450
Sum opptjent egenkapital		-19 881 491	-18 677 450
Sum egenkapital	4	-19 126 698	-17 922 657
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	5	20 984 612	20 984 612
Annen langsiktig gjeld		14 329 482	14 329 482
Sum annen langsiktig gjeld	5	35 314 094	35 314 094
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		264 539	101 113
Annen kortsiktig gjeld		627 083	397 843
Sum kortsiktig gjeld		891 622	498 956
Sum gjeld		36 205 716	35 813 050
Sum egenkapital og gjeld		17 079 018	17 890 394

Oslo, 10.02.2026
Styret i Rotunda Eiendom AS

Lasse Ruud
styreleder



ROTUNDA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	0	116 457
Arbeidsgiveravgift	0	16 420
Sum	0	132 877

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.



ROTUNDA EIENDOM AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Teknisk installasjon	Aktivert ombygging	Bygninger	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	41 500	4 509 536	14 451 893	5 500 000	24 502 930
Tilgang kjøpte driftsmidler		582 834	0	0	582 834
Endring justeringsforpliktelse	0	-15 118	0	0	-15 118
Anskaffelseskost 31.12.2025	41 500	5 077 252	14 451 893	5 500 000	25 070 646
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	3 901 419	4 576 465	0	8 477 884
Bokført verdi 31.12.2025	41 500	1 175 833	9 875 428	5 500 000	16 592 762
Årets avskrivninger	0	792 789	248 854		1 041 643
Avskrivningssatser	Avskrives ikke	20%	2 %	Avskrives ikke	
Økonomisk levetid		5 år	50 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 204 042	-1 291 282
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	663 160	740 391
Skattepliktig inntekt	-540 882	-550 891
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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-1 353 461	-670 209	683 252
Fordringer	0	-20 092	-20 092
Sum	-1 353 461	-690 301	663 160
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 322 388	-17 781 506	540 882
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	19 675 850	18 471 808	-1 204 042
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



ROTUNDA EIENDOM AS



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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	750 000	4 793	-18 677 450	-17 922 657
Årets resultat			-1 204 042	-1 204 042
Pr 31.12.2025	750 000	4 793	-19 881 491	-19 126 698

Selskapet har gått med underskudd i 2025 og selskapets egenkapital er tapt. Eier har gitt et lån på 20 984 612. Lånet står tilbake for all annen gjeld. Styret mener det er merverdi i selskapets eiendom, som dekker underdekningen. Hensyntatt det ansvarlige lånet og merverdier i selskapets eiendom er selskapets egenkapital positiv. Styret vil fortløpende vurdere den økonomiske situasjonen og vil iverksette økonomiske tiltak for å sikre positiv egenkapital dersom dette blir nødvendig.

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Ansvarlig lån	20 984 612	20 984 612
Annen langsiktig gjeld	12 000 000	12 000 000
Sum	32 984 612	32 984 612

Selskapet har stillet eiendom som pant for lån i morselskapet. Panten utgjør kr. 44 000 000. Det er tatt pant i selskapets krav/fordringer på kr. 3 500 000. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 16 592 762.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Rotunda Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rotunda Eiendom AS som viser et underskudd på kr 1 204 042. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat 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.



NITSCHKE

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 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>

Lysaker, 10. februar 2026

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor