



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 729 763
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIG AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Matilda Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	415 195 000
Annen driftsinntekt		0	673 392
Sum inntekter		0	415 868 392
Kostnader			
Varekostnad		0	318 193 646
Annen driftskostnad		23 949 702	594 059
Sum kostnader		23 949 702	318 787 705
Driftsresultat		-23 949 702	97 080 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 894 446	2 956 811
Annen renteinntekt		0	14 793
Sum finansinntekter		6 894 446	2 971 605
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	94 701
Sum finanskostnader		0	94 701
Netto finans		6 894 446	2 876 904
Resultat før skattekostnad		-17 055 256	99 957 591
Skattekostnad		-3 752 157	21 996 612
Årsresultat		-13 303 099	77 960 979
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		20 000 000	-8 037 545
Konsernbidrag		20 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		4 603 786	94 857 498
Udekket tap		-17 906 885	0
Annen egenkapital		0	-8 858 974
Sum overføringer og disponeringer		-13 303 099	77 960 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		7 304 000	2 253 339
Sum immaterielle eiendeler		7 304 000	2 253 339
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 304 000	2 253 339
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 350 000	4 350 000
Sum varer		4 350 000	4 350 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 516 512	1 607 000
Konsernfordringer		150 581 095	124 483 768
Sum fordringer		152 097 607	126 090 768
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		156 447 607	130 440 768
SUM EIENDELER		163 751 607	132 694 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		793 539	793 539
Annen innskutt egenkapital		20 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		20 793 539	793 539
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 906 885	0
Sum opptjent egenkapital		-17 906 885	0
Sum egenkapital		2 886 654	793 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 486	45 938
Kortsiktig konserngjeld		127 514 467	121 612 177
Annen kortsiktig gjeld		33 200 000	10 242 454
Sum kortsiktig gjeld		160 864 953	131 900 569
Sum gjeld		160 864 953	131 900 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 751 607	132 694 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552727

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 729 763
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIG AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Matilda Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 923 729 763
RORTUNET BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	415 195 000
Annen driftsinntekt		0	673 392
Sum inntekter		0	415 868 392
Kostnader			
Varekostnad		0	318 193 646
Annen driftskostnad		23 949 702	594 059
Sum kostnader		23 949 702	318 787 705
Driftsresultat		-23 949 702	97 080 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 894 446	2 956 811
Annen renteinntekt		0	14 793
Sum finansinntekter		6 894 446	2 971 605
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	94 701
Sum finanskostnader		0	94 701
Netto finans		6 894 446	2 876 904
Resultat før skattekostnad		-17 055 256	99 957 591
Skattekostnad		-3 752 157	21 996 612
Årsresultat		-13 303 099	77 960 979
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		20 000 000	-8 037 545
Konsernbidrag		20 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		4 603 786	94 857 498
Udekket tap		-17 906 885	0
Annen egenkapital		0	-8 858 974
Sum overføringer og disponeringer		-13 303 099	77 960 979



Udekket tap	17 906 885	0
Sum opptjent egenkapital	-17 906 885	0
Sum egenkapital	2 886 654	793 539
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	150 486	45 938
Kortsiktig konserngjeld	127 514 467	121 612 177
Annen kortsiktig gjeld	33 200 000	10 242 454
Sum kortsiktig gjeld	160 864 953	131 900 569
Sum gjeld	160 864 953	131 900 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 751 607	132 694 107



Organisasjonsnr: 923 729 763
RORTUNET BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-V8DOH-277WU-X2WE8-BOUBQ



Årsberetning 2023

Virksomhetens art og tilholdssted

Rortunet Bolig AS er et eiendomsselskap med formål å utvikle eiendom til bolig. Rortunet Bolig AS har utviklet og ferdigstilt 122 leiligheter i Slemmestad kommune, plassert over Rortunet kjøpesenter. Leilighetene ble overlevert kjøpere i 2021 og ved inngangen til 2022. Det er i 2023 ingen nye prosjekter i Rortunet Bolig AS.

Selskapets virksomhetsområde er oppføring- og salg av boliger, samt noe, midlertidig og begrenset utleie/salg av p-plasser og boder. Rortunet Bolig AS er 100% eid av Schage Eiendom AS. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapets virksomhet består av gjenstående aktivitet og forpliktelser i forhold til overleverte boliger. Selskapets egenkapital er negativ. Selskapet har gjennom tilgang til konsernets konsernkontoordning og ekstern finansiering gjennom Schage Eiendom AS finansiering/likviditet til fortsatt drift. Det er stilt garanti for fortsatt drift og egenkapital som følge av negativ egenkapital i Rortunet Bolig AS fra morselskapet Schage Eiendom AS. Garantien forutsetter at Schage Eiendom AS er 100% eier av Rortunet Bolig AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet ble i 2023 et underskudd på 13,3 mNOK mot et overskudd på 77,9 mNOK i 2022.

Redusert årsresultat skyldes i hovedsak ingen overleveringer av boliger i 2023 sammenlignet med 2022. Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2023 var 0,29 mNOK mot 382 mNOK i 2022. Likviditetsbeholdning var 0 mNOK per 31.12.2023, da selskapet benytter seg av konsern-kontoordning til Schage konsern som Rortunet Bolig AS er en del av.

Finansiell risiko

Virksomheten har ikke direkteeksponering mot valutarisiko. Varer og tjenester kjøpes i hovedsak i norske kroner, men virksomheten kan ha indirekte eksponering mot valutaendringer da valutaendringer kan påvirke varekostnad i norske kroner og derav byggekostnader. Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom lån i norske kroner. Avgitt lån har flytende rentebetingelser. Virksomheten har etter overlevering av boliger hatt begrenset aktivitet.

Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom finansiering i norske kroner. Den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser. Renteendringer kan også påvirke boligmarkedet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utøver det som er vanlig for denne type virksomhet.



Forsikring for styrets medlemmer

Det er i 2023 tegnet forsikring for styrets medlemmer for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Det ble i 2023 iverksatt arbeide for å kunne etterleve krav i åpenhetsloven. Schage Eiendom offentliggjorde innen 30. juni 2023 en redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger tilpasset Schage Eiendoms størrelse og aktivitet. Redegjørelsen er gjort tilgjengelig på Schage Eiendoms nettside (www.schage.no). Schage Eiendom vil offentliggjøre ny redegjørelse for aktsomhetsvurdering i henhold til åpenhetsloven innen 30. juni 2024.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rortunet Bolig AS:

Årsresultat 2023	-13 303 099	mNOK
Avgitt konsernbidrag	4 603 786	mNOK
Overføring fra annen egenkapital	-17 906 885	mNOK
Totalt disponert	-13 303 099	mNOK

Etter disponeringen utgjør Rortunet Bolig AS sin frie egenkapital 2,09 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Matilda Vinje
Styreleder

Vibeke Warløs Næss
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-Y8DOH-Z77WU-X2WE8-BOUBQ



Rortunet Bolig AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Salgsinntekt	0	415 195 000
	Annen driftsinntekt	0	673 392
	Sum driftsinntekter	0	415 868 392
2	Varekostnad	0	318 193 646
2,3	Annen driftskostnad	23 949 702	594 059
	Sum driftskostnader	23 949 702	318 787 705
	Driftsresultat	-23 949 702	97 080 688
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
4	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6 894 446	2 956 811
	Annen renteinntekt	0	14 793
4	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	-94 701
	Netto finansresultat	6 894 446	2 876 904
	Årsresultat før skattekostnad	-17 055 256	99 957 591
5	Skattekostnad	-3 752 157	21 996 612
	ÅRSRESULTAT	-13 303 099	77 960 979
	OVERFØRINGER		
6	Avgitt konsernbidrag	4 603 786	94 857 498
6	Overføringer annen innskutt egenkapital	0	-8 037 545
6	Overføringer annen egenkapital/ udekket tap	-17 906 885	-8 858 974
	Sum overføringer	-13 303 099	77 960 979

Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-Y8DOH-277WU-X2WE8-BOUBQ

**Rortunet Bolig AS**
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
5	Utsatt skattefordel	7 304 000	2 253 339
	Sum immaterielle eiendeler	7 304 000	2 253 339
	Sum anleggsmidler	7 304 000	2 253 339
	Omløpsmidler		
2	Varer	4 350 000	4 350 000
	Fordringer		
4	Fordringer på konsernselskap	150 581 095	124 483 768
	Andre kortsiktige fordringer	1 516 512	1 607 000
	Sum fordringer	152 097 607	126 090 768
	Sum omløpsmidler	156 447 607	130 440 768
	SUM EIENDELER	163 751 607	132 694 107
	NOTE EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6,7	Aksjekapital	793 539	793 539
6	Annen innskutt egenkapital	20 000 000	0
	Sum innskutt egenkapital	20 793 539	793 539
	Opptjent egenkapital		
6	Udekket tap	-17 906 885	0
	Sum opptjent egenkapital	-17 906 885	0
	Sum egenkapital	2 886 654	793 539
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	150 486	45 938
4	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	127 514 467	121 612 177
2	Annen kortsiktig gjeld	33 200 000	10 242 454
	Sum kortsiktig gjeld	160 864 953	131 900 569
	Sum gjeld	160 864 953	131 900 569
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 751 607	132 694 107

Matilda Vinje
Styrets lederHeidi Ulmo
StyremedlemVibeke Warløs Næss
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-Y8DOH-Z77WU-X2WE8-BOUBQ



Rortunet Bolig AS Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Arsresultat før skattekostnad	-17 055 256	99 957 591
Endring i varer	0	0
Endring i leverandørgjeld	104 548	0
Endringer i konsernmellomværender	-6 390 515	0
Endring i tidsavgrensningsposter mv.	23 048 034	282 162 350
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-293 189	382 119 941
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	293 188	-382 119 941
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	293 188	-382 119 941
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-Y8DOH-277WU-X2WE8-BOUBQ



Rortunet Bolig AS Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av boliger skjer på tidspunkt for overdragelse av boligene.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerings av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som krytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsernkontoordning

Morselskapet Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper i Schage Eiendom konsern inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen med kredittinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som fordring til konsernselskap eller kortsiktig gjeld til konsernselskap. Konsernregnskapet for Schage Eiendom AS er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.



Rortunet Bolig AS Noter til regnskapet 2023

Note 2 Prosjekter under utførelse i egenregi

Selskapet har oppført leiligheter utført i egenregi og hadde per 31.12.22 solgt og overført alle leiligheter. Rortunet Bolig AS har per 31.12.23 gjeldsforpliktelse i tilknytning til ferdigstillelse av boligprosjektet som knytter seg til infrastruktur og garantier, på hhv. 32,2 mNOK og 1 mNOK. Det foreligger ingen andre ikke-bokførte forpliktelse. Avsetningen på 32,2 mNOK er relatert til ferdigstillelse av Slemmestadveien.

Varebeholdning	2023	2022
Parkeringsplasser og bodar	4 350 000	4 350 000
Sum	4 350 000	4 350 000

Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon
Selskapet har ikke ansatte.

Ytelser til ledende personer
Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor

	2023	2022
Ordinær revisjon	43 750	125 913
Annen bistand	44 456	2 188
Sum	88 206	128 101

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	-	-	130 581 095	124 483 768
Sum	-	-	130 581 095	124 483 768

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	125 000	-	127 514 467	121 612 177
Sum	125 000	-	127 514 467	121 612 177

	Finansinntekt		Finanskostnad	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	6 894 446	2 956 811	-	2 627 859
Sum	6 894 446	2 956 811	-	2 627 859

I Schage Eiendom konsernet som Rortunet Bolig AS er en del av foreligger det ulike avtaler mellom de juridiske enhetene. Avtaler omfatter bl.a. men er ikke b til administrasjons, forvaltning- og prosjekthonorar, garantier, lån og leieavtaler. De kommersielle vilkårene i konserninterne avtaler er satt til markedsmessig i Rortunet Bolig AS er et heleid datterselskap av Schage Eiendom AS.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Skatt av konsernbidrag	1 298 504	26 754 679
Endring i utsatt skatt	-5 050 661	-4 758 067
Virkning av endring i skatteregler	-	-
Skattekostnad	-3 752 157	21 996 612

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2023	2022
Arsresultat før skatt	-17 055 256	99 957 591

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22 %)

Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	-	5 940
Skattekostnad	-3 752 156	21 996 612
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Oversikt over utsatt skatt:	2023	2022
Driftsmidler	0	0
Regnskapsmessige avsetning for forpliktelse	-7 304 000	-2 253 340
Underskudd til fremføring	0	0
Andre forskjeller	0	0
Netto utsatt skatt / skattefordel	-7 304 000	-2 253 340

Bokført Utsatt skatt

-7 304 000	-2 253 340
------------	------------



Note 6 Egenkapital	Annen innskutt		Sum egenkapital
	Aksjekapital	EK	
Egenkapital 01.01.23	793 539		793 539
Årets Resultat		-13 303 099	-13 303 099
Avgitt konsernbidrag m/skattemessig effekt		-4 603 786	-4 603 786
Mottatt konsernbidrag u/skattemessig effekt	20 000 000		20 000 000
Egenkapital 31.12.23	20 000 000	-17 906 885	2 886 654

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.23 består av følgende aksjeklasser:

Eier	Antall	Pålydende	Eierandel
Schage Eiendom AS	100	7 935	100 %



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."

Heidi Ulmo

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2790394

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-04-05 12:36:49 UTC



Matilda Vinje

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-864618

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-04-05 13:00:01 UTC



Vibeke Warløs Næss

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1818178

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-04-05 13:25:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WINEG-8250Q-Y8DOH-277WU-X2WE8-BOUBQ

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rortunet Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rortunet Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 9. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Rortunet Bolig AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 4W6O4-CTVMD-AYO6D-C0IGN-ZYCK1-X3VW5



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."

Nytveit, Trond Stian

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-802147

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 12:21:32 UTC



Penneo Dokumentnr: 4W6O4-C1VMD-AY06D-O06N-ZYCK1-X3VW5

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>