



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 075 996
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUT EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12C
0772 OSLO

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: Ove Martin Grønbech
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum inntekter		180 000	180 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		2 745 513	639 196
Sum kostnader		2 745 513	639 196
Driftsresultat		-2 565 513	-459 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	214
Annen finansinntekt		3 554	3 850
Sum finansinntekter		3 563	4 064
Annen finanskostnad		39 900	
Sum finanskostnader		39 900	
Netto finans		-36 337	4 064
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 601 850	-455 132
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 601 850	-455 132
Årsresultat	5	-2 601 850	-455 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 601 850	-455 132
Totalresultat		-2 601 850	-455 132
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 601 850	-455 132
Sum overføringer og disponeringer		-2 601 850	-455 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			39 900
Sum finansielle anleggsmidler			39 900
Sum anleggsmidler		0	39 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		27 144 922	25 540 295
Fordringer			
Kundefordringer		-2 691 592	
Konsernfordringer		2 691 592	2 692 592
Sum fordringer		0	2 692 592
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 005	660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 005	660
Sum omløpsmidler		27 146 927	28 233 547
SUM EIENDELER		27 146 927	28 273 447
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		1 184 430	1 184 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		1 214 430	1 214 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		3 416 508	814 658
Sum opptjent egenkapital		-3 416 508	-814 658
Sum egenkapital	5	-2 202 078	399 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 362 500	16 362 500
Langsiktig konserngjeld		10 261 903	10 441 903
Sum annen langsiktig gjeld		26 624 403	26 804 403
Sum langsiktig gjeld		26 624 403	26 804 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		399 125	348 422
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		2 325 476	720 850
Sum kortsiktig gjeld		2 724 601	1 069 271
Sum gjeld		29 349 004	27 873 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 146 927	28 273 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 452635

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 075 996
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUT EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12C
0772 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Ove Martin Grønbech
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 21.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 075 996
RUT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum inntekter		180 000	180 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		2 745 513	639 196
Sum kostnader		2 745 513	639 196
Driftsresultat		-2 565 513	-459 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	214
Annen finansinntekt		3 554	3 850
Sum finansinntekter		3 563	4 064
Annen finanskostnad		39 900	
Sum finanskostnader		39 900	
Netto finans		-36 337	4 064
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-2 601 850	-455 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 601 850	-455 132
Årsresultat	5	-2 601 850	-455 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 601 850	-455 132
Totalresultat		-2 601 850	-455 132
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 601 850	-455 132
Sum overføringer og disponeringer		-2 601 850	-455 132



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 362 500	16 362 500
Langsiktig konserngjeld	10 261 903	10 441 903
Sum annen langsiktig gjeld	26 624 403	26 804 403
Sum langsiktig gjeld	26 624 403	26 804 403
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	399 125	348 422
Betalbar skatt	4	
Annen kortsiktig gjeld	2 325 476	720 850
Sum kortsiktig gjeld	2 724 601	1 069 271
Sum gjeld	29 349 004	27 873 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 146 927	28 273 447



Organisasjonsnr: 919 075 996
RUT 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 2023

Rut Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 075 996



RESULTATREGNSKAP

RUT EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum driftsinntekter		180 000	180 000
Annen driftskostnad		2 745 513	639 196
Sum driftskostnader		2 745 513	639 196
Driftsresultat		-2 565 513	-459 196
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		9	214
Annen finansinntekt		3 554	3 850
Annen finanskostnad		39 900	0
Resultat av finansposter		-36 337	4 064
Resultat før skattekostnad		-2 601 850	-455 132
Årsresultat	5	-2 601 850	-455 132
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 601 850	455 132
Sum overføringer		-2 601 850	-455 132



BALANSE

RUT EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		0	39 900
Sum finansielle anleggsmidler		0	39 900
Sum anleggsmidler		0	39 900
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		27 144 922	25 540 295
FORDRINGER			
Kundefordringer		-2 691 592	0
Konsernfordringer		2 691 592	2 692 592
Sum fordringer		0	2 692 592
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 005	660
Sum omløpsmidler		27 146 927	28 233 547
Sum eiendeler		27 146 927	28 273 447



BALANSE

RUT EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 184 430	1 184 430
Sum innskutt egenkapital		1 214 430	1 214 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-3 416 508	-814 658
Sum opptjent egenkapital		-3 416 508	-814 658
Sum egenkapital	5	-2 202 078	399 772
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 362 500	16 362 500
Langsiktig konserngjeld		10 261 903	10 441 903
Sum annen langsiktig gjeld		26 624 403	26 804 403
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		399 125	348 422
Annen kortsiktig gjeld		2 325 476	720 850
Sum kortsiktig gjeld		2 724 601	1 069 271
Sum gjeld		29 349 004	27 873 675
Sum egenkapital og gjeld		27 146 927	28 273 447

OSLO, 25.04.2025
Styret i Rut Eiendom AS

Ove Martin Grønbech
styreleder



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 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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 1 Varebeholdning

Varebeholdning består av en boligeiendom som ble kjøpt for noen år siden og som siden er godkjent omregulert for utbygging av hotell/leilighetshotell med inntil ca. 200 rom/utleieleiligheter.

Utbyggingen er ikke kommet i gang på grunn av manglende finansiering for å bygge disse boligene og sviktende marked.

Varebeholdningen består av følgende:

Lager av varer og annen beholdning

1160 Ravineveien 19, Gnr 39 B.nr. 48	22 573 283	22 573 283
1425 Fremmedtjenester	69 413	69 413
1430 Renter lån	<u>2 897 600</u>	<u>2 897 600</u>
Sum	25 540 295	25 540 295

Det foreligger ingen verdiberegning av virkelig verdi av varebeholdningen.

Note 2 Pantstillelser G.nr 39, B.nr 48 i Nannestad kommune

År	Prioritet	Pantehaver	Beløp
2019	1. pr	Sparebank 1 Østlandet	60 000 000
2019	2. pr	Kvale	500 000 000
2022	3. pr	Tellus Kapital AS	63 070 158
2023	4. pr	Tellus Capital AS	6 452 023
2024	5. pr	Sødnderberg AS	20 000 000
2025	6. pr	Skatteetaten	31 537



Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
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	-2 601 850	-455 132
Permanente forskjeller	39 900	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 086 967	0
Skattepliktig inntekt	-1 474 983	-455 132
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	1 604 626	0	-1 604 625
Fordringer	-2 691 592	0	2 691 592
Sum	-1 086 967	0	1 086 967
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 289 642	-814 659	1 474 983
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 376 609	814 659	-2 561 950
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	1 184 430	-814 658	399 772
Årets resultat				-2 601 850	-2 601 850
Pr 31.12.2023	30 000	0	1 184 430	-3 416 508	-2 202 078

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I RUT EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO UTVIKLINGSSKAP AS	30 000	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet viser et mindre overskudd, men inntektene gir ikke noen likviditet. Selskapet er heller ikke i stand til å dekke renter eller avdrag på pantegjeld på totalt 26.624.000.

Driften så langt har skjedd etter avtale med långiverne.
Selskapet er avhengig av vesentlig kapitalinnsprøytning for å sikre videre drift.



Statsautorisert revisor Finn Heggdal

Selma Ellefsens vei 6. 0301 Oslo
Telefon +47932 49 500
Mail: finn@doot.no
Foretaksnummer 813 084 902

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rut Eiendom AS

Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet for 2023

Vi har revidert årsregnskapet for Rut Eiendom AS som viser et underskudd på kr 2 601 850,00. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Vi er ikke i stand til å vurdere om det frem lagte årsregnskapet 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.

Vi viser her til grunnlaget for vår konklusjon nedenfor.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets har ikke finansieringsavtaler for løpende drift slik.

Dette indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Dette kan skape tvil om betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten.

Årsregnskapet og årsberetningen gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen og om at det ved et eventuelt opphør foreligger risiko for vesentlige tap ved realisasjon av selskapets eiendeler.

Videre er vi ikke i stand til å vurdere virkelig verdi av selskapets varebeholdning.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Medlem av Den norske Revisorforening

T:\01_Felles\Kunder revisjon\Rut Eiendom AS\Revisjon 2023\Revisjonsberetning 2023 endelig.docx

Side nr. 1 av 2



Statsautorisert revisor Finn Heggdal

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises til:

www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Uten at det har betydning for vår konklusjon ovenfor, må vi påpeke at selskapets bokførte egenkapital er tapt.

Oslo, 19.05 2025

Finn Heggdal
Statsautorisert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening

Side nr. 2 av 2



Sikker digital signering med BankID. Levert av Taskline.

Signert av

Finn Heggdal

Digital signatur med BankID

Dato: 19.05.2025 16:00

IP: 185.83.192.31



Taskline er en sikker plattform for digital signering. Dokumenter signeres med BankID og lagres på sikker filserver med krypterte tilgangsnøkler.