



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 367 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØHNE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 1
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Røhne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 863 880	4 551 714
Salg av fast eiendom			7 438 281
Annen driftsinntekt		193 623	206 068
Sum inntekter		5 057 503	12 196 063
Kostnader			
Varekostnad			178 028
Lønnskostnad	2	880 303	742 583
Avskrivning	4	2 221 052	1 637 494
Annen driftskostnad	2	2 815 359	2 220 163
Sum kostnader		5 916 714	4 778 268
Driftsresultat		-859 211	7 417 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 242	104 806
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		271 070	-1 022 460
Sum finansinntekter		335 312	-917 654
Annen finanskostnad	12	1 794 871	963 842
Sum finanskostnader		1 794 871	963 842
Netto finans		-1 459 559	-1 881 496
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 318 771	5 536 299
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-552 377	1 425 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 766 394	4 110 584
Årsresultat		-1 766 394	4 110 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		500 000
Overføringer annen egenkapital	9	-1 766 394	3 610 584
Sum overføringer og disponeringer		-1 766 394	4 110 584



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 951 900	34 814 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	16 434 635	16 635 795
Sum varige driftsmidler		50 386 535	51 450 388
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	110 000	110 000
Investeringer i aksjer og andeler		4 600	4 600
Andre fordringer	10	120 175	120 175
Sum finansielle anleggsmidler		234 775	234 775
Sum anleggsmidler		50 621 310	51 685 163
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		541 338	9 911 216
Andre fordringer		11 635	328 569
Sum fordringer		552 973	10 239 785
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	1 366 499	278 645
Sum investeringer		1 366 499	278 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	39 510	913 703
Sum omløpsmidler		1 958 983	11 432 134
SUM EIENDELER		52 580 293	63 117 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	10 191 143	11 957 536
Sum opptjent egenkapital		10 191 143	11 957 536
Sum egenkapital		16 191 143	17 957 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 021 134	1 573 511
Sum avsetninger for forpliktelser		1 021 134	1 573 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 12	32 062 500	8 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 062 500	8 600 000
Sum langsiktig gjeld		33 083 634	10 173 511
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 010 045	31 226 349
Leverandørgjeld		618 792	2 248 557
Betalbar skatt	3		346 188
Skyldige offentlige avgifter	7	89 488	56 906
Annen kortsiktig gjeld		587 191	1 108 250
Sum kortsiktig gjeld		3 305 516	34 986 249
Sum gjeld		36 389 150	45 159 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 580 293	63 117 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 897899

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 367 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØHNE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 1
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Røhne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 880 367 072
RØHNE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 863 880	4 551 714
Salg av fast eiendom			7 438 281
Annen driftsinntekt		193 623	206 068
Sum inntekter		5 057 503	12 196 063
Kostnader			
Varekostnad			178 028
Lønnskostnad	2	880 303	742 583
Avskrivning	4	2 221 052	1 637 494
Annen driftskostnad	2	2 815 359	2 220 163
Sum kostnader		5 916 714	4 778 268
Driftsresultat		-859 211	7 417 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 242	104 806
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		271 070	-1 022 460
Sum finansinntekter		335 312	-917 654
Annen finanskostnad	12	1 794 871	963 842
Sum finanskostnader		1 794 871	963 842
Netto finans		-1 459 559	-1 881 496
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-552 377	1 425 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 766 394	4 110 584
Årsresultat		-1 766 394	4 110 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		500 000
Overføringer annen egenkapital	9	-1 766 394	3 610 584
Sum overføringer og disponeringer		-1 766 394	4 110 584



Organisasjonsnr: 880 367 072
RØHNE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 951 900	34 814 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	16 434 635	16 635 795
Sum varige driftsmidler		50 386 535	51 450 388

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		0	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	110 000	110 000
Investeringer i aksjer og andeler		4 600	4 600
Andre fordringer	10	120 175	120 175
Sum finansielle anleggsmidler		234 775	234 775
Sum anleggsmidler		50 621 310	51 685 163

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		541 338	9 911 216
Andre fordringer		11 635	328 569
Sum fordringer		552 973	10 239 785

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	6	1 366 499	278 645
Sum investeringer		1 366 499	278 645

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	39 510	913 703
---	---	--------	---------

Sum omløpsmidler		1 958 983	11 432 134
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		52 580 293	63 117 297
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	10 191 143	11 957 536
Sum opptjent egenkapital		10 191 143	11 957 536
Sum egenkapital		16 191 143	17 957 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 021 134	1 573 511
Sum avsetninger for forpliktelser		1 021 134	1 573 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 1	32 062 500	8 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 062 500	8 600 000
Sum langsiktig gjeld		33 083 634	10 173 511
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 010 045	31 226 349
Leverandørgjeld		618 792	2 248 557
Betalbar skatt	3		346 188
Skyldige offentlige avgifter	7	89 488	56 906
Annen kortsiktig gjeld		587 191	1 108 250
Sum kortsiktig gjeld		3 305 516	34 986 249
Sum gjeld		36 389 150	45 159 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 580 293	63 117 297



Organisasjonsnr: 880 367 072
RØHNE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	1900.00	800.00	1520000.00
B-aksjer	5600.00	800.00	4480000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Arne Røhne	7500.00	100.00%	A-aksjer B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	7500.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	733097.00	616521.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108085.00	99777.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6504.00	3192.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6784.00	10.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	854470.00	719500.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	725307.00		7737.00

<u>Sum ytelser andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



725307.00

7737.00

Selskapet omfattes ikke av reglene om obligatorisk tjenstepensjon, men har likevel etablert slik ordning som oppfyller lovkravet.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26400.00	8960.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26400.00	8960.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		4 863 880	4 551 714
Salg av fast eiendom		0	7 438 281
Annen driftsinntekt		193 623	206 068
Sum driftsinntekter		<u>5 057 503</u>	<u>12 196 063</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		0	178 028
Lønnskostnad	2	880 303	742 583
Avskrivning	4	2 221 052	1 637 494
Annen driftskostnad	2	2 815 359	2 220 163
Sum driftskostnader		<u>5 916 714</u>	<u>4 778 268</u>
Driftsresultat		<u>-859 211</u>	<u>7 417 795</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 242	104 806
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		271 070	-1 022 460
Annen finanskostnad	12	1 794 871	963 842
Netto finansposter		<u>-1 459 559</u>	<u>-1 881 496</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 318 771</u>	<u>5 536 299</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-552 377</u>	<u>1 425 715</u>
Årsresultat		<u>-1 766 394</u>	<u>4 110 584</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	9	0	500 000
Overføringer annen egenkapital	9	-1 766 394	3 610 584
Sum disponert		<u>-1 766 394</u>	<u>4 110 584</u>



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 951 900	34 814 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	16 434 635	16 635 795
Sum varige driftsmidler		50 386 535	51 450 388
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	110 000	110 000
Investeringer i aksjer og andeler		4 600	4 600
Andre fordringer	10	120 175	120 175
Sum finansielle anleggsmidler		234 775	234 775
Sum anleggsmidler		50 621 310	51 685 163
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		541 338	9 911 216
Andre fordringer		11 635	328 569
Sum fordringer		552 973	10 239 785
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	6	1 366 499	278 645
Sum investeringer		1 366 499	278 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	39 510	913 703
Sum omløpsmidler		1 958 983	11 432 134
Sum eiendeler		52 580 293	63 117 297



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	10 191 143	11 957 536
Sum opptjent egenkapital		10 191 143	11 957 536
Sum egenkapital		16 191 143	17 957 536
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	1 021 134	1 573 511
Sum avsetning for forpliktelser		1 021 134	1 573 511
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 12	32 062 500	8 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 062 500	8 600 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 010 045	31 226 349
Leverandørgjeld		618 792	2 248 557
Betalbar skatt	3	0	346 188
Skyldige offentlige avgifter	7	89 488	56 906
Annen kortsiktig gjeld		587 191	1 108 250
Sum kortsiktig gjeld		3 305 516	34 986 249
Sum gjeld		36 389 150	45 159 760
Sum egenkapital og gjeld		52 580 293	63 117 297

Elverum, 30. juni 2022

Arne Røhne
styrets leder

Carl Fredrik Røhne
styremedlem, daglig leder



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og bokføringsloven. Forenklingene for små foretak gitt i god regnskapsskikk for små foretak følges, med unntak av de forhold som er omtalt nedenfor. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Salgsinntekter

Selskapets salgsinntekter kommer i hovedsak fra utleie av fast eiendom. Inntektene bokføres i takt med leietakers disponering av lokalene som leies ut. I tillegg har selskapet inntekter knyttet til markedsbaserte finansielle omløpsmidler, for eksempel aksjer.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Finansielle eiendeler

Aksjer, andeler mv. som ikke er bestemt til "varig eie" klassifiseres som omløpsmiddel. Aksjer og andre verdipapirer som er lett omsettelige (børsnoterte), betraktes som kortsiktig investering med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier at de er ervervet for varig eie.

Aksjer, andeler mv. vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Laveste verdis prinsipp anvendes individuelt for hver aksje- og andelspost. Ved tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle omløpsmidler (f.eks. like aksjer kjøpt til ulik kurs) benyttes FIFO-metoden (først inn, først ut).

Markedsbaserte finansielle eiendeler

For selskapets kortsiktige aksjeinvesteringer er hensikten forretningsmessig kjøp og salg. Selskapet investerer i aksjer som omsettes på børs eller i annet regulert marked, som har god eierspredning og likviditet.

Verdipapirene som kjøpes behandles derfor etter hovedregelen i regnskapsloven § 5-8, hvor de vurderes til virkelig verdi (markedsverdi prinsippet). Virkelig verdi er markedsverdien på balansedagen. Markedsverdien er børskurs eller tilsvarende observerbar størrelse.



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % i 2018 og 23 % i 2017, 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	733 097	616 521
Arbeidsgiveravgift	108 085	99 777
Pensjonskostnader	6 504	3 192
Andre ytelser	6 784	10
Sum	<u>854 470</u>	<u>719 500</u>

Ytelser til ledende personer

		Styret
Lønn	0	725 307
Annen godtgjørelse	0	7 737

Selskapet omfattes ikke av reglene om obligatorisk tjenestepensjon, men har likevel etablert slik ordning som oppfyller lovkravet.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	26 400	8 960

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	0	90 233
Endring utsatt skatt	-552 377	1 335 482
Årets totale skattekostnad	-552 377	1 425 715

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 318 769	5 536 299
Permanente forskjeller	0	4 111
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	1 051 479
Regnskapsmessig tap ved salg av aksjer	97 930	0
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	14 258	0
Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd)	8 440	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	584	1 352
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-27 917	-45 056
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-271 070	-29 019
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer	-14 258	-38 643
Endring i midlertidige forskjeller	1 883 298	-6 070 374
Årets skattegrunnlag	-627 504	410 149
Betalbar skatt (22 %) av årets skattegrunnlag	0	90 233

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	3 473 616	4 908 063
Gevinst- og tapskonto	1 795 408	2 244 259
Sum	5 269 024	7 152 322
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-627 504	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	4 641 520	7 152 322

Utsatt skatt (22 %)	1 021 134	1 573 511
---------------------	-----------	-----------

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt og bygninger	Inventar	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	69 927 935	332 760	71 080	70 331 775
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 157 198	0	0	1 157 198
Anskaffelseskost 31.12.	71 085 133	332 760	71 080	71 488 973



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

Akk.avskrivning 31.12.	-20 985 687	-116 751	0	-21 102 438
Balanseført pr. 31.12.	50 099 446	216 009	71 080	50 386 535

Årets avskrivninger	2 199 463	21 589	0	2 221 052
---------------------	-----------	--------	---	-----------

Økonomisk levetid	10-50 år	10 år	Avskrives ikke
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
Bækkevoldgården AS	50%	110 000

Aksjene er betraktet som et finansielt anleggsmiddel, og regnskapsføres etter kostmetoden.



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Markedsbaserte aksjer

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Markedsbaserte aksjer	1 748 970	1 366 499	1 366 499

Note 7 - Bankinnskudd

	2021
Bundne skattetrekksmidler utgjør	29 305

Skyldig skattetrekk pr. 31.12 utgjør kr 29 268.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 900	800	1 520 000
B-aksjer	5 600	800	4 480 000
Sum	7 500		6 000 000

Alle aksjer i selskapet har samme rettigheter.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel
Arne Røhne, styrets leder/daglig leder	1 900	5 600	100 %

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	6 000 000	11 957 536	17 957 536
Årsresultat	0	-1 766 392	-1 766 392
Egenkapital 31.12.2021	6 000 000	10 191 144	16 191 144

Note 10 - Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til eiere og nærstående	120 175	0



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2021

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	32 062 500	8 600 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	50 315 455	51 379 308
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Kassekreditt	2 010 045	11 624 605
Byggelån	0	19 601 744
Sum	<u>2 010 045</u>	<u>31 226 349</u>

Limit på kassakreditt er kr. 5 000 000,-.

Note 11 - Pant og garantier

Garantiansvar i kredittinstitusjoner er kr. 180 000,- pr. 31.12

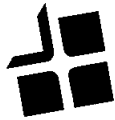
<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	32 062 500	8 600 000
Kassekreditt	2 010 045	11 624 605
Byggelån	0	19 601 744
Sum pantsikret gjeld	<u>34 072 545</u>	<u>39 826 349</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	50 315 455	51 379 308

Note 12 - Rentekostnader

<i>Rentekostnader</i>	2021	2020
Renter pantelån	823 986	642 908
Renter byggelån ifm slutført ombygging	872 156	0
Sum	<u>1 696 142</u>	<u>642 908</u>

I forbindelse med slutført ombygging av Triangelgården er byggerentene knyttet til ombyggingen kostnadsført.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Røhne Eiendom AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røhne Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 1 766 394. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

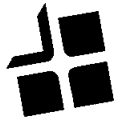
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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, samt å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



Revisjonsforum AS

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.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Hamar, 30. juni 2022

Revisjonsforum AS

Jan Åge Gjerstad

statsautorisert revisor