



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 146 532  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROVETUNET AS  
Forretningsadresse: Solhøyveien 26  
3085 HOLMESTRAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jon Magnus Kvitberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 369 793	2 901 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 369 793</b>	<b>2 901 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	395 175	148 185
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-8 947 248	
Annen driftskostnad		1 698 004	1 603 022
<b>Sum kostnader</b>		<b>-6 854 069</b>	<b>1 751 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 223 862</b>	<b>1 150 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 413	40 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 413</b>	<b>40 755</b>
Annen finanskostnad		956 597	732 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>956 597</b>	<b>732 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-914 184</b>	<b>-691 865</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	9 309 678	458 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	44 614 846	36 004 773
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 614 846</b>	<b>36 004 773</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5	1 984 702	2 140 289
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 984 702</b>	<b>2 140 289</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 599 548</b>	<b>38 145 062</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		137 689	198 876
Andre fordringer		49 500	
<b>Sum fordringer</b>		<b>187 189</b>	<b>198 876</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>476 009</b>	<b>552 719</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>663 198</b>	<b>751 595</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 262 746</b>	<b>38 896 657</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7	307 000	307 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>507 000</b>	<b>507 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-9 119 018	-18 428 696
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 119 018</b>	<b>-18 428 696</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 612 018</b>	<b>-17 921 696</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	55 231 612	56 314 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 231 612</b>	<b>56 314 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 231 612</b>	<b>56 314 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		223 690	183 697
Annen kortsiktig gjeld		419 462	319 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>643 152</b>	<b>503 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 874 764</b>	<b>56 818 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 262 746</b>	<b>38 896 657</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 325297

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 146 532  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROVETUNET AS  
Forretningsadresse: Solhøyveien 26  
3085 HOLMESTRAND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jon Magnus Kvitberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.03.2023



Organisasjonsnr: 889 146 532  
ROVETUNET AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 369 793	2 901 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 369 793</b>	<b>2 901 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	395 175	148 185
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-8 947 248	
Annen driftskostnad		1 698 004	1 603 022
<b>Sum kostnader</b>		<b>-6 854 069</b>	<b>1 751 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 223 862</b>	<b>1 150 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 413	40 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 413</b>	<b>40 755</b>
Annen finanskostnad		956 597	732 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>956 597</b>	<b>732 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-914 184</b>	<b>-691 865</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	9 309 678	458 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 309 678</b>	<b>458 426</b>



Organisasjonsnr: 889 146 532  
ROVETUNET AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 8 44 614 846 36 004 773  
Sum varige driftsmidler 44 614 846 36 004 773

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 5 1 984 702 2 140 289  
Sum finansielle anleggsmidler 1 984 702 2 140 289

Sum anleggsmidler 46 599 548 38 145 062

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 137 689 198 876  
Andre fordringer 49 500  
Sum fordringer 187 189 198 876

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 476 009 552 719

Sum omløpsmidler 663 198 751 595

**SUM EIENDELER 47 262 746 38 896 657**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 200 000 200 000  
Overkurs 7 307 000 307 000  
Sum innskutt egenkapital 507 000 507 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 -9 119 018 -18 428 696  
Sum opptjent egenkapital -9 119 018 -18 428 696

Sum egenkapital -8 612 018 -17 921 696



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8	
Sum annen langsiktig gjeld	55 231 612	56 314 822
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 231 612</b>	<b>56 314 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	223 690	183 697
Annen kortsiktig gjeld	419 462	319 834
Sum kortsiktig gjeld	643 152	503 531
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 874 764</b>	<b>56 818 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 262 746</b>	<b>38 896 657</b>



Organisasjonsnr: 889 146 532  
ROVETUNET AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	200.00	1000.00	200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Kvitberg Invest AS	117.00	58.50%	Ordinære aksjer
Karl Elton Kvitberg	83.00	41.50%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	200.00	100.00%	

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er 58% eid av Kvitberg Invest AS, og inngår i dette konsernet. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet samlet sett faller under grensene for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntektene inntektsføres etter hvert som de blir opptjent.

##### *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.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Skatt

*Beregning av årets skattegrunnlag:* **2022**

Ordinært resultat før skattekostnad	9 309 678
Endring i midlertidige forskjeller	-8 402 934
Alminnelig inntekt	906 744
Anvendt fremførbart underskudd	-906 744
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>

*Oversikt over midlertidige forskjeller* **2022**

Driftsmidler inkl goodwill	4 139 067
Utestående fordringer	-265 000
Gevinst- og tapskonto	596 554
Sum	<u>4 470 621</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 659 658
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 189 037</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 189 037
Sum	<u>0</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2022	45 517 521
Tilgang kjøpte driftsmidler	58 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	<u>45 575 521</u>
Akk.avskrivning 31.12.2022	-960 675
Balanseført pr. 31.12.2022	<u>44 614 846</u>
Årets avskrivninger	395 175
Årets nedskrivninger	-8 947 248
Økonomisk levetid	100 år
Avskrivningsplan	Lineær

Tidligere års nedskrivninger er tilbakeført da verdien av selskapets eiendommer er i behold.



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Mellomværende med konsernselskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til konsernselskap	1 984 702	2 140 289

Lånene er renteberegnet.

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Kvitberg Invest AS	117	58,5 %	58,5 %
Karl Elton Kvitberg	83	41,5 %	41,5 %
Sum	200	100,0 %	100,0 %

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	200 000	307 000	-18 428 696	-17 921 696
Årsresultat	0	0	9 309 678	9 309 678
Egenkapital 31.12.2022	200 000	307 000	-9 119 018	-8 612 018

Selskapets egenkapital er tapt, men antas å være betydelige merverdier i selskapets eiendommer basert på salgsummen som er oppnådd for tilsvarende leiligheter som er solgt i sameiet de siste årene. Man har jobbet med å øke leieinntektene og holde kostnadene nede, og har oppnådd overskudd både for 2021 og 2022. Ledelsen anser utfra dette at grunnlaget for fortsatt drift av selskapet er til stede.

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 231 612	56 314 822

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter og bygninger	44 614 846	36 004 773



Til generalforsamlingen i Rovetunet AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rovetunet AS som viser et overskudd på NOK 9 309 678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Tapt egenkapital

Vi gjør oppmerksom på at selskapets egenkapital fortsatt er tapt og er negativ med kr 6 854 069. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 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 det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 9. mars 2023

Egil Stene  
Statsautorisert revisor



**Rovetunet AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Rovetunet AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>3 369 793</u>	<u>2 901 498</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	395 175	148 185
Nedskrivning	4	-8 947 248	0
Annen driftskostnad		<u>1 698 004</u>	<u>1 603 022</u>
Sum driftskostnader		<u>-6 854 069</u>	<u>1 751 207</u>
Driftsresultat		<u>10 223 862</u>	<u>1 150 291</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 413	40 755
Annen finanskostnad		<u>956 597</u>	<u>732 620</u>
Netto finansposter		<u>-914 184</u>	<u>-691 865</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 309 678</u>	<u>458 426</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>9 309 678</u>	<u>458 426</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	<u>9 309 678</u>	<u>458 426</u>



## Rovetunet AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	44 614 846	36 004 773
Sum varige driftsmidler		44 614 846	36 004 773
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer	5	1 984 702	2 140 289
Sum finansielle anleggsmidler		1 984 702	2 140 289
Sum anleggsmidler		46 599 548	38 145 062
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		137 689	198 876
Andre fordringer		49 500	0
Sum fordringer		187 189	198 876
Bankinnskudd, kontanter og lignende		476 009	552 719
Sum omløpsmidler		663 198	751 595
Sum eiendeler		47 262 746	38 896 657



**Rovetunet AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7	307 000	307 000
Sum innskutt egenkapital		<u>507 000</u>	<u>507 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>-9 119 018</u>	<u>-18 428 696</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-9 119 018</u>	<u>-18 428 696</u>
Sum egenkapital		<u>-8 612 018</u>	<u>-17 921 696</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>55 231 612</u>	<u>56 314 822</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>55 231 612</u>	<u>56 314 822</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		223 690	183 697
Annen kortsiktig gjeld		<u>419 462</u>	<u>319 834</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>643 152</u>	<u>503 531</u>
Sum gjeld		<u>55 874 764</u>	<u>56 818 353</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>47 262 746</u>	<u>38 896 657</u>

31. desember 2022  
Holmestrand, 9. mars 2023

Jon Magnus Kvitberg  
styrets leder/daglig leder

Karl Elton Kvitberg  
nestleder

Anne-Tone J. Kvitberg  
styremedlem



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er 58% eid av Kvitberg Invest AS, og inngår i dette konsernet. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet samlet sett faller under grensene for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntektene inntektsføres etter hvert som de blir opptjent.

##### *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.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

2022

Ordinært resultat før skattekostnad	9 309 678
Endring i midlertidige forskjeller	-8 402 934
Alminnelig inntekt	906 744
Anvendt fremførbart underskudd	-906 744
Årets skattegrunnlag	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

2022

Driftsmidler inkl goodwill	4 139 067
Utestående fordringer	-265 000
Gevinst- og tapskonto	596 554
Sum	4 470 621
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 659 658
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 189 037
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 189 037
Sum	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2022	45 517 521
Tilgang kjøpte driftsmidler	58 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	45 575 521
Akk.avskrivning 31.12.2022	-960 675
Balanseført pr. 31.12.2022	44 614 846
Årets avskrivninger	395 175
Årets nedskrivninger	-8 947 248
Økonomisk levetid	100 år
Avskrivningsplan	Lineær

Tidligere års nedskrivninger er tilbakeført da verdien av selskapets eiendommer er i behold.



## Rovetunet AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Mellomværende med konsernselskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til konsernselskap	1 984 702	2 140 289

Lånene er renteberegnet.

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Kvitberg Invest AS	117	58,5 %	58,5 %
Karl Elton Kvitberg	83	41,5 %	41,5 %
Sum	200	100,0 %	100,0 %

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	200 000	307 000	-18 428 696	-17 921 696
Årsresultat	0	0	9 309 678	9 309 678
Egenkapital 31.12.2022	200 000	307 000	-9 119 018	-8 612 018

Selskapets egenkapital er tapt, men antas å være betydelige merverdier i selskapets eiendommer basert på salgsummen som er oppnådd for tilsvarende leiligheter som er solgt i sameiet de siste årene. Man har jobbet med å øke leieinntektene og holde kostnadene nede, og har oppnådd overskudd både for 2021 og 2022. Ledelsen anser utfra dette at grunnlaget for fortsatt drift av selskapet er til stede.

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 231 612	56 314 822

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter og bygninger	44 614 846	36 004 773