



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 803 535
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCALA RORTUNET AS
Forretningsadresse: c/o Scala Eiendom AS
Bryggegate 7
0250 OSLO

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: Håvard Stenshorne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	47 072 082	12 262 995
Annen driftsinntekt		13 233 313	3 018 836
Sum inntekter		60 305 395	15 281 831
Kostnader			
Varekostnad	1	16 401 978	6 341 820
Avskrivning på varige driftsmidler	2	22 860 757	8 486 050
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		135 000 000
Annen driftskostnad	3	19 824 797	10 486 048
Sum kostnader		59 087 532	160 313 918
Driftsresultat		1 217 863	-145 032 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 652 237	6 809 313
Annen renteinntekt		7 204	1 176
Annen finansinntekt		31 415	28 929
Sum finansinntekter		4 690 857	6 839 418
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	26 713 076	3 956 002
Annen rentekostnad		17 510	574
Annen finanskostnad		902	3 508
Sum finanskostnader		26 731 488	3 960 084
Netto finans		-22 040 631	2 879 334
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 822 769	-142 152 753
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-4 580 363	-32 034 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 242 406	-110 118 191
Årsresultat		-16 242 406	-110 118 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 242 406	-110 118 191



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5,6		-29 260 944
Avgitt konsernbidrag	6	4 287 296	
Udekket tap	6	-20 529 702	-80 857 247
Sum overføringer og disponeringer		-16 242 406	-110 118 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	36 512 959	30 723 359
Sum immaterielle eiendeler		36 512 959	30 723 359
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	2	334 400 255	341 434 864
Tekniske installasjoner	2	140 496 962	142 666 428
Leietakertilpasninger	2	84 510 452	93 621 438
Anlegg under utførelse	2	30 904 687	1 230 628
Tomt	2	35 272 804	35 272 804
Inventar	2	37 247	59 239
Sum varige driftsmidler		625 622 406	614 285 401
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		132 771 908
Sum finansielle anleggsmidler			132 771 908
Sum anleggsmidler		662 135 365	777 780 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	7 552 168	566 262
Andre kortsiktige fordringer		843 765	14 826 204
Konsernfordringer	4	2 485 276	37 598 555
Sum fordringer		10 881 209	52 991 022
Sum omløpsmidler		10 881 209	52 991 022
SUM EIENDELER		673 016 574	830 771 689

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	722 637
Overkurs		107 527 446	
Annen innskutt egenkapital	6	28 172 508	28 172 508
Sum innskutt egenkapital		136 699 954	28 895 145
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	128 141 570	107 611 868
Sum opptjent egenkapital		-128 141 570	-107 611 868
Sum egenkapital		8 558 384	-78 716 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		107 804 809
Sum annen langsiktig gjeld			107 804 809
Sum langsiktig gjeld		0	107 804 809
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 965 796	37 171 994
Kortsiktig konserngjeld	4	625 209 050	698 176 684
Annen kortsiktig gjeld		34 283 344	66 334 926
Sum kortsiktig gjeld		664 458 190	801 683 603
Sum gjeld		664 458 190	909 488 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 016 574	830 771 689



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378553

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 803 535
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RORTUNET AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

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: Håvard Stenshorne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 13.05.2023

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: 935 803 535
RORTUNET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	47 072 082	12 262 995
Annen driftsinntekt		13 233 313	3 018 836
Sum inntekter		60 305 395	15 281 831
Kostnader			
Varekostnad	1	16 401 978	6 341 820
Avskrivning på varige driftsmidler	2	22 860 757	8 486 050
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		135 000 000
Annen driftskostnad	3	19 824 797	10 486 048
Sum kostnader		59 087 532	160 313 918
Driftsresultat		1 217 863	-145 032 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 652 237	6 809 313
Annen renteinntekt		7 204	1 176
Annen finansinntekt		31 415	28 929
Sum finansinntekter		4 690 857	6 839 418
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	26 713 076	3 956 002
Annen rentekostnad		17 510	574
Annen finanskostnad		902	3 508
Sum finanskostnader		26 731 488	3 960 084
Netto finans		-22 040 631	2 879 334
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-4 580 363	-32 034 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 242 406	-110 118 191
Årsresultat		-16 242 406	-110 118 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 242 406	-110 118 191
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5,6		-29 260 944



Avgitt konsernbidrag	6	4 287 296	
Udekket tap	6	-20 529 702	-80 857 247
Sum overføringer og disponeringer		-16 242 406	-110 118 191



Organisasjonsnr: 935 803 535
RORTUNET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	36 512 959	30 723 359
Sum immaterielle eiendeler		36 512 959	30 723 359

Varige driftsmidler

Forretningsbygg	2	334 400 255	341 434 864
Tekniske installasjoner	2	140 496 962	142 666 428
Leietakertilpasninger	2	84 510 452	93 621 438
Anlegg under utførelse	2	30 904 687	1 230 628
Tomt	2	35 272 804	35 272 804
Inventar	2	37 247	59 239
Sum varige driftsmidler		625 622 406	614 285 401

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4		132 771 908
Sum finansielle anleggsmidler			132 771 908

Sum anleggsmidler		662 135 365	777 780 667
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	7 552 168	566 262
Andre kortsiktige fordringer		843 765	14 826 204
Konsernfordringer	4	2 485 276	37 598 555
Sum fordringer		10 881 209	52 991 022

Sum omløpsmidler		10 881 209	52 991 022
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		673 016 574	830 771 689
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	1 000 000	722 637
Overkurs		107 527 446	
Annen innskutt egenkapital	6	28 172 508	28 172 508
Sum innskutt egenkapital		136 699 954	28 895 145

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6	128 141 570	107 611 868
Sum opptjent egenkapital		-128 141 570	-107 611 868
Sum egenkapital		8 558 384	-78 716 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		107 804 809
Sum annen langsiktig gjeld			107 804 809
Sum langsiktig gjeld		0	107 804 809
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 965 796	37 171 994
Kortsiktig konserngjeld	4	625 209 050	698 176 684
Annen kortsiktig gjeld		34 283 344	66 334 926
Sum kortsiktig gjeld		664 458 190	801 683 603
Sum gjeld		664 458 190	909 488 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 016 574	830 771 689



Organisasjonsnr: 935 803 535
RORTUNET 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Rortunet AS**

Organisasjonsnummer 935803535



Rortunet AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	47 072 082	12 262 995
Annen driftsinntekt		13 233 313	3 018 836
Sum driftsinntekter		60 305 395	15 281 831
Driftskostnader			
Varekostnad	1	16 401 978	6 341 820
Avskrivning på varige driftsmidler	2	22 860 757	8 486 050
Nedskrivning på varige driftsmidler	2	0	135 000 000
Annen driftskostnad	3	19 824 797	10 486 048
Sum driftskostnader		59 087 532	160 313 918
DRIFTSRESULTAT		1 217 863	(145 032 087)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	4 652 237	6 809 313
Annen renteinntekt		7 204	1 176
Annen finansinntekt		31 415	28 929
Sum finansinntekter		4 690 857	6 839 418
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	26 713 076	3 956 002
Annen rentekostnad		17 510	574
Annen finanskostnad		903	3 508
Sum finanskostnader		26 731 488	3 960 084
NETTO FINANSPOSTER		(22 040 631)	2 879 334
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(20 822 769)	(142 152 753)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(4 580 363)	(32 034 563)
ORDINÆRT RESULTAT		(16 242 406)	(110 118 191)
ARSRESULTAT		(16 242 406)	(110 118 191)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5,6	0	(29 260 944)
Avgitt konsernbidrag	6	4 287 296	0
Fremføring av udekket tap	6	(20 529 702)	(80 857 247)
SUM OVERF. OG DISP.		(16 242 406)	(110 118 191)



Rortunet AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	36 512 959	30 723 359
Sum immaterielle eiendeler		36 512 959	30 723 359
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	2	334 400 255	341 434 864
Tekniske installasjoner	2	140 496 962	142 666 428
Anlegg under utførelse	2	30 904 687	1 230 628
Tomt	2	35 272 804	35 272 804
Inventar	2	37 247	59 239
Leietakertilpasninger	2	84 510 452	93 621 438
Sum varige driftsmidler		625 622 406	614 285 401
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	0	132 771 908
Sum finansielle anleggsmidler		0	132 771 908
SUM ANLEGGSMIDLER		662 135 365	777 780 667
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	7 552 168	566 262
Fordringer på konsernselskap	4	2 485 276	37 598 555
Andre kortsiktige fordringer		843 765	14 826 204
Sum fordringer		10 881 209	52 991 022
SUM OMLØPSMIDLER		10 881 209	52 991 022
SUM EIENDELER		673 016 574	830 771 689



Rortunet AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	722 637
Overkurs		107 527 446	0
Annen innskutt egenkapital	6	28 172 508	28 172 508
Sum innskutt egenkapital		136 699 954	28 895 145
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(128 141 570)	(107 611 868)
Sum opptjent egenkapital		(128 141 570)	(107 611 868)
SUM EGENKAPITAL		8 558 384	(78 716 723)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	0	107 804 809
Sum annen langsiktig gjeld		0	107 804 809
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	107 804 809
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 965 796	37 171 994
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	625 209 050	698 176 684
Annen kortsiktig gjeld		34 283 344	66 334 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		664 458 190	801 683 603
SUM GJELD		664 458 190	909 488 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 016 574	830 771 689

Oslo, 25.04.2023

Egil Svoren
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem



Rortunet AS

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp er i NOK.

Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01. - 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede 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. Tomter anses ikke å ha verdifall og avskrives følgelig ikke.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Noter for Rortunet AS

Organisasjonsnr. 935803535



Rortunet AS

Noter 2022

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

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

Konsernkontoordning

Morselskapet Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper i Schage 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.

Note 2 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Tomt	InventarLeietakertilpasninger	Sum
Ansk.kost pr. 1/1	550 935 413	164 298 495	1 230 628	35 272 804	112 305 96 860 813	848 710 458
+ Tilgang	598 588	1 253 639	29 674 059	0	0 2 671 479	34 197 765
Ansk.kost pr. 31/12	551 534 001	165 552 134	30 904 687	35 272 804	112 305 99 532 292	882 908 223
Akk.av/nedskr. pr 1/1	209 500 549	21 632 067	0	0	53 066 3 239 377	234 425 059
+ Ord. avskrivninger	7 633 197	3 423 105	0	0	21 993 11 782 463	22 860 758
Akk. av/nedskr. 31/12	217 133 746	25 055 172	0	0	75 059 15 021 840	257 285 816
Balansef. verdi 31/12	334 400 256	140 496 962	30 904 687	35 272 804	37 246 84 510 452	625 622 406
Prosentavskrivning	2-10	2-10		4-4	20-33 10-33	

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

Selskapet har ikke ansatte, og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (eks mva):

	I år	I fjor
Revisjon	147 799	45 823
Andre tjenester	87 915	0
Totalt	235 713	45 823



Rortunet AS

Noter 2022

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	0	84 525
Årets mottatte konsernbidrag	0	37 514 030
Andre kortsiktige fordringer	2 485 276	0
Andre langsiktige fordringer	0	132 771 908
Sum fordringer	2 485 276	170 370 463
Gjeld		
Leverandørgjeld	126 932	0
Årets avsatte konsernbidrag	5 496 533	0
Annen kortsiktig gjeld	619 585 585	698 176 684
Annen langsiktig gjeld	0	107 804 809
Sum gjeld	625 209 050	805 981 493
Ikke balanseførte forpliktelser		
Pantstillelser	625 622 406	614 285 401

Note 5 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-20 822 769
+ Permanente og andre forskjeller	2 940
+ Endring i midlertidige forskjeller	26 316 361
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	5 496 533
- Ytet konsernbidrag	5 496 533
= Inntekt	0

Noter for Rortunet AS

Organisasjonsnr. 935803535



Rortunet AS

Noter 2022

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 209 237
= Sum betalbar skatt	1 209 237
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-5 789 600
= Ordinær skattekostnad	-4 580 363
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 209 237
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 209 237
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-120 488 848	-125 389 273
+ Utestående fordringer	0	-234 315
+ Gevinst- og tapskonto	-11 222 438	-14 028 047
- Andre avsetninger for forpliktelser	34 256 711	0
= Grunnlag utsatt skatt	-165 967 996	-139 651 635
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	165 967 996	139 651 635
= Grunnlag utsatt skattefordel	165 967 996	139 651 635
Utsatt skattefordel	36 512 959	30 723 360
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Bokført utsatt skattefordel	36 512 959	30 723 360

Note 6 - Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	722 637	0	-79 439 360	-78 716 723
-Til årets resultat			-16 242 406	-16 242 406
-Avgitt konsernbidrag			-4 287 296	-4 287 296
+/-Andre transaksjoner:	277 363	107 527 446	0	107 804 809
Pr 31.12.	1 000 000	107 527 446	-99 969 062	8 558 384

Andre transaksjoner består av gjeldskonvertering: 107 804 809,-. Kapitalforhøyelsen ble godkjent av Foretaksregisteret 07.04.2022.



Rortunet AS

Noter 2022

Selskapets lave egenkapital er et resultat av at ombygging og utvikling av Rortunet er slutført med en merkostnad ut over det som opprinnelig var budsjettert. Rortunet kjøpesenter ble åpnet i 4. kvartal 2021, og første år med normal drift er preget av bla. oppstart av senteret og økte finanskostnader. Selskapets egenkapital er dermed per 31.12.22 lavere enn det som anses forsvarlig. Styret har i den forbindelse redegjort og foreslått for generalforsamlingen at 100 mNOK av selskapets gjeld konverteres til egenkapital. Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag den 14.04.2023. Melding om gjeldskonvertering er registrert i Foretaksregisteret 15.04.2023.

Rortunet AS har også tilgang til midler via konsernets konsernkontoordning, samt mulighet for ekstern finansiering gjennom Schage Eiendom AS, til å ferdigstille prosjekt og løpende drift.

Årsregnskapet for 2022 anses dermed avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rortunet AS som 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 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

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.



Building a better
working world

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 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 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: MCKOO-YW47K-NGXTX-S7ZCP-QXC6I-AXLMJ



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-25 11:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MCKQO-YW47K-NGX1X-S7ZCP-QXC6I-AXLMJ

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>