



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 367 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØHNE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lundgaardvegen 17
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Røhne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 5 418 515 | 5 871 135 |
| Salg av fast eiendom | | | 1 282 962 |
| Annen driftsinntekt | | 77 097 | 103 769 |
| Sum inntekter | | 5 495 612 | 7 257 866 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 73 700 |
| Lønnskostnad | 2 | 739 305 | 884 478 |
| Avskrivning | 4 | 2 257 826 | 2 256 610 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 992 263 | 2 922 253 |
| Sum kostnader | | 5 989 393 | 6 137 041 |
| Driftsresultat | | -493 781 | 1 120 825 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 416 454 | 351 253 |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | 271 398 | 689 118 |
| Sum finansinntekter | | 687 852 | 1 040 371 |
| Annen finanskostnad | 12 | 1 875 373 | 1 633 658 |
| Sum finanskostnader | | 1 875 373 | 1 633 658 |
| Netto finans | | -1 187 522 | -593 286 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 681 303 | 527 538 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -458 642 | -52 546 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 222 661 | 580 084 |
| Årsresultat | | -1 222 661 | 580 084 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | -1 222 661 | 580 084 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 222 661 | 580 084 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 45 559 788 | 47 641 122 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 71 080 | 71 080 |
| Sum varige driftsmidler | | 45 630 868 | 47 712 202 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| 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 | | 45 865 643 | 47 946 977 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 234 676 | 577 182 |
| Andre fordringer | | 8 785 | 4 498 |
| Sum fordringer | | 243 461 | 581 680 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 6 | 2 356 615 | 1 870 141 |
| Sum investeringer | | 2 356 615 | 1 870 141 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 78 675 | 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | 2 678 751 | 2 558 879 |
| SUM EIENDELER | | 48 544 394 | 50 505 857 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 9 548 566 | 10 771 227 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 548 566 | 10 771 227 |
| Sum egenkapital | | 12 548 566 | 16 771 227 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 509 946 | 968 588 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 509 946 | 968 588 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10, 11, 12 | 28 987 500 | 30 212 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 28 987 500 | 30 212 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 29 497 446 | 31 181 088 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11, 12 | 2 941 409 | 1 636 467 |
| Leverandørgjeld | | 63 522 | 78 149 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 74 649 | 146 065 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 418 802 | 692 860 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 498 382 | 2 553 542 |
| Sum gjeld | | 35 995 828 | 33 734 630 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 544 394 | 50 505 857 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 700740

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 367 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØHNE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lundgaardvegen 17
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Røhne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 880 367 072
RØHNE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 5 418 515 | 5 871 135 |
| Salg av fast eiendom | | | 1 282 962 |
| Annen driftsinntekt | | 77 097 | 103 769 |
| Sum inntekter | | 5 495 612 | 7 257 866 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 73 700 |
| Lønnskostnad | 2 | 739 305 | 884 478 |
| Avskrivning | 4 | 2 257 826 | 2 256 610 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 992 263 | 2 922 253 |
| Sum kostnader | | 5 989 393 | 6 137 041 |
| Driftsresultat | | -493 781 | 1 120 825 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 416 454 | 351 253 |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | 271 398 | 689 118 |
| Sum finansinntekter | | 687 852 | 1 040 371 |
| Annen finanskostnad | 12 | 1 875 373 | 1 633 658 |
| Sum finanskostnader | | 1 875 373 | 1 633 658 |
| Netto finans | | -1 187 522 | -593 286 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -458 642 | -52 546 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 222 661 | 580 084 |
| Årsresultat | | -1 222 661 | 580 084 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | -1 222 661 | 580 084 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 222 661 | 580 084 |



Organisasjonsnr: 880 367 072
RØHNE EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 45 559 788 | 47 641 122 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 71 080 | 71 080 |
| Sum varige driftsmidler | | 45 630 868 | 47 712 202 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|----|----------------|----------------|
| 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 | | 45 865 643 | 47 946 977 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 234 676 | 577 182 |
| Andre fordringer | | 8 785 | 4 498 |
| Sum fordringer | | 243 461 | 581 680 |

Investeringer

| | | | |
|--------------------------|---|------------------|------------------|
| Markedsbaserte aksjer | 6 | 2 356 615 | 1 870 141 |
| Sum investeringer | | 2 356 615 | 1 870 141 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|---|---|--------|---------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 78 675 | 107 058 |
|---|---|--------|---------|

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 2 678 751 | 2 558 879 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 48 544 394 | 50 505 857 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital



| | | | |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 8, 9 | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 9 548 566 | 10 771 227 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 548 566 | 10 771 227 |
| Sum egenkapital | | 12 548 566 | 16 771 227 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 509 946 | 968 588 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 509 946 | 968 588 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10, 11, 1 | 28 987 500 | 30 212 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 28 987 500 | 30 212 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 29 497 446 | 31 181 088 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11, 12 | 2 941 409 | 1 636 467 |
| Leverandørgjeld | | 63 522 | 78 149 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 74 649 | 146 065 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 418 802 | 692 860 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 498 382 | 2 553 542 |
| Sum gjeld | | 35 995 828 | 33 734 630 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 544 394 | 50 505 857 |



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 | 1850.00 | 800.00 | 1480000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|----------------------|
| Arne Røhne | 3750.00 | 100.00% | A-aksjer B-aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
|------------|-------------------|----------------------|--|
| | 3750.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
| | 617101.00 | 742538.00 |

| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 92006.00 | 109409.00 |

| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| | 24980.00 | 25046.00 |

| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|----------------------|--------------|------------------|
| | 5218.00 | 7486.00 |

| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 739305.00 | 884479.00 |

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

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.

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekter | | 5 418 515 | 5 871 135 |
| Salg av fast eiendom | | 0 | 1 282 962 |
| Annen driftsinntekt | | 77 097 | 103 769 |
| Sum driftsinntekter | | <u>5 495 612</u> | <u>7 257 866</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | 73 700 |
| Lønnskostnad | 2 | 739 305 | 884 478 |
| Avskrivning | 4 | 2 257 826 | 2 256 610 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 992 263 | 2 922 253 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 989 393</u> | <u>6 137 041</u> |
| Driftsresultat | | <u>-493 781</u> | <u>1 120 825</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 416 454 | 351 253 |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | 271 398 | 689 118 |
| Annen finanskostnad | 12 | 1 875 373 | 1 633 658 |
| Netto finansposter | | <u>-1 187 522</u> | <u>-593 286</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-1 681 303</u> | <u>527 538</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | <u>-458 642</u> | <u>-52 546</u> |
| Årsresultat | | <u>-1 222 661</u> | <u>580 084</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | -1 222 661 | 580 084 |



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 45 559 788 | 47 641 122 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 71 080 | 71 080 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>45 630 868</u> | <u>47 712 202</u> |
| <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 | | <u>234 775</u> | <u>234 775</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>45 865 643</u> | <u>47 946 977</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 234 676 | 577 182 |
| Andre fordringer | | 8 785 | 4 498 |
| Sum fordringer | | <u>243 461</u> | <u>581 680</u> |
| <i>Investeringer</i> | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 6 | 2 356 615 | 1 870 141 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 78 675 | 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | <u>2 678 751</u> | <u>2 558 879</u> |
| Sum eiendeler | | <u>48 544 394</u> | <u>50 505 857</u> |



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 3 000 000 | 6 000 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 9 548 566 | 10 771 227 |
| Sum egenkapital | | <u>12 548 566</u> | <u>16 771 227</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 509 946 | 968 588 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10, 11, 12 | 28 987 500 | 30 212 500 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11, 12 | 2 941 409 | 1 636 467 |
| Leverandørgjeld | | 63 522 | 78 149 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 74 649 | 146 065 |
| Annen kortsiktig gjeld | | <u>3 418 802</u> | <u>692 860</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>6 498 382</u> | <u>2 553 542</u> |
| Sum gjeld | | <u>35 995 828</u> | <u>33 734 630</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>48 544 394</u> | <u>50 505 857</u> |

Elverum, 4. juli 2024

Carl Fredrik Røhne
Styremedlem Daglig leder

Arne Røhne
Styreleder



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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.

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

| Lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønninger | 617 101 | 742 538 |
| Arbeidsgiveravgift | 92 006 | 109 409 |
| Pensjonskostnader | 24 980 | 25 046 |
| Andre ytelser | 5 218 | 7 486 |
| Sum | <u>739 305</u> | <u>884 479</u> |

Ytelser til ledende personer

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.



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Endring utsatt skatt | -458 642 | -52 546 |
| Årets totale skattekostnad | <u>-458 642</u> | <u>-52 546</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2023 | 2022 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 681 304 | 527 537 |
| Permanente forskjeller | 21 875 | -190 |
| Regnskapsmessig tap ved salg av aksjer | 202 581 | 469 627 |
| Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30, 5.ledd) | 50 586 | 0 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 8 936 | 4 709 |
| Tilbakeføring av inntektsført utbytte | -348 453 | -25 362 |
| Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | -271 398 | -689 118 |
| Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer | -67 561 | -304 614 |
| Fradragsberettiget tap fra RF-1359 | 0 | -221 436 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 035 686 | 855 274 |
| Alminnelig inntekt | -49 052 | 616 427 |
| Anvendt fremførbart underskudd | 0 | -616 427 |
| Årets skattegrunnlag | <u>-49 052</u> | <u>0</u> |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2023 | 2022 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 405 590 | 1 948 157 |
| Gevinst- og tapskonto | 1 972 474 | 2 465 593 |
| Sum | <u>2 378 064</u> | <u>4 413 750</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | <u>-60 129</u> | <u>-11 077</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>2 317 935</u> | <u>4 402 673</u> |
| | | |
| Utsatt skatt (22 %) | 509 946 | 968 588 |



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomt og bygninger | Inventar | Kunst | Sum |
|-----------------------------|-------------------|----------|----------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 70 752 002 | 36 914 | 71 080 | 70 859 996 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 176 492 | 0 | 0 | 176 492 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 70 928 494 | 36 914 | 71 080 | 71 036 488 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -25 368 706 | -36 914 | 0 | -25 405 620 |
| Balanseført pr. 31.12. | 45 559 788 | 0 | 71 080 | 45 630 868 |
| Årets avskrivninger | 2 238 569 | 19 257 | 0 | 2 257 826 |
| Økonomisk levetid | 10-50 år | 10 år | Avskrives ikke | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | |

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

| Selskap | Eierandel | Anskaff.kost |
|-------------------|-----------|--------------|
| Leiret Eiendom AS | 50% | 110 000 |

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

Note 6 - Markedsbaserte aksjer

| Selskap | Anskaff.kost | Bokført verdi | Markedsverdi |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|
| Markedsbaserte aksjer | 1 952 227 | 2 356 615 | 2 356 615 |

Note 7 - Bankinnskudd

| | 2023 |
|----------------------------------|--------|
| Bundne skattetrekksmidler utgjør | 23 787 |

Skyldig skattetrekk pr. 31.12 utgjør kr 23 750.



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|----------|--------|-----------|-------------|
| A-aksjer | 1 900 | 800 | 1 520 000 |
| B-aksjer | 1 850 | 800 | 1 480 000 |
| Sum | 3 750 | | 3 000 000 |

Alle aksjer i selskapet har samme rettigheter.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | A-aksjer | B-aksjer | Eierandel |
|---------------------------|----------|----------|-----------|
| Arne Røhne, styrets leder | 1 900 | 1 850 | 100 % |

Note 9 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------------|--------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2023 | 6 000 000 | 10 771 228 | 16 771 228 |
| Årsresultat | 0 | -1 222 661 | -1 222 661 |
| Nedsettelse av aksjekapital | -3 000 000 | 0 | -3 000 000 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 3 000 000 | 9 548 567 | 12 548 567 |

Note 10 - Fordringer og gjeld

| | | |
|---|-------------|-------------|
| <i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i> | 2023 | 2022 |
| Lån til eiere og nærstående | 120 175 | 120 175 |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2023 | 2022 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 28 987 500 | 30 212 500 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i> | 2023 | 2022 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 45 559 788 | 47 641 122 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Kassekreditt | 2 941 409 | 1 636 467 |
| Gjeld til eiere | 3 004 890 | 155 873 |
| Sum | 5 946 299 | 1 792 340 |

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



Røhne Eiendom AS

Org.nr: 880 367 072

Noter til regnskapet for 2023

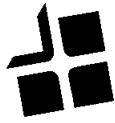
Note 11 - Pant og garantier

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

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 28 987 500 | 30 212 500 |
| Kassekreditt | 2 941 409 | 1 636 467 |
| Sum pantsikret gjeld | <u>31 928 909</u> | <u>31 848 967</u> |
| | | |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2023 | 2022 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 45 559 788 | 47 641 122 |

Note 12 - Rentekostnader

| <i>Rentekostnader</i> | 2023 | 2022 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Renter pantelån | 1 672 792 | 1 164 031 |



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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røhne Eiendom AS, som viser et underskudd på 1 222 661 kroner. 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.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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.

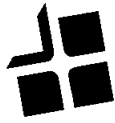
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.



Revisjonsforum AS

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 intern 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 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 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 6. juli 2024

Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor