



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 932 005 352 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | RUTHEIM AS |
| Forretningsadresse: | Jernbaneveien 2 1400 SKI |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|---------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Erik Johan Bjertnæs |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 09.07.2024 |

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3,4 | 1 602 052 | 1 616 046 |
| Annen driftsinntekt | 2,3 | 14 932 315 | 14 838 625 |
| Sum inntekter | | 16 534 367 | 16 454 671 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 601 344 | 2 167 320 |
| Lønnskostnad | 5,6 | 3 792 023 | 2 748 643 |
| Avskrivning | 7 | 2 928 227 | 2 955 146 |
| Annen driftskostnad | 4,5 | 2 979 589 | 2 307 141 |
| Sum kostnader | | 11 301 183 | 10 178 250 |
| Driftsresultat | | 5 233 184 | 6 276 421 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 8 | 10 634 858 | 11 368 142 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 2 202 649 | 1 236 450 |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 069 668 | 1 936 059 |
| Annen finansinntekt | | | 1 059 |
| Sum finansinntekter | | 15 907 175 | 14 541 710 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 302 937 | 291 045 |
| Annen rentekostnad | 4 | 14 994 627 | 8 960 956 |
| Annen finanskostnad | | | 487 |
| Sum finanskostnader | | 15 297 564 | 9 252 488 |
| Netto finans | | 609 611 | 5 289 222 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 842 795 | 11 565 643 |
| Skattekostnad | 9 | 1 284 105 | 2 545 289 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 558 690 | 9 020 354 |
| Årsresultat | | 4 558 690 | 9 020 354 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overføring til/fra annen egenkapital | 10 | 4 558 689 | 9 020 354 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 558 689 | 9 020 354 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 49 254 138 | 50 322 948 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 7 | 540 225 | 642 450 |
| Sum varige driftsmidler | | 49 794 363 | 50 965 398 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 280 299 496 | 278 522 115 |
| Lån til foretak i samme konsern | 11 | 63 616 386 | 42 516 193 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 343 915 882 | 321 038 308 |
| Sum anleggsmidler | | 393 710 245 | 372 003 706 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 833 358 | 2 221 413 |
| Andre fordringer | 11 | 11 027 909 | 11 766 269 |
| Sum fordringer | | 13 861 267 | 13 987 682 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 56 373 828 | 83 965 878 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 56 373 828 | 83 965 878 |
| Sum omløpsmidler | | 70 235 095 | 97 953 560 |
| SUM EIENDELER | | 463 945 340 | 469 957 266 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10,15 | 712 000 | 712 000 |
| Overkurs | 10 | 573 356 | 573 356 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 285 356 | 1 285 356 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 175 746 307 | 173 187 618 |
| Sum opptjent egenkapital | | 175 746 307 | 173 187 618 |
| Sum egenkapital | | 177 031 663 | 174 472 974 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 709 162 | 907 861 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 709 162 | 907 861 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 264 079 200 | 273 199 050 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,14 | 12 176 344 | 8 439 004 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 276 255 544 | 281 638 054 |
| Sum langsiktig gjeld | | 276 964 706 | 282 545 915 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 242 818 | 1 093 044 |
| Betalbar skatt | 9 | 981 492 | 2 752 495 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 480 579 | 435 372 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 7 244 082 | 8 657 466 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 948 971 | 12 938 377 |
| Sum gjeld | | 286 913 677 | 295 484 292 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 463 945 340 | 469 957 266 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3,4 | 406 687 | 605 790 |
| Annen driftsinntekt | 2,3 | 47 703 275 | 43 804 759 |
| Sum inntekter | | 48 109 962 | 44 410 549 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 5 458 103 | 7 056 757 |
| Lønnskostnad | 5,6 | 3 813 979 | 2 748 643 |
| Avskrivning | 7 | 11 085 832 | 11 023 711 |
| Annen driftskostnad | 4,5 | 11 411 301 | 5 039 465 |
| Sum kostnader | | 31 769 215 | 25 868 576 |
| Driftsresultat | | 16 340 747 | 18 541 973 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 070 801 | 1 937 118 |
| Annen finansinntekt | 4 | | |
| Sum finansinntekter | | 3 070 801 | 1 937 118 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 17 151 489 | 10 268 442 |
| Sum finanskostnader | | 17 151 489 | 10 268 442 |
| Netto finans | | -14 080 688 | -8 331 324 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 260 059 | 10 210 649 |
| Skattekostnad | 9 | 994 313 | 2 769 928 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 265 746 | 7 440 721 |
| Årsresultat | 10 | 1 265 746 | 7 440 721 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 1 260 746 | 7 440 721 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 260 746 | 7 440 721 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------------|-------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 435 502 886 | 430 290 323 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 7 | 540 225 | 642 450 |
| Sum varige driftsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| Sum anleggsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 12 | 4 226 657 | 4 055 177 |
| Sum varer | | 4 226 657 | 4 055 177 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 693 760 | 1 968 870 |
| Andre fordringer | 11 | 4 778 316 | 1 199 719 |
| Sum fordringer | | 6 472 076 | 3 168 589 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 57 343 108 | 84 112 133 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 57 343 108 | 84 112 133 |
| Sum omløpsmidler | | 68 041 841 | 91 335 899 |
| SUM EIENDELER | | 504 084 952 | 522 268 672 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10,15 | 712 000 | 712 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Overkurs | 10 | 573 356 | 573 356 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 285 356 | 1 285 356 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 155 174 640 | 155 916 320 |
| Sum opptjent egenkapital | | 155 174 640 | 155 916 320 |
| Sum egenkapital | | 156 459 996 | 157 201 676 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 28 237 054 | 29 063 684 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 28 237 054 | 29 063 684 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 302 036 526 | 312 794 128 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,14 | 2 832 255 | 2 723 322 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 304 868 781 | 315 517 450 |
| Sum langsiktig gjeld | | 333 105 835 | 344 581 134 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 44 610 | |
| Leverandørgjeld | | 6 220 007 | 7 479 423 |
| Betalbar skatt | 9 | 1 820 943 | 3 554 967 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 491 890 | 490 256 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 5 941 669 | 8 961 216 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 519 119 | 20 485 862 |
| Sum gjeld | | 347 624 954 | 365 066 996 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 504 084 950 | 522 268 672 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 657594

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 005 352
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUTHEIM AS
Forretningsadresse: Jernbaneveien 2
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Johan Bjertnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.07.2024

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, 12.08.2024



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2, 3, 4 | 1 602 052 | 1 616 046 |
| Annen driftsinntekt | 2, 3 | 14 932 315 | 14 838 625 |
| Sum inntekter | | 16 534 367 | 16 454 671 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 601 344 | 2 167 320 |
| Lønnskostnad | 5, 6 | 3 792 023 | 2 748 643 |
| Avskrivning | 7 | 2 928 227 | 2 955 146 |
| Annen driftskostnad | 4, 5 | 2 979 589 | 2 307 141 |
| Sum kostnader | | 11 301 183 | 10 178 250 |
| Driftsresultat | | 5 233 184 | 6 276 421 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 8 | 10 634 858 | 11 368 142 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 2 202 649 | 1 236 450 |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 069 668 | 1 936 059 |
| Annen finansinntekt | | | 1 059 |
| Sum finansinntekter | | 15 907 175 | 14 541 710 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 302 937 | 291 045 |
| Annen rentekostnad | 4 | 14 994 627 | 8 960 956 |
| Annen finanskostnad | | | 487 |
| Sum finanskostnader | | 15 297 564 | 9 252 488 |
| Netto finans | | 609 611 | 5 289 222 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 842 795 | 11 565 643 |
| Skattekostnad | 9 | 1 284 105 | 2 545 289 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 558 690 | 9 020 354 |
| Årsresultat | | 4 558 690 | 9 020 354 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 10 | 4 558 689 | 9 020 354 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 558 689 | 9 020 354 |



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 7 49 254 138 50 322 948

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner 7 540 225 642 450

Sum varige driftsmidler 49 794 363 50 965 398

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 280 299 496 278 522 115

Lån til foretak i samme

konsern 11 63 616 386 42 516 193

Sum finansielle anleggsmidler 343 915 882 321 038 308

Sum anleggsmidler 393 710 245 372 003 706

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 833 358 2 221 413

Andre fordringer 11 11 027 909 11 766 269

Sum fordringer 13 861 267 13 987 682

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 13 56 373 828 83 965 878

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 56 373 828 83 965 878

Sum omløpsmidler 70 235 095 97 953 560

SUM EIENDELER 463 945 340 469 957 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 10,15 712 000 712 000

Overkurs 10 573 356 573 356

Sum innskutt egenkapital 1 285 356 1 285 356



| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 175 746 307 | 173 187 618 |
| Sum opptjent egenkapital | | 175 746 307 | 173 187 618 |
| Sum egenkapital | | 177 031 663 | 174 472 974 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 709 162 | 907 861 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 709 162 | 907 861 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 14 | 264 079 200 | 273 199 050 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,14 | 12 176 344 | 8 439 004 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 276 255 544 | 281 638 054 |
| Sum langsiktig gjeld | | 276 964 706 | 282 545 915 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 242 818 | 1 093 044 |
| Betalbar skatt | 9 | 981 492 | 2 752 495 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 480 579 | 435 372 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 7 244 082 | 8 657 466 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 948 971 | 12 938 377 |
| Sum gjeld | | 286 913 677 | 295 484 292 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 463 945 340 | 469 957 266 |



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2, 3, 4 | 406 687 | 605 790 |
| Annen driftsinntekt | 2, 3 | 47 703 275 | 43 804 759 |
| Sum inntekter | | 48 109 962 | 44 410 549 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 5 458 103 | 7 056 757 |
| Lønnskostnad | 5, 6 | 3 813 979 | 2 748 643 |
| Avskrivning | 7 | 11 085 832 | 11 023 711 |
| Annen driftskostnad | 4, 5 | 11 411 301 | 5 039 465 |
| Sum kostnader | | 31 769 215 | 25 868 576 |
| Driftsresultat | | 16 340 747 | 18 541 973 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 070 801 | 1 937 118 |
| Annen finansinntekt | 4 | | |
| Sum finansinntekter | | 3 070 801 | 1 937 118 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 17 151 489 | 10 268 442 |
| Sum finanskostnader | | 17 151 489 | 10 268 442 |
| Netto finans | | -14 080 688 | -8 331 324 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 9 | 994 313 | 2 769 928 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 265 746 | 7 440 721 |
| Årsresultat | 10 | 1 265 746 | 7 440 721 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 1 260 746 | 7 440 721 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 260 746 | 7 440 721 |



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 435 502 886 | 430 290 323 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 7 | 540 225 | 642 450 |
| Sum varige driftsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| Sum anleggsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 12 | 4 226 657 | 4 055 177 |
| Sum varer | | 4 226 657 | 4 055 177 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 693 760 | 1 968 870 |
| Andre fordringer | 11 | 4 778 316 | 1 199 719 |
| Sum fordringer | | 6 472 076 | 3 168 589 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 57 343 108 | 84 112 133 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 57 343 108 | 84 112 133 |
| Sum omløpsmidler | | 68 041 841 | 91 335 899 |
| SUM EIENDELER | | 504 084 952 | 522 268 672 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10,15 | 712 000 | 712 000 |
| Overkurs | 10 | 573 356 | 573 356 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 285 356 | 1 285 356 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 155 174 640 | 155 916 320 |
| Sum opptjent egenkapital | | 155 174 640 | 155 916 320 |



| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 156 459 996 | 157 201 676 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 28 237 054 | 29 063 684 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 28 237 054 | 29 063 684 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 302 036 526 | 312 794 128 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,14 | 2 832 255 | 2 723 322 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 304 868 781 | 315 517 450 |
| Sum langsiktig gjeld | | 333 105 835 | 344 581 134 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 44 610 | |
| Leverandørgjeld | | 6 220 007 | 7 479 423 |
| Betalbar skatt | 9 | 1 820 943 | 3 554 967 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 491 890 | 490 256 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 5 941 669 | 8 961 216 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 519 119 | 20 485 862 |
| Sum gjeld | | 347 624 954 | 365 066 996 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 504 084 950 | 522 268 672 |



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
10,15

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| A-aksjer | 86.00 | 2000.00 | 172000.00 |
| B-aksjer | 270.00 | 2000.00 | 540000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Erik Johan Bjertnæs | 304.00 | 85.40% | A og B-aksjer |
| Erik Johan Bjertnæs | 52.00 | 14.60% | A-aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
|------------|-------------------|----------------------|--|
| | 356.00 | 100.00% | |

Note
5,6

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
| | 3180670.00 | 2260864.00 |

| <u>Arbeidsqiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 496358.00 | 337576.00 |

| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| | 86653.00 | 57659.00 |

| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|----------------------|--------------|------------------|
| | 28343.00 | 92544.00 |

| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 3792024.00 | 2748643.00 |

Ytelser til daglig leder

Note



5,6

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Styreleder | 1246840.00 | 32032.00 | 4392.00 |
| Daglig leder/styreleder | 932907.00 | 20626.00 | |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 2179747.00 | 52658.00 | 4392.00 |

Note

5,6

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 106815.00 | |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 104920.00 | |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 211735.00 | |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Sentrumskvartalet Askim AS | 100.00% | 100.00% | 2677478.00 | -1789031.00 |
| Prestsmåsan AS | 100.00% | 100.00% | -67148.00 | -37939.00 |
| Ski Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | 8064673.00 | 2856119.00 |
| Stasjonskvartalet AS | 100.00% | 100.00% | 112982025.00 | 5388975.00 |



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
10,15

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| A-aksjer | 86.00 | 2000.00 | 172000.00 |
| B-aksjer | 270.00 | 2000.00 | 540000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Erik Johan Bjernæs | 304.00 | 85.40% | A og B-aksjer |
| Erik Johan Bjertnæs | 52.00 | 14.60% | A-aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
|------------|-------------------|----------------------|--|
| | 356.00 | 100.00% | |

Note
5,6

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
| | 3204295.00 | 2260864.00 |

| <u>Arbeidsqiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 499689.00 | 337576.00 |

| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| | 86653.00 | 57659.00 |

| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|----------------------|--------------|------------------|
| | 28343.00 | 92544.00 |

| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 3818980.00 | 2748643.00 |

Ytelser til daglig leder

Note



5,6

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Styreleder | 1246840.00 | 32032.00 | 4392.00 |
| Daglig leder/styremedlem | 932907.00 | 20626.00 | |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 2179747.00 | 52658.00 | 4392.00 |

Note

5,6

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 259797.00 | |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 183670.00 | |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 443467.00 | |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5,6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

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



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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 Rutheim AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rutheim AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, konsernet 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. Betyggende 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.

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 risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Rutheim AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnr: 5U5U8-DUQ4F-IBC62-ADVID-QYGUY-W1WUH



Building a better
working world

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.

Drammen, 9. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Armand Finsrud Iversen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5U5U8-DUQ4F-IBC62-ADVID-QYGUY-W1WUH



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."

Iversen, Thomas A Finsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1765652

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-09 07:01:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5U5U8-DUQ4F-IBC62-ADVID-QYGUY-W1WUH

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>



Rutheim AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-85THK-P8YHM



Rutheim AS og Konsern

Årsberetning 2023

Virksomhetens art og lokasjon

Virksomheten til Rutheim-konsernet er utvikling og utleie av av fast eiendom. Virksomheten er lokalisert i Norge og hovedkontoret er lokalisert i Jernbaneveien 2 i Ski kommune. Konsernet leier ut i hovedsak næringseiendom til selskaper. Alle tomtekjøp går via oppgjørsmegler, og at alt salg av eiendom går via eiendomsmegler. Utleie av leiligheter håndteres i hovedsak internt i selskapet av daglig leder. Selskapet har faste leietakere.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat.

Selskapets og konsernets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god, og styret mener årsregnskapet og konsernregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet og konsernet har i 2023

- Videreutviklet konsernets eiendommer, herunder startet med bygging av tomt/eiendom i datterselskapet Ski Eiendom AS.
- Gjennomført en større oppgradering av eiendommen i Askim.

Fremtidig utvikling

Fortsette å videreutvikle eiendommene og eiendomsprosjektene i Ski.

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er avlagt under denne forutsetningen. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede i samsvar med regnskapsloven § 3-3a. I tillegg til bokført egenkapital vurderer styret at det foreligger merverdier i selskapets og konsernets eiendommer og aksjer i eiendomsselskapene.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i 2023 har vært ubetydelig, kun 5 ansatte, og det er ikke registrert yrkesskader eller ulykker på arbeidsplassen. Arbeidsmiljøet anses som tilfredsstillende.

Miljørapportering

Selskapets og konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Valutarisiko

Selskapet og konsernet er ikke i stor grad eksponert for valutarisiko.

Likestilling

Per 31.12.2023 har selskapet og konsernet 5 ansatte. Styret består av 3 menn og 1 kvinne. Ut i fra selskapet størrelse har ikke styret funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styreforsikring

Selskapet Rutheim AS har tegnet styreforsikring i IF.



Forskning og utvikling

Selskapet har ikke egne forsknings- og utviklingsaktiviteter utover utvikling av eiendommene.

Resultat, investeringer og likviditet

Selskapet:

Selskapets driftsinntekter ble på kr 16,5 millioner i 2023 med et årsresultat på kr 4,6 millioner etter skatt.

Det har blitt investert kr 1,8 millioner i driftsmidler på bygninger.

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2023 var på kr 264,1 millioner, en nedgang på kr 9,1 millioner sammenliknet med fjoråret. Av disse utgjør langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år kr 203,9 millioner.

Selskapet har en egenkapitalandel ved utgangen av året var på 38,1%.

Konsernet:

Konsernets driftsinntekter ble på kr 48,1 millioner i 2023 med et årsresultat på kr 1,3 millioner etter skatt.

Det har blitt investert kr 16,2 millioner i driftsmidler på bygninger.

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2023 var på kr 302 millioner, en nedgang på kr 10,8 millioner sammenliknet med fjoråret. Av disse utgjør langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år kr 207,3 millioner.

Konsernet har en egenkapitalandel ved utgangen av året var på 31%.

Disponering av resultatet

Årets overskudd på 4 558 689 i selskapsregnskapet er tilført annen egenkapital.

Ski 30.06.2024

Erik Johan Bjertnæs
Styrets leder

Lars Richard Bjertnæs
Styremedlem

Erling Dokk Holm
Styremedlem

Cathrine Vigander
Styremedlem



RESULTAT 01.01-31.12

| Rutheim AS | | | Rutheim AS konsern | | |
|--|-------------------|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | Beløp i NOK | Note | 2023 | 2022 |
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| 1 616 046 | 1 602 052 | Salgsinntekt | 2, 3, 4 | 406 687 | 605 790 |
| 14 838 625 | 14 932 315 | Annen driftsinntekt | 2, 3 | 47 703 275 | 43 804 759 |
| 16 454 671 | 16 534 367 | Sum driftsinntekter | | 48 109 962 | 44 410 549 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| 2 167 320 | 1 601 344 | Varekostnad og felleskostnader | | 5 458 103 | 7 056 757 |
| 2 748 643 | 3 792 023 | Lønnskostnad | 5, 6 | 3 818 979 | 2 748 643 |
| 2 955 146 | 2 928 227 | Avskrivninger | 7 | 11 085 832 | 11 023 711 |
| 2 307 141 | 2 979 589 | Annen driftskostnad | 4, 5 | 11 411 301 | 5 039 465 |
| 10 178 250 | 11 301 183 | Sum driftskostnader | | 31 774 215 | 25 868 576 |
| 6 276 421 | 5 233 184 | DRIFTSRESULTAT | | 16 335 747 | 18 541 973 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | | | |
| 11 368 142 | 10 634 858 | Inntekt på investering i datterselskap | 8 | - | - |
| 3 173 568 | 5 272 316 | Renteinntekt | 4 | 3 070 801 | 1 937 118 |
| 14 541 710 | 15 907 174 | Sum finansinntekter | | 3 070 801 | 1 937 118 |
| 9 252 488 | 15 297 564 | Rentekostnad | 4 | 17 151 489 | 10 268 442 |
| 9 252 488 | 15 297 564 | Sum finanskostnader | | 17 151 489 | 10 268 442 |
| -5 289 222 | -609 610 | Netto finanskostnad/inntekt | | 14 080 688 | 8 331 324 |
| 11 565 643 | 5 842 794 | RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 2 255 059 | 10 210 649 |
| 2 545 289 | 1 284 105 | Skattekostnad | 9 | 994 313 | 2 769 928 |
| 9 020 354 | 4 558 689 | ÅRSRESULTAT | | 1 260 746 | 7 440 721 |
| | | Majoritetens andel av årsresultatet | 10 | 1 260 746 | 7 440 721 |

Pemco Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-851HK-P8Y/HM



EIENDELER 31.12

| Rutheim AS | | | Rutheim AS konsern | | |
|----------------------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | Beløp i NOK | Note | 2023 | 2022 |
| ANLEGGSMIDLER | | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 50 322 948 | 49 254 138 | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 435 502 886 | 430 290 323 |
| 642 450 | 540 225 | Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l | 7 | 540 225 | 642 450 |
| 50 965 398 | 49 794 363 | Sum varige driftsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 278 522 115 | 280 299 496 | Investeringer i datterselskap | 8 | - | - |
| 42 516 193 | 63 616 386 | Lån til foretak i samme konsern | 11 | - | - |
| 321 038 308 | 343 915 882 | Sum finansielle anleggsmidler | | - | - |
| 372 003 706 | 393 710 245 | Sum anleggsmidler | | 436 043 111 | 430 932 773 |
| OMLØPSMIDLER | | | | | |
| - | - | Varer/eiendomsprosjekter i arbeid | 12 | 4 226 657 | 4 055 177 |
| Fordringer | | | | | |
| 2 221 413 | 2 833 358 | Kundefordringer | | 1 693 760 | 1 968 870 |
| 11 766 269 | 11 027 909 | Andre fordringer | 11 | 4 778 316 | 1 199 719 |
| 13 987 682 | 13 861 267 | Sum fordringer | | 6 472 075 | 3 168 589 |
| 83 965 878 | 56 373 828 | Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 57 343 108 | 84 112 133 |
| 97 953 560 | 70 235 095 | Sum omløpsmidler | | 68 041 840 | 91 335 899 |
| 469 957 266 | 463 945 340 | SUM EIENDELER | | 504 084 951 | 522 268 672 |

Pemco Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-851HK-P8Y/HM



EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

| Rutheim AS | | | Rutheim AS konsern | | |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | Beløp i NOK | Note | 2023 | 2022 |
| EGENKAPITAL | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| 712 000 | 712 000 | Aksjekapital | 10, 15 | 712 000 | 712 000 |
| 573 356 | 573 356 | Overkursfond | 10 | 573 356 | 573 356 |
| 1 285 356 | 1 285 356 | Sum innskutt egenkapital | | 1 285 356 | 1 285 356 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| 173 187 618 | 175 746 307 | Annen egenkapital | 10 | 155 174 640 | 155 916 320 |
| 173 187 618 | 175 746 307 | Sum opptjent egenkapital | | 155 174 640 | 155 916 320 |
| 174 472 974 | 177 031 663 | Sum egenkapital | | 156 459 996 | 157 201 676 |
| GJELD | | | | | |
| Avsetning for forpliktelseser | | | | | |
| 907 861 | 709 162 | Utsatt skatt | 9 | 28 237 054 | 29 063 684 |
| 907 861 | 709 162 | Sum avsetning for forpliktelseser | | 28 237 054 | 29 063 684 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| 273 199 050 | 264 079 200 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 302 036 526 | 312 794 128 |
| 8 439 004 | 12 176 344 | Øvrig langsiktig gjeld | 11, 14 | 2 832 255 | 2 723 322 |
| 281 638 054 | 276 255 544 | Sum annen langsiktig gjeld | | 304 868 781 | 315 517 450 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| - | - | Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 44 610 | - |
| 1 093 044 | 1 242 818 | Leverandørgjeld | | 6 220 007 | 7 479 423 |
| 2 752 495 | 981 492 | Betalbar skatt | 9 | 1 820 943 | 3 554 967 |
| 466 629 | 480 579 | Skyldig offentlige avgifter | | 491 890 | 490 256 |
| 8 626 209 | 7 244 082 | Annen kortsiktig gjeld | 11 | 5 941 669 | 8 961 215 |
| 12 938 377 | 9 948 971 | Sum kortsiktig gjeld | | 14 519 119 | 20 485 861 |
| 295 484 292 | 286 913 677 | Sum gjeld | | 347 624 954 | 365 066 995 |
| 469 957 266 | 463 945 340 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 504 084 951 | 522 268 672 |

Ski, 31.12.2023
søndag 30. juni 2024

Erik Johan Bjertnæs
Styreleder

Lars Richard Bjertnæs
Styremedlem/daglig leder

Cathrine Vigander
Styremedlem

Erling Dokk Holm
Styremedlem

Pemco Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-851HK-P8Y/HM



KONTANTSTRØM 01.01-31.12

| Rutheim AS | | Rutheim AS konsern | | |
|--|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | Beløp i NOK | 2023 | 2022 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | |
| 11 565 643 | 5 842 794 | Resultat før skattekostnad | 2 255 059 | 10 265 313 |
| -3 698 988 | -2 752 495 | Betalte skatter | -3 554 967 | -3 698 988 |
| 2 955 146 | 2 928 227 | Avskrivninger | 11 085 832 | 11 023 711 |
| - | - | Gevinst/tap på salg av aksjer og varige driftsmidler | - | - |
| 273 059 | -462 171 | Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld | -1 155 786 | 2 162 289 |
| 9 863 414 | -2 908 510 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | -6 598 937 | 7 013 521 |
| 20 958 274 | 2 647 845 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 2 031 201 | 26 765 845 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | | |
| - | - | Kjøp av datterselskap | - | - |
| -373 511 | -1 757 192 | Kjøp av varige driftsmidler | -16 196 168 | -10 866 145 |
| - | - | Salg av aksjer og varige driftsmidler | - | - |
| -2 722 359 | -21 100 193 | Netto endring utlån | - | - |
| -3 095 870 | -22 857 385 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -16 196 168 | -10 866 145 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | | |
| -13 767 392 | -5 382 510 | Netto opptak/avdrag langsiktig gjeld | -10 604 059 | -12 149 982 |
| - | - | Andre endringer egenkapital | - | - |
| -8 100 000 | -2 000 000 | Utbetalt utbytte | -2 000 000 | -8 100 000 |
| -21 867 392 | -7 382 510 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -12 604 059 | -20 249 982 |
| -4 004 988 | -27 592 050 | Netto endring i likvider i året | -26 769 026 | -4 350 282 |
| 87 970 866 | 83 965 878 | Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01 | 84 112 133 | 88 462 415 |
| 83 965 878 | 56 373 828 | Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12 | 57 343 107 | 84 112 133 |

Pemco Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-851HK-P8Y/HM



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Rutheim AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rutheim AS og datterselskaper som Rutheim AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Datterselskap som inngår i konsernet fremgår av note 8. Rutheim AS er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap, men har frivillig valgt å utarbeide konsernregnskap.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte/konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres etter avtalemessig opptjening.

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.

Varebeholdninger/tomteprosjekter i arbeid

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Eiendommer/tomteprosjekter for videresalg oppføres til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.



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.

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 nyttegjørt. Ved beregning av utsatt skatt på merverdier i konsernregnskapet er nåverdi av skattesats ved oppkjøp benyttet.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikere eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Salgsinntekter

| Morselskap | | | Konsern | |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | Gjeld | 2023 | 2022 |
| 14 838 625 | 14 932 315 | Leieinntekter | 47 703 275 | 43 804 759 |
| 1 616 046 | 1 602 052 | Salgsinntekter | 406 687 | 605 790 |
| 16 454 671 | 16 534 367 | Sum | 48 109 962 | 44 410 549 |

All omsetning er i Norge.

Note 3 Store enkelttransaksjoner

I 2023 er det ikke gjennomført store enkelttransaksjoner.

Note 4 Transaksjoner med selskap i samme konsern

| Transaksjoner | Morselskap | |
|-----------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter | 1 248 652 | 1 153 826 |
| Renteinntekter | 2 202 649 | 1 236 450 |
| Rentekostnader | -302 937 | -291 045 |
| Sum | 3 148 364 | 2 099 231 |

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| 2022 | 2023 | Lønnskostnader | 2023 | 2022 |
| 2 340 863 | 3 180 670 | Lønninger | 3 204 295 | 2 340 863 |
| 337 576 | 496 358 | Arbeidsgiveravgift | 499 689 | 337 576 |
| 57 659 | 86 653 | Pensjonskostnader | 86 653 | 57 659 |
| 12 544 | 28 343 | Andre ytelser/innleid personell | 28 343 | 12 544 |
| 2 748 643 | 3 792 024 | Sum | 3 818 980 | 2 748 643 |

3 Gjennomsnittlig antall årsverk 4 3

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder/styremedlem | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|
| | Styreleder | medlem |
| Lønn | 1 246 840 | 932 907 |
| Pensjonsutgifter | 32 032 | 20 626 |
| Andre ytelser | 4 392 | - |
| Sum | 1 283 264 | 953 533 |

| Morselskap | | | Konsern | |
|----------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 2022 | 2023 | Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
| 75 000 | 106 815 | Revisjon eks. mva. | 259 797 | 187 000 |
| 77 000 | 104 920 | Andre tjenester eks. mva. | 183 670 | 153 000 |
| 152 000 | 211 735 | Sum | 443 467 | 340 000 |



Note 6 Pensjoner og styrehonorar

Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet og konsernet har i 2023 utbetalt kr 80 000 i styrehonorar.

Note 7 Varige driftsmidler

Selskap

| | Bygninger og annen fast eiendom | Tomt | Driftsløsøre, inventar, verkøy o.l. | Sum morselskap |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | | | | |
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | 68 046 810 | 4 459 329 | 2 997 240 | 75 503 379 |
| Tilganger | 1 728 341 | - | 28 851 | 1 757 192 |
| Avganger/tilskudd | - | - | - | - |
| Anskaffelseskost pr. 31.12 | 69 775 151 | 4 459 329 | 3 026 091 | 77 260 571 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | 24 980 343 | - | 2 485 866 | 27 466 209 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | - | - | - | - |
| Reverserte nedskrivninger pr. 31.12 | - | - | - | - |
| Balansført pr. 31.12 | 44 794 808 | 4 459 329 | 540 225 | 49 794 362 |
| Årets avskrivninger | 2 797 151 | - | 131 076 | 2 928 227 |
| Årets nedskrivninger | - | - | - | - |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | |
| Økonomisk levetid (år) | 10-50 år | | 3-10 år | |

Konsern

| | Bygninger | Tomt | Driftsløsøre, inventar, verkøy | Sum konsern |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | | | | |
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | 439 046 428 | 83 940 062 | 2 997 240 | 525 983 732 |
| Tilganger | 16 131 427 | 35 891 | 28 851 | 16 196 168 |
| Avganger/tilskudd | - | - | - | - |
| Anskaffelseskost pr. 31.12 | 455 177 855 | 83 975 953 | 3 026 091 | 542 179 900 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | 103 650 925 | - | 2 485 867 | 106 136 791 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | - | - | - | - |
| Reverserte nedskrivninger pr. 31.12 | - | - | - | - |
| Balansført pr. 31.12 | 351 526 931 | 83 975 953 | 540 225 | 436 043 110 |
| Årets avskrivninger | 10 954 756 | - | 131 076 | 11 085 832 |
| Årets nedskrivninger | - | - | - | - |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | |
| Økonomisk levetid (år) | 20-100 år | | 3-10 år | |

Pemco Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-851HK-P8Y/HM



Note 8 Datterselskap

| Selskap | Anskaffet år | Kontor | Eierandel og stemmeandel | | Årsresultat | Bokført egenkapital |
|----------------------------|--------------|--------|--------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | | | Bokført verdi | | | |
| Sentrumskvartalet Askim AS | 2000 | Ski | 100,0 % | 1 867 381 | -1 789 031 | 2 677 478 |
| Prestmåsan AS | 2018 | Ski | 100,0 % | 30 000 | -37 939 | -67 148 |
| Ski Eiendom AS | 2020 | Ski | 100,0 % | 143 968 739 | 2 856 119 | 8 064 673 |
| Stasjonskvartalet AS | 2016 | Ski | 100,0 % | 134 433 376 | 5 388 975 | 112 982 025 |
| | | | | <u>280 299 496</u> | | |

Note 9 Skatt

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|
| 2022 | 2023 | Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
| -207 206 | -198 698 | Endring utsatt skatt | -826 629 | -785 038 |
| 2 752 495 | 1 482 803 | Betalbar skatt | 1 820 942 | 3 554 967 |
| 2 545 289 | 1 284 105 | Sum | 994 313 | 2 769 928 |

| Morselskap | | | Konsern | |
|-------------------|------------------|------------------------------------|---------|------|
| 2022 | 2023 | Skattepliktig resultat | 2023 | 2022 |
| 11 565 643 | 5 842 794 | Resultat før skattekostnad | | |
| -11 368 142 | -10 634 858 | Ikke-skattepliktige inntekter | | |
| - | - | Ikke-fradragsberettigede kostnader | | |
| 3 853 | -5 954 | Permanente forskjeller | | |
| | | Gevinst ved salg aksjer | | |
| 941 843 | 903 177 | Endring i midlertidige forskjeller | | |
| - | - | Benyttet fremførbart underskudd | - | - |
| 11 368 142 | 10 634 858 | Mottatt konsernbidrag | - | - |
| | -2 278 693 | Ytet konsernbidrag | | |
| 12 511 339 | 4 461 324 | Årets skattegrunnlag | | |
| 2 752 495 | 981 491 | Betalbar skatt 22% | | |

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------------|------------------|--|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | Midlertidige forskjeller | 2023 | 2022 |
| 3 542 351 | 2 756 800 | Varige driftsmidler | 265 583 216 | 271 381 732 |
| - | - | Varer/prosjekter i arbeid | - | - |
| -3 836 | -3 836 | Fordringer | -148 915 | -148 915 |
| 588 128 | 470 502 | Gevinst- og tapskonto | 470 502 | 588 128 |
| - | - | Fremførbart underskudd | -97 148 | -59 208 |
| 4 126 643 | 3 223 466 | Sum | 265 807 655 | 271 761 737 |
| - | - | Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt-/skattefordel | 97 148 | 59 208 |
| 4 126 643 | 3 223 466 | Sum | 265 904 803 | 271 820 945 |
| 22 % | 22 % | Skattesats | 22 % | 22 % |
| 907 861 | 709 163 | Utsatt skatt 22% | 12 744 376 | 13 091 358 |
| | | Skattesats merverdi | 7,4 % | 7,5 % |
| | | Utsatt skatt merverdi | 15 492 678 | 15 972 325 |

Ved beregning av utsatt skatt på total merverdi er en skattesats på 7,5% benyttet. Dette er i samsvar med vurdering av skattesats, nåverdi av skattesats ved oppkjøp av datterselskap. For merverdi allokert på tomt, kr 70 000 000, er det ikke hensyntatt utsatt skatt.



Note 10 Egenkapital

| Morselskap | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | | Sum |
|--|----------------|----------------|--------------------|--|--------------------|
| | | | | | |
| Egenkapital pr. 01.01 | 712 000 | 573 356 | 173 187 618 | | 174 472 974 |
| Tilleggsutbytte utbetalt i løpet av året | - | - | -2 000 000 | | -2 000 000 |
| Årsresultat | - | - | 4 558 689 | | 4 558 689 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 712 000 | 573 356 | 175 746 307 | | 177 031 663 |

| Konsern | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | | Sum |
|--|----------------|----------------|--------------------|--|--------------------|
| | | | | | |
| Egenkapital pr. 01.01 | 712 000 | 573 356 | 155 916 320 | | 157 201 676 |
| Tilleggsutbytte utbetalt i løpet av året | - | - | -2 000 000 | | -2 000 000 |
| Årsresultat | - | - | 1 260 746 | | 1 260 746 |
| Andre endringer | - | - | -2 426 | | -2 426 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 712 000 | 573 356 | 155 174 641 | | 156 459 997 |

Note 11 Mellomværender med selskap i samme konsern og aksjonær

| Mellomværender | Morselskap | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Lån til foretak i samme konsern | 63 616 386 | 42 516 193 |
| Kundefordringer | 1 816 613 | 1 816 613 |
| Andre fordringer | 10 634 858 | 11 368 142 |
| Fordring aksjonær | 250 000 | 250 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | -12 176 344 | -8 439 004 |
| Leverandørgjeld | - | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | -2 278 693 | 0 |
| Sum | 61 862 820 | 47 511 944 |

| Mellomværender | Konsern | |
|--|-----------|-----------|
| | 2023 | 2 022 |
| Fordring aksjonær | 250 000 | 250 000 |
| Langsiktig gjeld til aksjonær i morselskapet | 2 832 255 | 2 723 322 |

Note 12 Varer/prosjekter i arbeid

| Morselskap | | Varelager/prosjekter i arbeid | Konsern | |
|------------|------|---|------------------|------------------|
| 2022 | 2023 | | 2023 | 2022 |
| - | - | Tomteprosjekter i arbeid holdt for videresalg | 4 226 657 | 4 055 177 |
| - | - | Sum varelager/prosjekter i arbeid | 4 226 657 | 4 055 177 |

Note 13 Bankinnskudd

| Morselskap | | Bundne midler | Konsern | |
|------------|---------|-------------------|---------|---------|
| 2022 | 2023 | | 2023 | 2022 |
| 132 928 | 137 710 | Skattetrekkmidler | 137 710 | 132 928 |



| Note | 14 | Gjeld, pant og garantier | | | |
|------|-------------|--------------------------|---|-------------|-------------|
| | | Morselskap | | Konsern | |
| | 2022 | 2023 | Gjeld | 2023 | 2022 |
| | 273 199 050 | 264 079 200 | Garantiramme Sparebank1 | 302 036 526 | 312 794 128 |
| | - | - | Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 44 610 | - |
| | 273 199 050 | 264 079 200 | Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 302 081 136 | 312 794 128 |
| | | | Sum | | |

| | Morselskap | | Pant | Konsern | |
|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------|
| | 2022 | 2023 | | 2023 | 2022 |
| 50 322 948 | 49 254 138 | Varige driftsmidler | 435 502 886 | 430 290 323 | |
| 278 402 115 | 280 299 496 | Aksjer i datterselskap | - | - | |
| - | - | Prosjekter i arbeid | - | - | |
| 328 725 063 | 329 553 634 | Sum | 435 502 886 | 430 290 323 | |

Morselskap

For morselskapets engasjement er det i tillegg stillet sikkerhet i fast eiendom i datterselskap (med inntil kr 300 000 000).

| | |
|--|-------------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år - morselskap | 2023 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 203 978 980 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år - konsern | 2023 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 207 278 980 |

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| Aksjonær | Antall aksjer | Pålydende | Aksjekapital |
|------------|---------------|--------------|----------------|
| A-aksjer | 86 | 2 000 | 172 000 |
| B-aksjer | 270 | 2 000 | 540 000 |
| Sum | 356 | 4 000 | 712 000 |

B-aksjene har ikke stemmerett, kun utbytterett.

| Aksjonær | Styremedlem | A-aksjer | B-aksjer | Eierandel | Stemme-andel |
|---------------------|---------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Erik Johan Bjertnæs | Styrets leder | 86 | 270 | 100,0 % | 100,0 % |
| Sum | | 86 | 270 | 100,0 % | 100,0 % |



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."

Holm, Erling Dokk

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-258916

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-07-03 17:02:20 UTC



Vigander, Cathrine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2942603

IP: 195.159.xxx.xxx

2024-07-04 14:40:46 UTC



Bjertnæs, Lars Richard

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2630896

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-04 18:48:52 UTC



Bjertnæs, Erik Johan Mørkved

Daglig leder / styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-910833

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-07-04 18:49:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B16IQ-8CF8H-0QPE7-61606-85THK-P8YHM

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>