



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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 Mørkved Bjertnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3, 4	13 777 413	14 932 315
Annen driftsinntekt	2, 3	1 559 483	1 602 052
Sum inntekter		15 336 896	16 534 367
Kostnader			
Varekostnad		1 484 693	1 601 344
Lønnskostnad	3, 5	3 906 069	3 792 023
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 053 628	2 928 227
Annen driftskostnad	3	3 453 396	2 979 589
Sum kostnader		11 897 786	11 301 183
Driftsresultat		3 439 110	5 233 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 152 121	10 634 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 164 204	2 202 649
Annen renteinntekt		3 700 331	3 069 667
Sum finansinntekter		13 016 656	15 907 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	692 054	302 937
Annen rentekostnad		16 748 984	14 994 627
Sum finanskostnader		17 441 038	15 297 564
Netto finans		-4 424 382	609 610
Resultat før skattekostnad		-985 272	5 842 794
Skattekostnad	7	-213 823	1 284 105
Årsresultat		-771 449	4 558 689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-771 449	4 558 689
Sum overføringer og disponeringer		-771 449	4 558 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	47 524 829	49 254 138
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5, 9	845 900	540 225
Sum varige driftsmidler		48 370 729	49 794 363
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	280 488 392	280 299 496
Lån til foretak i samme konsern	11	98 726 296	63 616 386
Sum finansielle anleggsmidler		379 214 688	343 915 882
Sum anleggsmidler		427 585 417	393 710 245
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 861 627	2 833 358
Andre fordringer konsernselskaper	11	9 586 979	10 634 858
Andre fordringer	11	2 931 283	393 051
Sum fordringer		16 379 889	13 861 267
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	12 060 812	56 373 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 060 812	56 373 828
Sum omløpsmidler		28 440 701	70 235 095
SUM EIENDELER		456 026 118	463 945 340

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 14	712 000	712 000
Overkurs	8	573 356	573 356
Sum innskutt egenkapital		1 285 356	1 285 356
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	171 974 859	175 746 307
Sum opptjent egenkapital		171 974 859	175 746 307
Sum egenkapital		173 260 215	177 031 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	442 061	709 162
Sum avsetninger for forpliktelser		442 061	709 162
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	264 079 200	264 079 200
Gjeld til konsernselskaper	11	15 918 397	12 176 344
Sum annen langsiktig gjeld		279 997 597	276 255 544
Sum langsiktig gjeld		280 439 658	276 964 706
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 344 178	1 242 818
Betalbar skatt	7		981 492
Skyldige offentlige avgifter		429 318	480 579
Annen kortiktig gjeld konsern	11	242 175	
Annen kortsiktig gjeld	11	310 574	7 244 082
Sum kortsiktig gjeld		2 326 245	9 948 971
Sum gjeld		282 765 903	286 913 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 026 118	463 945 340



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3, 4	44 140 899	47 703 275
Annen driftsinntekt	2, 3	481 402	406 687
Sum inntekter		44 622 301	48 109 962
Kostnader			
Varekostnad		5 150 537	5 458 103
Lønnskostnad	3, 5	4 341 218	3 818 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	11 244 036	11 085 832
Annen driftskostnad	3	6 950 305	11 411 301
Sum kostnader		27 686 096	31 774 215
Driftsresultat		16 936 205	16 335 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		3 767 231	3 070 801
Sum finansinntekter		3 767 231	3 070 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		19 179 195	17 151 489
Sum finanskostnader		19 179 195	17 151 489
Netto finans		-15 411 964	-14 080 688
Resultat før skattekostnad		1 524 241	2 255 059
Skattekostnad	7	815 317	994 313
Årsresultat		708 924	1 260 746
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		708 924	1 260 746
Overføringer til/fra annen egenkapital	8		



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	478 861 285	435 502 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5, 9	845 900	540 225
Sum varige driftsmidler		479 707 185	436 043 111
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		
Lån til foretak i samme konsern	11		
Sum anleggsmidler		479 707 185	436 043 111
Omløpsmidler			
Varer			
Varer/eiendomsprosjekter i arbeid	12	4 432 195	4 226 657
Sum varer		4 432 195	4 226 657
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 609 934	1 693 760
Andre fordringer konsernselskaper	11		
Andre fordringer	11	6 765 604	4 778 315
Sum fordringer		8 375 538	6 472 075
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	12 866 646	57 343 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 866 646	57 343 108
Sum omløpsmidler		25 674 379	68 041 840
SUM EIENDELER		505 381 564	504 084 951

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 14	712 000	712 000
Overkurs	8	573 356	573 356
Sum innskutt egenkapital		1 285 356	1 285 356
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		152 883 566	155 174 640
Sum opptjent egenkapital		152 883 566	155 174 640
Sum egenkapital		154 168 922	156 459 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	27 087 753	28 237 054
Sum avsetninger for forpliktelser		27 087 753	28 237 054
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	301 486 526	302 036 526
Gjeld til konsernselskaper	11		
Øvrig langsiktig gjel	11	2 947 645	2 832 255
Sum annen langsiktig gjeld		304 434 171	304 868 781
Sum langsiktig gjeld		331 521 924	333 105 835
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		44 610
Leverandørgjeld		17 024 752	6 220 007
Betalbar skatt	7	1 705 160	1 820 943
Skyldige offentlige avgifter		435 361	491 890
Annen kortiktig gjeld konsern	11		
Annen kortsiktig gjeld	11	525 445	5 941 669
Sum kortsiktig gjeld		19 690 718	14 519 119
Sum gjeld		351 212 642	347 624 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 381 564	504 084 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 678714

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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 Mørkved Bjertnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.08.2025



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 777 413	14 932 315
Annen driftsinntekt	2, 3, 4	1 559 483	1 602 052
Sum inntekter		15 336 896	16 534 367
Kostnader			
Varekostnad		1 484 693	1 601 344
Lønnskostnad	3, 5	3 906 069	3 792 023
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 053 628	2 928 227
Annen driftskostnad	3	3 453 396	2 979 589
Sum kostnader		11 897 786	11 301 183
Driftsresultat		3 439 110	5 233 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 152 121	10 634 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 164 204	2 202 649
Annen renteinntekt		3 700 331	3 069 667
Sum finansinntekter		13 016 656	15 907 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	692 054	302 937
Annen rentekostnad		16 748 984	14 994 627
Sum finanskostnader		17 441 038	15 297 564
Netto finans		-4 424 382	609 610
Resultat før skattekostnad		-985 272	5 842 794
Skattekostnad	7	-213 823	1 284 105
Årsresultat		-771 449	4 558 689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-771 449	4 558 689
Sum overføringer og disponeringer		-771 449	4 558 689



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	47 524 829	49 254 138
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5, 9	845 900	540 225
Sum varige driftsmidler		48 370 729	49 794 363

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	280 488 392	280 299 496
Lån til foretak i samme konsern	11	98 726 296	63 616 386
Sum finansielle anleggsmidler		379 214 688	343 915 882
Sum anleggsmidler		427 585 417	393 710 245

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	3 861 627	2 833 358
Andre fordringer konsernselskaper	11	9 586 979	10 634 858
Andre fordringer	11	2 931 283	393 051
Sum fordringer		16 379 889	13 861 267

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	12 060 812	56 373 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 060 812	56 373 828

Sum omløpsmidler		28 440 701	70 235 095
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		456 026 118	463 945 340
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 14	712 000	712 000



Overkurs	8	573 356	573 356
Sum innskutt egenkapital		1 285 356	1 285 356
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	171 974 859	175 746 307
Sum opptjent egenkapital		171 974 859	175 746 307
Sum egenkapital		173 260 215	177 031 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	442 061	709 162
Sum avsetninger for forpliktelseser		442 061	709 162
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	264 079 200	264 079 200
Gjeld til konsernselskaper	11	15 918 397	12 176 344
Sum annen langsiktig gjeld		279 997 597	276 255 544
Sum langsiktig gjeld		280 439 658	276 964 706
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 344 178	1 242 818
Betalbar skatt	7		981 492
Skyldige offentlige avgifter		429 318	480 579
Annen kortiktig gjeld			
konsern	11	242 175	
Annen kortsiktig gjeld	11	310 574	7 244 082
Sum kortsiktig gjeld		2 326 245	9 948 971
Sum gjeld		282 765 903	286 913 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 026 118	463 945 340



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		44 140 899	47 703 275
Annen driftsinntekt	2, 3, 4	481 402	406 687
Sum inntekter	2, 3	44 622 301	48 109 962
Kostnader			
Varekostnad		5 150 537	5 458 103
Lønnskostnad	3, 5	4 341 218	3 818 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	11 244 036	11 085 832
Annen driftskostnad	3	6 950 305	11 411 301
Sum kostnader		27 686 096	31 774 215
Driftsresultat		16 936 205	16 335 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		3 767 231	3 070 801
Sum finansinntekter		3 767 231	3 070 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		19 179 195	17 151 489
Sum finanskostnader		19 179 195	17 151 489
Netto finans		-15 411 964	-14 080 688
Resultat før skattekostnad		1 524 241	2 255 059
Skattekostnad	7	815 317	994 313
Årsresultat		708 924	1 260 746
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		708 924	1 260 746
Overføringer til/fra annen egenkapital	8		



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	5, 9	478 861 285	435 502 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	5, 9	845 900	540 225
Sum varige driftsmidler			
		479 707 185	436 043 111
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	10		
Lån til foretak i samme konsern			
	11		
Sum anleggsmidler			
		479 707 185	436 043 111
Omløpsmidler			
Varer			
Varer/eiendomsprosjekter i arbeid			
	12	4 432 195	4 226 657
Sum varer			
		4 432 195	4 226 657
Fordringer			
Kundefordringer			
	11	1 609 934	1 693 760
Andre fordringer konsernselskaper			
	11		
Andre fordringer			
	11	6 765 604	4 778 315
Sum fordringer			
		8 375 538	6 472 075
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	13	12 866 646	57 343 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		12 866 646	57 343 108
Sum omløpsmidler			
		25 674 379	68 041 840
SUM EIENDELER			
		505 381 564	504 084 951

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	8, 14	712 000	712 000
Overkurs	8	573 356	573 356
Sum innskutt egenkapital		1 285 356	1 285 356
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		152 883 566	155 174 640
Sum opptjent egenkapital		152 883 566	155 174 640
Sum egenkapital		154 168 922	156 459 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	27 087 753	28 237 054
Sum avsetninger for forpliktelser		27 087 753	28 237 054
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	301 486 526	302 036 526
Gjeld til konsernselskaper	11		
Øvrig langsiktig gjel	11	2 947 645	2 832 255
Sum annen langsiktig gjeld		304 434 171	304 868 781
Sum langsiktig gjeld		331 521 924	333 105 835
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		44 610
Leverandørgjeld		17 024 752	6 220 007
Betalbar skatt	7	1 705 160	1 820 943
Skyldige offentlige avgifter		435 361	491 890
Annen kortiktig gjeld			
konsern	11		
Annen kortsiktig gjeld	11	525 445	5 941 669
Sum kortsiktig gjeld		19 690 718	14 519 119
Sum gjeld		351 212 642	347 624 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 381 564	504 084 950



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3284806.00	3180670.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	502966.00	496358.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88483.00	86653.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29815.00	28343.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3906070.00	3792024.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Organisasjonsnr: 932 005 352
RUTHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
4.50

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3 666 181.00	3 204 295.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5 567 40.00	4 996 89.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88 483.00	86 653.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29 815.00	28 343.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4 341 218.00	3 818 980.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Rutheim AS og Konsern

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og lokasjon

Virksomheten til Rutheim-konsernet er utvikling og utleie 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. 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 2024

- Videreutviklet konsernets eiendommer, herunder startet med bygging av eiendom i datterselskapet Ski Eiendom AS og ferdigstilling av oppgradering av eiendommen i Sentrumskvartalet Askim AS.

Fremtidig utvikling

Fortsette å videreutvikle eiendommene og eiendomsprosjektene i Ski.

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 2024 har vært ubetydelig, kun 5 ansatte i konsernet, 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.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmuligheter i fremtidige perioder.

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer i konsernet.

Ledelsen vurderer likviditeten i konsernet som god.



Likestilling

Per 31.12.2024 har selskapet og konsernet 5 ansatte. Styret består av 3 menn og 1 kvinne. Ut i fra selskapets størrelse har ikke styret funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styreforsikring

Selskapet Rutheim AS har 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 15,3 millioner i 2024 mot kr 16,5 millioner i 2023, med et negativt årsresultat på kr 0,8 millioner etter skatt.

Det har blitt investert kr 1,6 millioner i driftsmidler på bygninger.

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2024 var på kr 264,1 millioner. Av disse utgjør langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år kr 222 millioner. Selskapet har en likviditetsbeholdning på kr 12 millioner per 31.12.2024, mot kr 56,4 millioner per 31.12.2024

Selskapet har en egenkapitalandel ved utgangen av året var på 40%.

Konsernet:

Konsernets driftsinntekter ble på kr 44,6 millioner i 2024 mot kr 48,1 millioner i 2023 med et årsresultat på kr 0,7 millioner etter skatt.

Det har blitt investert kr 54,9 millioner i driftsmidler på bygninger.

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2024 var på kr 301,5 millioner, en nedgang på kr 0,5 millioner sammenliknet med fjoråret. Av disse utgjør langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år kr 256,7 millioner. Konsernet har en likviditetsbeholdning på kr 12,9 millioner per 31.12.2024, mot kr 57,3 millioner per 31.12.2024.

Konsernet har en egenkapitalandel ved utgangen av året var på 30,5%.

Disponering av resultatet

Årets underskudd på kr 771 449 i selskapsregnskapet er ført mot annen egenkapital.

Ski 30.06.2025

Erik Johan Bjertnæs
Styrets leder

Lars Richard Bjertnæs
Styremedlem/daglig leder

Cathrine Vigander
Styremedlem

Erling Dokk Holm
Styremedlem



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."

Bjertnæs, Erik Johan Mørkved

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-910833

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-07-11 05:41:38 UTC



Bjertnæs, Lars Richard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2630896

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-07-11 09:33:36 UTC



Bjertnæs, Lars Richard

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2630896

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-07-11 09:33:36 UTC



Holm, Erling Dokk

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-258916

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-12 11:06:04 UTC



Vigander, Cathrine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2942603

IP: 88.188.xxx.xxx

2025-07-14 05:31:50 UTC



Penneo Dokumentnr: MPQPY-6U0UX-NO6LZ-Z2P5F-XL3R6-IJAZE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Rutheim AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkket: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-O3CNY-ON9TP



Rutheim AS

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Beløp i NOK	Note	2024	2023
Driftsinntekter					
13 777 413	14 932 315	Salgsinntekt	2, 3, 4	44 140 899	47 703 275
1 559 483	1 602 052	Annen driftsinntekt	2, 3	481 402	406 687
<u>15 336 896</u>	<u>16 534 367</u>	Sum driftsinntekter		<u>44 622 301</u>	<u>48 109 962</u>
Driftskostnader					
1 484 693	1 601 344	Varekostnad og felleskostnader		5 150 537	5 458 103
3 906 069	3 792 023	Lønnskostnad	3, 5	4 341 218	3 818 979
3 053 628	2 928 227	Avskrivning	6	11 244 036	11 085 832
3 453 396	2 979 589	Annen driftskostnad	3	6 950 305	11 411 301
<u>11 897 786</u>	<u>11 301 183</u>	Sum driftskostnader		<u>27 686 096</u>	<u>31 774 215</u>
<u>3 439 110</u>	<u>5 233 184</u>	Driftsresultat		<u>16 936 205</u>	<u>16 335 747</u>
Finansinntekter og finanskostnader					
6 152 121	10 634 858	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap		-	-
3 164 204	2 202 649	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	-	-
3 700 331	3 069 667	Annen renteinntekt		3 767 231	3 070 801
692 054	302 937	Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-	-
16 748 984	14 994 627	Annen rentekostnad		19 179 195	17 151 489
-	-	Annen finanskostnad		-	-
<u>-4 424 382</u>	<u>609 610</u>	Netto finansposter		<u>-15 411 964</u>	<u>-14 080 688</u>
<u>-985 272</u>	<u>5 842 794</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 524 241</u>	<u>2 255 059</u>
<u>-213 823</u>	<u>1 284 105</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>815 317</u>	<u>994 313</u>
<u>-771 449</u>	<u>4 558 689</u>	Årsresultat		<u>708 924</u>	<u>1 260 746</u>
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		708 924	1 260 746
Overføringer og disponeringer					
<u>-771 449</u>	<u>4 558 689</u>	Overføringer annen egenkapital	8		
<u>-771 449</u>	<u>4 558 689</u>	Sum			

Penneo Dokumentnøkket: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-O3CNY-ON9TP



Rutheim AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i NOK		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
Anleggsmidler						
<i>Varige driftsmidler</i>						
47 524 829	49 254 138	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5, 9	478 861 285	435 502 886
845 900	540 225	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		5, 9	845 900	540 225
<u>48 370 729</u>	<u>49 794 363</u>	Sum varige driftsmidler			<u>479 707 185</u>	<u>436 043 111</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
280 488 392	280 299 496	Investering i datterselskap		10	-	-
98 726 296	63 616 386	Lån til foretak i samme konsern		11	-	-
<u>379 214 688</u>	<u>343 915 882</u>	Sum finansielle anleggsmidler			<u>-</u>	<u>-</u>
<u>427 585 417</u>	<u>393 710 245</u>	Sum anleggsmidler			<u>479 707 185</u>	<u>436 043 111</u>
Omløpsmidler						
-	-	Varer/eiendomsprosjekter i arbeid		12	4 432 195	4 226 657
<i>Fordringer</i>						
3 861 627	2 833 358	Kundefordringer		11	1 609 934	1 693 760
9 586 979	10 634 858	Andre fordringer konsernselskaper		11	-	-
2 931 283	393 051	Andre fordringer		11	6 765 604	4 778 316
<u>16 379 889</u>	<u>13 861 267</u>	Sum fordringer			<u>8 375 538</u>	<u>6 472 075</u>
12 060 812	56 373 828	Bankinnskudd, kontanter og lignende		13	12 866 646	57 343 108
<u>28 440 701</u>	<u>70 235 095</u>	Sum omløpsmidler			<u>25 674 379</u>	<u>68 041 840</u>
<u>456 026 118</u>	<u>463 945 340</u>	Sum eiendeler			<u>505 381 564</u>	<u>504 084 951</u>

Penneo Dokumentnøkkel: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-O3CNY-ON9TP



Rutheim AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i NOK		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
712 000	712 000	Aksjekapital		8, 14	712 000	712 000
573 356	573 356	Overkurs		8	573 356	573 356
<u>1 285 356</u>	<u>1 285 356</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>1 285 356</u>	<u>1 285 356</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
171 974 859	175 746 307	Annen egenkapital		8	152 883 566	155 174 640
<u>171 974 859</u>	<u>175 746 307</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>152 883 566</u>	<u>155 174 640</u>
<u>173 260 215</u>	<u>177 031 663</u>	Sum egenkapital			<u>154 168 923</u>	<u>156 459 996</u>
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
442 061	709 162	Utsatt skatt		7	27 087 753	28 237 054
<u>442 061</u>	<u>709 162</u>	Sum avsetninger for forpliktelser			<u>27 087 753</u>	<u>28 237 054</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
264 079 200	264 079 200	Gjeld til kredittinstitusjoner		9	301 486 526	302 036 526
		Øvrig langsiktig gjeld		11	2 947 645	2 832 255
15 918 397	12 176 344	Gjeld til konsernselskaper		11	-	-
<u>279 997 597</u>	<u>276 255 544</u>	Annen langsiktig gjeld			<u>304 434 171</u>	<u>304 868 781</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		9	-	44 610
1 344 178	1 242 818	Leverandørgjeld			17 024 751	6 220 007
-	981 492	Betalbar skatt		7	1 705 160	1 820 943
429 318	480 579	Skyldige offentlige avgifter			435 361	491 890
242 175	-	Annen kortsiktig gjeld konsern		11	-	-
310 574	7 244 082	Annen kortsiktig gjeld		11	525 445	5 941 669
<u>2 326 245</u>	<u>9 948 971</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>19 690 717</u>	<u>14 519 119</u>
<u>282 765 903</u>	<u>286 913 677</u>	Sum gjeld			<u>351 212 641</u>	<u>347 624 954</u>
<u>456 026 118</u>	<u>463 945 340</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>505 381 564</u>	<u>504 084 951</u>

31. desember 2024
Ski, 30. juni 2025

Erik Johan Bjertnæs
styreleder

Lars Richard Bjertnæs
styremedlem/ daglig leder

Erling Dokk Holm
styremedlem

Cathrine Vigander
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-O3CNY-ON9TP



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

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. Eendommer/tomteprosjekter for videresalg oppføres til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Rutheim AS

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/skattefordel 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømpoppstilling

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

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.



Rutheim AS

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
1 559 483	1 602 052	481 402	406 687
13 777 413	14 932 315	44 140 899	47 703 275
<u>15 336 896</u>	<u>16 534 367</u>	<u>44 622 301</u>	<u>48 109 962</u>

All omsetning er i Norge.

Note 3 - Store enkelttransaksjoner

I 2024 er det ikke gjennomført store enkelttransaksjoner.

Note 4 - Transaksjoner med selskap i samme konsern

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
1 260 483	1 248 652	-	-
3 164 204	2 202 649	-	-
-692 054	-302 937	-	-

Langsiktige mellomværende i konsernet renteberegnes med en sats på 4 % p.a.

Note 5 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
3 284 806	3 180 670	3 666 181	3 204 295
502 966	496 358	556 740	499 689
88 483	86 653	88 483	86 653
29 815	28 343	29 815	28 343
<u>3 906 070</u>	<u>3 792 024</u>	<u>4 341 218</u>	<u>3 818 980</u>
<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4,5</u>	<u>4</u>

Ytelser til ledende personer og styret

	Lønn	Pensjons-utgifter	Annen godtgjørelse
Daglig leder/ styremedlem	1 280 194	32 268	4 392
Styreleder	932 907	18 240	4 392

Selskapet og konsernet har i 2024 utbetalt kr 80 000 i styrehonorar.

Pensjonsordninger

Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



Rutheim AS

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
91 100	106 815	259 640	259 797
60 400	104 920	136 260	183 670
<u>151 500</u>	<u>211 735</u>	<u>395 900</u>	<u>443 467</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger og annen fast eiendom		Driftsløsøre, inventar, verktoy		Sum
		Tomt	o.l.		
Anskaffelseskost pr. 01.01	69 775 151	4 459 329	3 026 091		77 260 571
Tilgang	1 119 819		510 174		1 629 994
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	70 894 970	4 459 329	3 536 265		78 890 565
Akk. Avskrivning pr. 31.12.	27 829 471		2 690 366		30 519 837
Balanseført verdi pr. 31.12	43 065 499	4 459 329	845 899		48 370 728
Årets avskrivninger	2 849 128		204 500		3 053 628
Årets nedskrivninger			-		-
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		
Økonomisk levetid	10-50 år		3-10 år		

* Tomter avskrives ikke

Konsern

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		Driftsløsøre, inventar og verktoy		Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	539 153 808		3 026 091		542 179 900
Tilgang	54 397 936		510 174		54 908 111
Avgang	0		0		0
Anskaffelseskost pr. 31.12	593 551 744		3 536 265		597 088 011
Akk. Avskrivning pr. 01.01	103 650 920		2 485 866		106 136 786
Akk. avskrivning pr. 31.12	114 690 459		2 690 365		117 380 826
Balanseført verdi pr. 31.12	478 861 286		845 900		479 707 186
Årets avskrivninger	11 039 536		204 500		11 244 036
Årets nedskrivninger	0		0		0
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		
Økonomisk levetid	20-100 år		3-10 år		

* Tomter avskrives ikke

Penneo Dokumentnøkket: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-03CNY-0N9TP



Rutheim AS

Note 7 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:		Konsern	
2024	2023	2024	2023	2024	2023
53 281	1 482 803	Betalbar skatt på årets resultat		1 758 439	1 820 942
-267 103	-198 698	Endring i utsatt skatt		-1 149 288	-826 629
-	-	For mye/lite avsatt tidligere år		259 459	-
<u>-213 823</u>	<u>1 284 105</u>	Årets totale skattekostnad		<u>868 610</u>	<u>994 313</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>					
-985 272	5 842 794	Ordinært resultat før skattekostnad			
13 343	-5 954	Permanente forskjeller			
-6 152 121	-10 634 858	Resultatført konsernbidrag			
1 214 104	903 177	Endring i midlertidige forskjeller			
<u>-5 909 946</u>	<u>-3 894 841</u>	Sum			
6 152 121	10 634 858	Mottatt konsernbidrag			
-242 175	-2 278 693	Ytet konsernbidrag			
-	-	Benyttet underskudd til fremføring			
<u>-</u>	<u>4 461 324</u>	Årets skattegrunnlag			
-	981 491	Betalbar skatt (22%)			
<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>					
53 281	1 482 803	Betalbar skatt på årets resultat		1 758 439	1 820 942
-53 281	-	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-53 281	-
<u>-</u>	<u>1 482 803</u>			<u>1 705 158</u>	<u>1 820 942</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>					
2024	2023	2024	2023		
1 859 162	2 756 800	Driftsmidler inkl. goodwill	266 178 969	265 583 216	
-226 202	-3 836	Fordringer	-239 470	-148 915	
376 402	470 502	Gevinst- og tapskonto	376 402	470 502	
-	-	Fremførbart underskudd	-	-97 148	
<u>2 009 362</u>	<u>3 223 466</u>	Sum	<u>266 315 901</u>	<u>265 807 655</u>	
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt-/skattefordel	-	97 148	
<u>2 009 362</u>	<u>3 223 466</u>	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	<u>266 315 901</u>	<u>265 904 803</u>	
442 060	709 163	Utsatt skatt - 22 %	12 074 705	12 744 376	
		Utsatt skatt merverdi	15 013 048	15 492 678	
		Sum utsatt skatt i balansen	<u>27 087 753</u>	<u>28 237 054</u>	

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 8 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	712 000	573 356	175 746 307	177 031 663
Årsresultat	-	-	-771 449	-771 449
Utdelt tilleggsutbytte	-	-	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital pr. 31.12	712 000	573 356	171 974 858	173 260 215
<i>Konsern</i>				
Egenkapital pr. 01.01	712 000	573 356	155 174 641	156 459 997
Årsresultat	-	-	708 924	708 924
Utdelt tilleggsutbytte	-	-	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital pr. 31.12	712 000	573 356	152 883 565	154 168 923



Rutheim AS

Note 9 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
264 079 200	264 079 200	301 486 526	302 036 526
<i>Pantsikret gjeld</i>			
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>			
<i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i>			
47 524 829	49 254 138	478 861 285	435 502 886
280 488 392	280 299 496	-	-
-	-	-	-
328 013 221	329 553 634	478 861 285	435 502 886
<i>Bygninger, tomter og annen fast eiendom</i>			
<i>Aksjer i datterselskap</i>			
<i>Prosjekter i arbeid</i>			
Sum			

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

Gjeld til kredittinstitusjoner	222 009 046
--------------------------------	-------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år - konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner	256 666 372
--------------------------------	-------------

Note 10 - Datterselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/ stemme- andel	Resultat 2024	Egenkapital 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Prestmåsan AS	Ski	100 %	-7 787	-29 999	134 934
Stasjonskvartalet AS	Ski	100 %	4 751 561	112 934 932	134 433 375
Ski Eiendom AS	Ski	100 %	3 063 734	11 128 407	143 968 739
Sentrumskvartalet Askim AS	Ski	100 %	-107 603	2 653 837	1 951 343
Sum bokført verdi i morselskapet			7 699 905	126 687 177	280 488 392

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og aksjonær

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
98 726 296	63 616 386	-	-
<i>Lån til foretak i samme konsern</i>			
2 430 988	1 816 613	-	-
<i>Kundefordringer</i>			
9 586 979	10 634 858	-	-
<i>Andre fordringer</i>			
250 000	250 000	250 000	250 000
<i>Fordring aksjonær</i>			
110 994 263	76 317 857	250 000	250 000
Sum			
<i>Gjeld</i>			
15 918 397	12 176 344	-	-
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>			
-	-	2 947 645	2 832 255
<i>Langsiktig gjeld til aksjonær</i>			
242 175	2 278 693	-	-
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>			
16 160 572	14 455 037	2 947 645	2 832 255
Sum			

Note 12 - Varer/prosjekter i arbeid

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
0	0	4 432 195	4 226 657
<i>Varelager/prosjekter i arbeid</i>			
0	0	4 432 195	4 226 657
<i>Tomteprosjekter i arbeid holdt for videresalg</i>			
Sum varelager/prosjekter i arbeid			

Penneo Dokumentnøkkel: AZKDG-5ZDXC-598HH-BLGOM-O3CNY-ON9TP



Rutheim AS

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2 024	2 023	2 024	2 023
161 609	137 710	161 609	137 710

Bundne skattetrekkmidler

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	86	2 000,00	172 000
B-aksjer	270	2 000,00	540 000
Sum aksjekapital	356		712 000

B-aksjene har ikke stemmerett, kun utbytterett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

Aksjonær	Styremedlem	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Erik Johan Bjertnæs	Styrets leder	86	270	100,00 %	100,00 %
Sum		86	-	100,00 %	100,00 %



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."

Bjertnæs, Erik Johan Mørkved

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-910833

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-07-11 05:41:38 UTC



Bjertnæs, Lars Richard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2630896

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-07-11 09:33:36 UTC



Bjertnæs, Lars Richard

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2630896

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-07-11 09:33:36 UTC



Holm, Erling Dokk

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-258916

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-12 11:06:04 UTC



Vigander, Cathrine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2942603

IP: 88.188.xxx.xxx

2025-07-14 05:31:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AZKDG-52DXC-598HH-BLGOM-03CNY-0N9TP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rutheim AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rutheim AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 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 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 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 rettvise 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.

Drammen, 14. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Armand Finsrud Iversen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Rutheim AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: NDFTO-N7BCW-NDQ1S-P7SG5-V1100-Q26NC



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: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1765652

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-14 09:43:45 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: NDITO-N1BCW-NDQ1S-P7SG5-V1100-Q26NC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.