



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 729 763
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIG AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amal Adda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	415 195 000	171 175 000
Annen driftsinntekt		673 392	272 000
Sum inntekter		415 868 392	171 447 000
Kostnader			
Varekostnad	2	318 193 646	138 598 068
Annen driftskostnad	3	594 059	243 847
Sum kostnader		318 787 705	138 841 915
Driftsresultat		97 080 688	32 605 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 956 811	
Annen renteinntekt		14 793	26 121
Sum finansinntekter		2 971 605	26 121
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	94 701	
Sum finanskostnader		94 701	
Netto finans		2 876 904	26 121
Ordinært resultat før skattekostnad		99 957 591	32 631 206
Skattekostnad på ordinært resultat	5	21 996 612	7 184 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 960 979	25 446 402
Årsresultat		77 960 979	25 446 402
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 960 979	25 446 402
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	94 857 498	16 434 216
Udekket tap	6		153 213
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	-8 037 545	
Overføringer annen egenkapital	6	-8 858 974	8 858 974



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		77 960 979	25 446 402



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 253 339	
Sum immaterielle eiendeler		2 253 339	
Sum anleggsmidler		2 253 339	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2	4 350 000	307 520 099
Sum varer		4 350 000	307 520 099
Fordringer			
Kundefordringer			172 898 639
Andre kortsiktige fordringer		1 607 000	30 641 189
Konsernfordringer	4	124 483 768	
Sum fordringer		126 090 768	203 539 828
Sum omløpsmidler		130 440 768	511 059 927
SUM EIENDELER		132 694 107	511 059 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	793 539	793 539
Annen innskutt egenkapital	6		2 230 262
Sum innskutt egenkapital		793 539	3 023 801
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		8 858 974
Sum opptjent egenkapital			8 858 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		793 539	11 882 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		2 504 728
Sum avsetninger for forpliktelser			2 504 728
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		132 771 908
Sum annen langsiktig gjeld			132 771 908
Sum langsiktig gjeld		0	135 276 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 938	3 182 761
Kortsiktig konserngjeld	4	121 612 177	360 717 756
Annen kortsiktig gjeld	2	10 242 454	
Sum kortsiktig gjeld		131 900 569	363 900 517
Sum gjeld		131 900 569	499 177 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 694 108	511 059 927



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rortunet Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rortunet Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 finansielle stilling per 31. desember 2022 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

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.

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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Rortunet Bolig AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 8FKPM-MAAQ1-LMIFS-6WQMD-8142H-KVUZT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-25 11:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FKPM-MAAQT-LMIF5-6WQMD-8142H-KVUZT

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>



**Årsregnskap 2022
for
Rortunet Bolig AS**

Organisasjonsnummer 923 729 763

amesto
AccountHouse

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
P.O.Box 6395 Etterstad
0604 OSLO



Rortunet Bolig AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Rortunet Bolig AS er et eiendomsselskap med formål å utvikle eiendom til bolig. Rortunet Bolig AS har utviklet og ferdigstilt 122 leiligheter i Slemmestad kommune, plassert over Rortunet kjøpesenter. Leilighetene ble overlevert kjøpere i 2021 og ved inngangen til 2022.

Selskapets virksomhetsområde er oppføring- og salg av boliger, samt noe, midlertidig og begrenset utleie/salg av p-plasser og boder.

Det er i 2022 ingen nye prosjekter i Rortunet Bolig AS. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet ble i 2022 et overskudd på 77,9 mNOK mot et overskudd på 25,5 mNOK i 2021. Endringen skyldes i hovedsak flere overleveringer i 2022 sammenlignet med 2021.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2022 var 382 mNOK mot 263 mNOK i 2021. Differansen mellom kontantstrøm fra operasjonell virksomhet og driftsresultat skyldes overleverte enheter.

Likviditetsbeholdning var 0 mNOK per 31.12.2022, da selskapet benytter seg av konsern-kontoordning til Schage konsern som Rortunet Bolig AS er en del av.

Overskuddslikviditet benyttes til løpende nedbetaling av langsiktige lån.

Finansiell risiko

Virksomheten har ikke direkteeksponering mot valutarisiko. Varer og tjenester kjøpes i hovedsak i norske kroner, men virksomheten kan ha indirekte eksponering mot valutaendringer da valutaendringer kan påvirke varekostnad i norske kroner og derav byggekostnader. Virksomheten har etter overlevering av boliger hatt begrenset aktivitet.

Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom finansiering i norske kroner. Den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser. Renteendringer kan også påvirke boligmarkedet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.



Rortunet Bolig AS

Årsberetning 2022

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er vanlig for denne type virksomhet.

Åpenhetsloven

Det er iverksatt arbeide for å kunne etterleve krav i åpenhetsloven og Schage vil innen 30. juni 2023 offentliggjøre en redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger tilpasset Schages størrelse og aktivitet. Redegjørelsen vil gjøres tilgjengelig på Schages nettside (www.schage.no).

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rortunet Bolig AS:

Årsresultat 2022	77 960 980 NOK
Avgitt konsernbidrag	86 868 384 NOK
Overføring annen innskutt egenkapital	- 48 430 NOK
Overføring annen egenkapital	- 8 858 974 NOK
Totalt disponert	77 960 980 NOK

Etter disponeringene utgjør Rortunet Bolig AS sin frie egenkapital 0 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Oslo, 25. april
2023



Rortunet Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1,2	415 195 000	171 175 000
Annen driftsinntekt		673 392	272 000
Sum driftsinntekter		415 868 392	171 447 000
Driftskostnader			
Varekostnad	2	318 193 646	138 598 068
Annen driftskostnad	3	594 059	243 847
Sum driftskostnader		318 787 705	138 841 915
DRIFTSRESULTAT		97 080 688	32 605 085
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	2 956 811	0
Annen renteinntekt		14 793	26 121
Sum finansinntekter		2 971 605	26 121
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	94 701	0
Sum finanskostnader		94 701	0
NETTO FINANSPOSTER		2 876 904	26 121
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		99 957 591	32 631 206
Skattekostnad på ordinært resultat	5	21 996 612	7 184 804
ORDINÆRT RESULTAT		77 960 979	25 446 402
ÅRSRESULTAT		77 960 979	25 446 402
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	94 857 498	16 434 216
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	(8 037 545)	0
Overføringer annen egenkapital	6	(8 858 974)	8 858 974
Fremføring av udekket tap	6	(0)	153 213
SUM OVERF. OG DISP.		77 960 979	25 446 402

Årsregnskap for Rortunet Bolig AS

Organisasjonsnr. 923729763



Rortunet Bolig AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 253 339	0
Sum immaterielle eiendeler		2 253 339	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 253 339	0
OMLØPSMIDLER			
Varer	2	4 350 000	307 520 099
Fordringer			
Kundefordringer		0	172 898 639
Fordringer på konsernselskap	4	124 483 768	0
Andre kortsiktige fordringer		1 607 000	30 641 189
Sum fordringer		126 090 768	203 539 828
SUM OMLØPSMIDLER		130 440 768	511 059 927
SUM EIENDELER		132 694 107	511 059 927



Rortunet Bolig AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	793 539	793 539
Annen innskutt egenkapital	6	0	2 230 262
Sum innskutt egenkapital		793 539	3 023 801
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	8 858 974
Udekket tap	5	(0)	0
Sum opptjent egenkapital		(0)	8 858 974
SUM EGENKAPITAL		793 539	11 882 775
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	2 504 728
Sum avsetning for forpliktelser		0	2 504 728
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	0	132 771 908
Sum annen langsiktig gjeld		0	132 771 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	135 276 636
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 938	3 182 761
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	121 612 177	360 717 756
Annen kortsiktig gjeld	2	10 242 454	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 900 569	363 900 517
SUM GJELD		131 900 569	499 177 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 694 107	511 059 927

Oslo, 25. april 2023

Egil Svoren
Styrets lederVibeke Warløs Næss
StyremedlemHeidi Ulmo
Styremedlem



Rortunet Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra/(til) operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		99 957 591	32 631 206
Ordinære avskrivninger		0	0
(Gevinst)/Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
Endring i tidsavgrensingsposter mv.		282 162 350	-295 283 810
Netto kontantstrøm fra/(til) operasj. aktiviteter		382 119 941	-262 652 604
Kontantstrøm fra/(til) investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	0
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	0
Utbetaling ved utlån		0	0
Innbetalinger ved utlån		0	0
Netto kontantstrøm fra/(til) invest. aktiviteter		0	0
Kontantstrøm fra/(til) finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av gjeld		0	262 652 605
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld		-382 119 941	0
Innbetaling av konsernbidrag		0	0
Utbetaling av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra/(til) finans. aktiviteter		-382 119 941	262 652 605
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		0	0



Rortunet Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp er i NOK.

Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01. - 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Prosjekter under utførelse i egenregi

Prosjekter under utførelse i egenregi, herunder boliger under utførelse, verdsattes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost er entreprisestkostnader og andre direkte og indirekte tilvirkningskostnader.

Skatt

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av boliger skjer på tidspunkt for overdragelse av boligene.

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkontoordning

Morselskapet Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper i Schage konsern inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen med kredittinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som fordring til konsernselskap eller kortsiktig gjeld til konsernselskap. Konsemregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.



Rortunet Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Virksomhetsområde

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

Note 2 Prosjekter under utførelse i egenregi

	Boliger u/oppføring	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	307 520 099	307 520 099
Tilgang	4 639 700	4 639 700
Avgang	-322 402 253	-322 402 253
Anskaffelseskost 31.12	-10 242 454	-10 242 454
Akk avskrivninger 31.12	0	0
Gjeldsforpliktelser reklassifisert i regnskapet	10 242 454	10 242 454
Bokført verdi 31.12.	0	0

Selskapet bygger boliger for salg, og bokført beløp pr 31.12.22 inkluderer også en kostnaden for en ideell andel av tomten. Negativt beløp gjelder gjeldsforpliktelser som er reklassifisert til gjeld i regnskapet. Rortunet Bolig AS har per 31.12.22 gjeldsforpliktelser i tilknytning til ferdigstilling av boligprosjektet som knytter seg til infrastruktur og garantier, på hhv. 9,6mNOK og 1mNOK. Det foreligger ingen andre ikke-bokførte forpliktelser

Varebeholdning	2022	2021
Parkeringsplasser og boder	4 350 000	2 600 000
Sum	4 350 000	2 600 000

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (inkl. mva)	2022	2021
Ordinær revisjon	125 913	37 879
Annen bistand	2 188	-
Sum	128 100	37 879

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Langsiktig fordring til konsernselskap	103 345 037	0
Kortsiktig fordring til konsernselskap	15 331 449	0
Renteinntekt konsern	2 956 811	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	0	132 771 908
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	0	360 717 756
Rentekostnad konsern*	2 627 859	10 732 751

I konsernet foreligger det ulike avtaler mellom de juridiske enhetene. Avtaler omfatter bl.a., men er ikke begrenset til: Administrasjons, forvaltning- og prosjektshonorar, garantier, lån og leieavtaler. De kommersielle vilkårene i konserninterne avtaler er satt til markedsmessig vilkår.

*Rentekostnadene knyttet til konsernkontoordningen aktiveres i balansen som byggelånsrenter.

Rortunet Bolig AS er et heleid datterselskap av Schage Eiendom AS, og inngår i konsernregnskapet til Schage Eiendom AS

Schage Eiendom sin forretningsadresse er Askekroken 11, 0277 Oslo. Fullstendig konsernregnskap for år 2022 kan mottas ved henvendelse til

Schage Eiendom AS eller hentes fra selskapets internettside www.schage.no

I konsernet foreligger det ulike avtaler mellom de juridiske enhetene. Avtaler omfatter bl.a., men er ikke begrenset til: Administrasjons,

forvaltning- og prosjektshonorar, garantier, lån og leieavtaler. De kommersielle vilkårene i konserninterne avtaler er satt til markedsmessig vilkår.



Rortunet Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2022	2021
Resultat før skatter	99 957 591	32 631 206
Permanete forskjeller	27 000	27 000
Endring i midlertidige forskjeller	11 385 132	-5 582 335
Skattemessig fremførbar underskudd	0	-6 006 364
Avgitt konsernbidrag	-121 612 177	-21 069 507
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-10 242 454	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2022	2021
Skatt av konsernbidrag	26 754 679	4 635 292
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-4 758 067	2 549 513
Sum årets skattekostnad / (inntekt)	21 996 615	7 184 804

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2022	2021
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr 31.12. består av	2022	2021	Endring
Varebeholding	0	11 385 132	11 385 132
Andre avsetninger for forpliktelse	-10 242 454	0	10 242 454
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	-10 242 454	11 385 132	21 627 586

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2022	2021	Endring
	-2 253 339	2 504 728	4 758 067

Konsernbidrag	2022	2021
Brutto konsernbidrag	121 612 177	21 069 507
Betalbar skatt	-26 754 679	-4 635 292
Netto konsernbidrag	94 857 498	16 434 216

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	793 539	2 230 262	8 858 974	11 882 775
Avgitt konsernbidrag		-2 230 262	-92 627 236	-94 857 498
Mottatt konsernbidrag			5 807 283	5 807 283
Årets resultat			77 960 976	77 960 976
Egenkapital 31.12.	793 539	0	0	793 539

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 7 935,39, totalt kr 793 539. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonær pr 31.12	Aksjer	Eierandel
Schage Eiendom AS	100	100 %
Sum	100	100 %

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Egil Svoren

4fd460ef-c76d-42e0-b5bc-b12235a9d986 - 2023-04-25 12:19:50 UTC +03:00
BankID - 26978846-a54d-4dfb-9d8e-7f4941824a88 - NO

Heidi Ulmo

02b04745-9ca2-4b16-969b-771b8033799c - 2023-04-25 12:23:37 UTC +03:00
BankID - b0593a0f-c29f-4b3f-8058-fbd0d4dddcbc - NO

Vibeke Warløs Næss

8ef6d660-3b7e-4585-89df-85a43071f84c - 2023-04-25 14:28:49 UTC +03:00
BankID - f8f7d605-e8ff-4ec1-91ef-d217c638a638 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/45acf6e3-adb6-4311-b514-c8fce26bcb3>

 **visma sign**
www.vismasign.com