



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 378 871
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11
1664 ROLVSØY

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: Kim André Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	267 165 128	90 134 453
Sum inntekter		267 165 128	90 134 453
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	245 876 721	80 906 249
Varekostnad	3		
Annen driftskostnad	4	87 641	51 005
Sum kostnader		245 964 362	80 957 254
Driftsresultat		21 200 766	9 177 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			2 541
Annen finansinntekt		1 764	294
Sum finansinntekter		1 764	2 835
Annen finanskostnad			1 236
Sum finanskostnader			1 236
Netto finans		1 764	1 599
Ordinært resultat før skattekostnad		21 202 530	9 178 799
Skattekostnad på resultat	5	4 664 556	2 019 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 537 974	7 159 463
Årsresultat		16 537 974	7 159 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 537 974	7 159 463
Totalresultat		16 537 974	7 159 463
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap			47 180
Avsatt til annen egenkapital		16 537 974	7 112 283
Sum overføringer og disponeringer	6	16 537 974	7 159 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7	228 249 725	163 831 496
Sum varer		228 249 725	163 831 496
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer		200 181	200 181
Konsernfordringer	8	135 282	49 405
Sum fordringer		335 463	249 586
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		110 000	
Sum investeringer		110 000	
Sum omløpsmidler		228 695 188	164 081 082
SUM EIENDELER		228 695 188	164 081 082
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		66 984	86 567
Sum innskutt egenkapital		96 984	116 567
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	6	23 736 824	7 112 283
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		23 736 824	7 112 283
Sum egenkapital		23 833 808	7 228 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		6 713 654	2 030 205
Sum avsetninger for forpliktelser		6 713 654	2 030 205
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	126 156 836	81 148 936
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		126 156 836	81 148 936
Sum langsiktig gjeld		132 870 490	83 179 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	19 523 312	9 765 373
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		200 181	200 181
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	52 267 397	63 707 537
Sum kortsiktig gjeld		71 990 890	73 673 091
Sum gjeld		204 861 380	156 852 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 695 188	164 081 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 456291

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 378 871
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11
1664 ROLVSØY

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: Kim André Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 923 378 871
RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	267 165 128	90 134 453
Sum inntekter		267 165 128	90 134 453
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	245 876 721	80 906 249
Varekostnad	3		
Annen driftskostnad	4	87 641	51 005
Sum kostnader		245 964 362	80 957 254
Driftsresultat		21 200 766	9 177 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			2 541
Annen finansinntekt		1 764	294
Sum finansinntekter		1 764	2 835
Annen finanskostnad			1 236
Sum finanskostnader			1 236
Netto finans		1 764	1 599
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	4 664 556	2 019 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 537 974	7 159 463
Årsresultat		16 537 974	7 159 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 537 974	7 159 463
Totalresultat		16 537 974	7 159 463
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			47 180
Avsatt til annen egenkapital		16 537 974	7 112 283
Sum overføringer og disponeringer	6	16 537 974	7 159 463



Organisasjonsnr: 923 378 871
RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7	228 249 725	163 831 496
Sum varer		228 249 725	163 831 496
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer		200 181	200 181
Konsernfordringer	8	135 282	49 405
Sum fordringer		335 463	249 586
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		110 000	
Sum investeringer		110 000	
Sum omløpsmidler		228 695 188	164 081 082
SUM EIENDELER		228 695 188	164 081 082
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		66 984	86 567
Sum innskutt egenkapital		96 984	116 567
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 736 824	7 112 283
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		23 736 824	7 112 283
Sum egenkapital		23 833 808	7 228 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		6 713 654	2 030 205
Sum avsetninger for forpliktelses		6 713 654	2 030 205



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	126 156 836	81 148 936
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		126 156 836	81 148 936
Sum langsiktig gjeld		132 870 490	83 179 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	19 523 312	9 765 373
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		200 181	200 181
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	52 267 397	63 707 537
Sum kortsiktig gjeld		71 990 890	73 673 091
Sum gjeld		204 861 380	156 852 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 695 188	164 081 082



Organisasjonsnr: 923 378 871
RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Rådalen Eiendomsutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2B06

Organisasjonsnr: 923 378 871



Årsberetning 2022 - Rådalen Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Rådalen Eiendomsutvikling AS er en eiendomsutviklingsbedrift med hovedkontor i Fredrikstad kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra NOK 90 134 453 i fjor til NOK 267 165 128 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 NOK 16 537 974. Løpende god oppfølging av prosjektet har gjort at 2022 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Det har i 2022 ikke medgått utgifter til forskning og utvikling.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 36 930 740, mens driftsresultatet før skatt utgjorde NOK 21 202 530. Differansen skyldes i hovedsak redusert kapitalbinding i varelager.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK -13 347 797 per 31.12.2022, som er en reduksjon fra fjoråret hvor likviditetsbeholdning var NOK -50 278 537.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 35 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 47 % pr. 31.12.2021. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de likvide midlene som inngår i konsernkontoordningen.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 228 695 188, sammenlignet med NOK 164 081 082 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 10,4 %, sammenlignet med 4,4 % pr. 31.12.2021.

Styret er godt fornøyd med utviklingen og forventer at resten av leilighetene og rekkehusene som er under oppføring på Rolvsøy, selges mot slutten av byggetiden eller kort tid etter ferdigstillelse.

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

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene er usikker. Nedgangen i etterspørselen i markedet kan ramme konsernet som helhet, men for Rådalen Eiendomsutvikling AS er 88 solgt og 9 usolgt. For rekkehusene er 7 solgt og 11 usolgt, slik at fremtidig utvikling i markedet vil i mindre grad påvirke selskapet.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har en godt innarbeidet modell for økonomioppfølging i henhold til konsernets policy. Selskapet har en konkret løpende vurdering knyttet til gjenværende garantiavsetninger.

Selskapet jobber aktivt for å sikre posisjoner og kontrakter med sikkerhetsstillelse fra underentreprenører. Kjøpere av leiligheter blir konkret vurdert før aksept. Dette medfører at kredittrisikoen reduseres.



Markedsrisiko

Selskapet har få verdier som er utsatt for store verdiendringer i takt med markedsendringer. Høy inflasjon, økte rente- og levekostnader medfører at markedet kan forventes å gå noe tregere. Markedsrisikoen vurderes derfor som liten.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, og historisk har selskapet og konsernet hatt svært lite tap på krav da salg i hovedsak foregår med ekstern bankfinansiering.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god og selskapet inngår i en konsernkontoordning med morselskapet Solid Gruppen AS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023. Konsernet er også i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rådalen Eiendomsutvikling AS:

Annen egenkapital 16 537 974

Totalt disponert 16 537 974

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Foretaket har ingen ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Styret består av 1 mann.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet en styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker styre- og ledelsesansvar med inntil 10 000 000 kr.

Redegjørelse om samfunnsansvar

Selskapets redegjørelse om samfunnsansvar finnes på hjemmesidene, [Samfunnsansvar | Solid](#)



Rolvsøy, 30.03.23

Kim André Johansen
Daglig leder (elektronisk signert)

Kim André Johansen
Styreleder (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJJE-VGEDN-BZCDE-D2BQ6



Resultatregnskap

Rådalen Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1, 2	267 165 128	90 134 453
Sum driftsinntekter		267 165 128	90 134 453
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	3	245 876 721	80 906 249
Annen driftskostnad	4	87 641	51 005
Sum driftskostnader		245 964 362	80 957 254
Driftsresultat		21 200 766	9 177 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	2 541
Annen finansinntekt		1 764	294
Annen finanskostnad		0	1 236
Resultat av finansposter		1 764	1 599
Resultat før skattekostnad		21 202 530	9 178 799
Skattekostnad på resultat	5	4 664 556	2 019 336
Årsresultat		16 537 974	7 159 463
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	47 180
Avsatt til annen egenkapital		16 537 974	7 112 283
Sum overføringer	6	16 537 974	7 159 463

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2B06



Balanse

Rådalen Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7	228 249 725	163 831 496
Sum varer		228 249 725	163 831 496
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		200 181	200 181
Konsernfordringer	8	135 282	49 405
Sum fordringer		335 463	249 586
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		110 000	0
Sum investeringer		110 000	0
Sum omløpsmidler		228 695 188	164 081 082
Sum eiendeler		228 695 188	164 081 082

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2BG6

**Balanse****Rådalen Eiendomsutvikling AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		66 984	86 567
Sum innskutt egenkapital		96 984	116 567
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	23 736 824	7 112 283
Sum opptjent egenkapital		23 736 824	7 112 283
Sum egenkapital		23 833 808	7 228 850
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		6 713 654	2 030 205
Sum avsetning for forpliktelser		6 713 654	2 030 205
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	126 156 836	81 148 936
Sum annen langsiktig gjeld		126 156 836	81 148 936
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	19 523 312	9 765 373
Skyldig offentlige avgifter		200 181	200 181
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	52 267 397	63 707 537
Sum kortsiktig gjeld		71 990 890	73 673 091
Sum gjeld		204 861 380	156 852 232
Sum egenkapital og gjeld		228 695 188	164 081 082

30.03.2023

Styret i Rådalen Eiendomsutvikling AS

Kim André Johansen
styreleder/ daglig leder

Penneco Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJJE-VGEDN-BZCDE-D2BG6



Indirekte kontantstrøm

Rådalen Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		21 202 530	9 178 799
Endring i varelager		-64 418 229	-107 026 183
Endring i leverandørgjeld		9 757 939	8 429 318
Endring i andre tidsavgrensingsposter		70 388 500	39 122 663
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		36 930 740	-50 295 404
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		36 930 740	-50 295 404
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		-50 278 537	16 867
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		-13 347 797	-50 278 537

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2BG6



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper øvrige foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Utgifter til leie av øvrige driftsmidler kostnadsføres som operasjonell. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel og fast



Noter til regnskapet 2022

tilvirkningskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/ salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Salgsinntekter

Selskapets virksomhetsområde er oppføring og salg av boliger. Selskapets geografiske marked er Norge med hovedsete i Viken.

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJJE-VGEDN-BZCDE-D2BG6



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2022	2021
Inkludert i kundefordringer		
Opptjent ikke fakturert produksjon	228 249 725	163 831 496
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	33 919 600	13 429 000
Resultatposter vedrørende prosjekter		
Resultat på prosjekter under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	267 165 128	90 134 453
Estimert kontraktsfortjeneste	20 756 901	24 063 780

Note 3 Varer

	2022	2021
Varer under tilvirkning	228 249 725	163 831 496
Sum	228 249 725	163 831 496
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	228 249 725	163 831 496
Ukuransmedskrivning	0	0

Selskapets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris. Det er ikke foretatt nedskrivning for ukurans. Varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskostnad.

Note 4 Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP-ordning.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 86 906,- eksl. mva.

Lovpålagt revisjon	58 106
Teknisk bistand regnskap & skatt	20 000
Annen løpende bistand	8 800
Sum honorar til revisor	86 906



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	4 664 556	2 019 336
Skattekostnad ordinært resultat	4 664 556	2 019 336
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	21 202 530	9 178 799
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-21 288 407	-9 228 203
Mottatt konsernbidrag	85 877	49 405
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-18 893	-10 869
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	18 893	10 869
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	35 516 611	9 228 204	-26 288 407
Avsetninger mv	-5 000 000	0	5 000 000
Sum	30 516 611	9 228 204	-21 288 407
Grunnlag for utsatt skatt	30 516 611	9 228 204	-21 288 407
Utsatt skatt (22 %)	6 713 654	2 030 205	-4 683 450

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1	30 000	86 567	7 112 283	7 228 850
Mottatt konsernbidrag		66 984		66 984
Årets resultat			16 537 974	16 537 974
Pr 31.12	30 000	153 551	23 650 257	23 833 808



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Avsetninger for prosjekter	2022	2021
Risikoavsetninger	5 000 000	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	-27 060 000
Byggelån	-126 156 836	-54 088 936
Sum	-126 156 836	-81 148 936

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Lager av varer og annen beholdning	192 733 114	154 603 292
Sum	192 733 114	154 603 292

Selskapet har stillet sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner med inntil 300 000 000kr.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Andre fordringer	135 282	49 405
Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld til Solid Prosjekt AS	0	0
Leverandørgjeld	19 318 283	7 058 748
Kortsiktig gjeld	13 347 797	50 278 537

Selskapet inngår i konsernkontoordning med konsernspiss Solid Gruppen AS som eier av toppkonto. Transaksjonskontoen i ordningen har trekkrettigheter inntil 30 000 000 NOK, som for 2022 gir en ubenyttet kreditt på 16 652 203 NOK.

Note 9 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

Rådalen Eiendomsutvikling AS er datterselskap av Solid Prosjekt AS. Konsernspiss Solid Gruppen AS, Bjørnengveien 11, 1664 Rolvsøy, utarbeider konsernregnskap der Rådalen Eiendomsutvikling AS inngår i konsolideringen.



Noter til regnskapet 2022

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Selskapets aksjekapital eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Solid Prosjekt AS	30 000	100 %
Sum	30 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Styreleder har eierskap i konsernspiss Solid Gruppen AS og har dermed indirekte eierskap i Rådalen Eiendomsutvikling AS.

Penneo Dokumentnøkkel: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2BG6



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."

Kim André Johansen

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1839859

IP: 77.88.xxx.xxx

2023-03-31 07:12:01 UTC



Penneo DokumentInnøkket: Q717A-2KSKJ-UHJE-VGEDN-BZCDE-D2BC6

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>



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rådalen Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rådalen Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HT18T-UFESS-EQFQB-8OXLL-W4J3N-H5XJG



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."

Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-28 11:02:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HTT8T-UFESS-EQFQB-8OXLL-W4J3N-H5XJG

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>