



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 318 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RA EIGEDOM AS
Forretningsadresse: Sundrevegen
3570 ÅL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Modalsli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.10.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 756	25 000
Sum inntekter		16 756	25 000
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	2	5 644 350	116 637
Sum kostnader		5 644 350	116 637
Driftsresultat		-5 627 595	-91 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		5 008	1 704
Sum finansinntekter		5 008	1 704
Annan rentekostnad		314 534	166 334
Sum finanskostnader		314 534	166 334
Netto finans		-309 526	-164 630
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 937 121	-256 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 937 121	-256 267
Årsresultat		-5 937 121	-256 267
Overføringer og disponeringar			
Udekt tap		-5 937 121	-256 267
Sum overføringer og disponeringar		-5 937 121	-256 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 213 217	4 036 051
Sum varige driftsmiddel		4 213 217	4 036 051
Sum anleggsmiddel		4 213 217	4 036 051
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Andre fordringer		72 300	72 300
Sum krav		72 300	72 300
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 648 566	1 001 732
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		1 648 566	1 001 732
Sum omløpsmiddel		1 720 866	1 074 032
SUM EIGEDELAR		5 934 083	5 110 083
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital (2 100 aksjer à kr 1 000,00)	6, 7, 8, 11	2 100 000	2 100 000
Sum innskoten eigenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptent eigenkapital			
Udekt tap	8, 13	9 610 904	3 673 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptent egenkapital		-9 610 904	-3 673 784
Sum egenkapital		-7 510 904	-1 573 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	9	10 000 000	2 921 082
Langsiktig konserngjeld	12	1 033 616	1 487 694
Sum anna langsiktig gjeld		11 033 616	4 408 776
Sum langsiktig gjeld		11 033 616	4 408 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		228 303	199 587
Annen kortsiktig gjeld		2 183 067	2 075 503
Sum kortsiktig gjeld		2 411 371	2 275 091
Sum gjeld		13 444 987	6 683 867
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		5 934 083	5 110 083



Noter 2019 RA EIGEDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 2 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 91 017. Herav gjelder kr 46 017 revisjon av 2017 og kr 45 000 revisjon av 2018. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	3 489 685	546 365	4 036 050
Tilgang i året	0	177 166	177 166
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	3 489 685	723 531	4 213 216
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	3 489 685	723 531	4 213 216

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Lineær

Note 4 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(5 937 121)	(256 267)
+/- Permanente forskjeller	5 148 444	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(7 600)	(2 431 992)
Årets skattegrunnlag	(796 277)	(2 688 259)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	(37 999)	(30 399)	(7 600)
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 923 084)	(3 719 361)	796 277
Netto forskjeller	(2 961 084)	(3 749 760)	788 677
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 961 084	3 749 760	(788 677)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Note 6 - Aksjekapital

Foretaket har 2 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 2 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



Note 7 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Bysenter Invest I AS	2 100	100,00%
Sum	2 100	100,00%

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	2 100 000	(3 673 784)	(1 573 784)
Årets resultat		(5 937 121)	(5 937 121)
Egenkapital 31.12.2019	2 100 000	(9 610 904)	(7 510 904)

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 000 000	2 921 082
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	4 213 216	4 036 051

Av langsiktig gjeld på kr 10 000 000 forfaller 1 082 226 innen 5 år.

Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 11 - Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder	Magne Modalsli via Krågen AS	1 260

Note 12 - Langsiktige konsernfordringer

Utlån	2019	2018
Foretak i samme konsern	3 561 061	0
Innlån	2019	2018
Foretak i samme konsern	1 033 616	1 000 000

Av utlån til konsern er hele avsatt til tap.

Note 13 - Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, som følge av forventede merverdier ved utvikling av selskapets eiendommer. Årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Note 14 - Bankinnskudd

Her inngår et bundet beløp på kr 1 006 712.



Moore DA
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 964 207 380 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i Ra Eigedom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ra Eigedom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 937 121. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet opplyser i note 8, jfr. note 13, at selskapet har pådratt seg et tap på kr 5 937 121 i regnskapsåret 2019, og at selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 7 510 904.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen, med det som fremgår under avsnittet «Andre forhold» vedrørende forsinket avleggelse av årsregnskap, har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. november 2020

MOORE DA

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor



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."

Jens Petter Hilsen

Partner

På vegne av: Moore DA

Serienummer: 9578-5998-4-2497188

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-11-05 11:56:09Z



Jens Petter Hilsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moore DA

Serienummer: 9578-5998-4-2497188

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-11-05 11:56:09Z



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/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: STONU-AQCCO-5WASE-BZ8UB-H6ODT-YOE5I