



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 105 727  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Annelene Invest AS  
Billmannsbakken 32  
1560 LARKOLLEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anita Galleberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 504 628	2 350 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 504 628</b>	<b>2 350 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 654	321 654
Annen driftskostnad	2	293 283	273 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 937</b>	<b>595 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 889 691</b>	<b>1 755 304</b>
Annen rentekostnad		799	6 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>799</b>	<b>6 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-799</b>	<b>-6 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 888 893</b>	<b>1 748 646</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	415 556	384 702
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 605 231	1 486 386
Udekket tap		-131 894	-39 949
Overføringer annen egenkapital			-82 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygning	1	7 087 491	7 409 145
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekt	1	2 660 358	1 810 905
<b>Sum varer</b>		<b>2 660 358</b>	<b>1 810 905</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 043 673	288 314
Andre kortsiktige fordringer		47 848	6 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 091 521</b>	<b>295 170</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 751 879</b>	<b>2 106 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	412 909	412 909
Overkurs	5	1 764 755	1 764 755
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 177 664</b>	<b>2 177 664</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		171 843	39 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-171 843</b>	<b>-39 949</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 005 821</b>	<b>2 137 715</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	741 562	778 763
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 175	23 109
Kortsiktig konserngjeld		7 886 812	6 575 633
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 091 987</b>	<b>6 598 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 833 549</b>	<b>7 377 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 206087

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 105 727  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Annelene Invest AS  
Billmannsbakken 32  
1560 LARKOLLEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Anita Galleberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.05.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 105 727  
RÅDHUSGATEN 3 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 504 628	2 350 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 504 628</b>	<b>2 350 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 654	321 654
Annen driftskostnad	2	293 283	273 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 937</b>	<b>595 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 889 691</b>	<b>1 755 304</b>
Annen rentekostnad		799	6 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>799</b>	<b>6 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-799</b>	<b>-6 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 888 893</b>	<b>1 748 646</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	415 556	384 702
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 605 231	1 486 386
Udekket tap		-131 894	-39 949
Overføringer annen egenkapital			-82 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>



Organisasjonsnr: 918 105 727  
RÅDHUSGATEN 3 EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomt og bygning 1 7 087 491 7 409 145  
Sum varige driftsmidler 7 087 491 7 409 145

Sum anleggsmidler 7 087 491 7 409 145

#### Omløpsmidler

#### Varer

Eiendomsprosjekt 1 2 660 358 1 810 905  
Sum varer 2 660 358 1 810 905

#### Fordringer

Kundefordringer 1 043 673 288 314  
Andre kortsiktige  
fordringer 47 848 6 856  
Sum fordringer 1 091 521 295 170

Sum omløpsmidler 3 751 879 2 106 075

**SUM EIENDELER 10 839 370 9 515 220**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4,5 412 909 412 909  
Overkurs 5 1 764 755 1 764 755  
Sum innskutt egenkapital 2 177 664 2 177 664

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap 171 843 39 949  
Sum opptjent egenkapital -171 843 -39 949

Sum egenkapital 2 005 821 2 137 715

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 741 562 778 763  
Sum avsetninger for  
forpliktelser 741 562 778 763  
Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 741 562 778 763



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	205 175	23 109
Kortsiktig konserngjeld	7 886 812	6 575 633
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 091 987</b>	<b>6 598 742</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 833 549</b>	<b>7 377 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>



Organisasjonsnr: 918 105 727  
RÅDHUSGATEN 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for  
Rådhusgaten 3 Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 918105727**

**Utarbeidet av:**  
DMC Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Arboalleen 17  
3048 DRAMMEN



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 504 628	2 350 868
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 504 628</b>	<b>2 350 868</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 654	321 654
Annen driftskostnad	2	293 283	273 910
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>614 937</b>	<b>595 564</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 889 691</b>	<b>1 755 304</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		799	6 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>799</b>	<b>6 658</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(799)</b>	<b>(6 658)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 888 893</b>	<b>1 748 646</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	415 556	384 702
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 605 231	1 486 386
Overføringer annen egenkapital		0	(82 493)
Fremføring av udekket tap		(131 894)	(39 949)
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygning	1	7 087 491	7 409 145
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekt	1	2 660 358	1 810 905
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 043 673	288 314
Andre kortsiktige fordringer		47 848	6 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 091 521</b>	<b>295 170</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 751 879</b>	<b>2 106 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	412 909	412 909
Overkurs	5	1 764 755	1 764 755
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 177 664</b>	<b>2 177 664</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(171 843)	(39 949)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(171 843)</b>	<b>(39 949)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 005 821</b>	<b>2 137 715</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	741 562	778 763
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		205 175	23 109
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		7 886 812	6 575 633
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 091 987</b>	<b>6 598 742</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>8 833 549</b>	<b>7 377 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>

Oslo , 23. mars 2022

I styret for Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Amund Alm  
Styreleder

Johans Bjarne H. Bratland  
Styremedlem

Annelene Myklebust  
Styremedlem



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomt og bygning
Anskaffelseskost pr. 1/1	9 017 415
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>9 017 415</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 608 270
+ Ordinære avskrivninger	321 654
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>1 929 924</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>7 087 491</b>
Prosentstørrelse for ord. avskr.	3-14

Prosjektkostnader er aktivert med kr 2 660 358.

### Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

#### Ytelser til ledende personer og revisor

Det er ikke avtalt særskilte ytelser, bonus, opsjoner, spesielle pensjonsforpliktelser eller sluttvederlag til styret.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Honorar til revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 er kr 19 375 inkl. merverdiavgift.

### Note 3 - Skatt

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnader	1 888 893
Endring i midlertidige forskjeller	169 095
Ytet konsernbidrag	2 057 988
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>
<b>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</b>	<b>2021</b>
Beregnet skatt av årets resultat	452 757
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-37 201
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>415 556</b>



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Noter 2021

### Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	452 757
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-452 757
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 370 740	3 539 835
<b>Sum positive forskjeller</b>	<b>3 370 740</b>	<b>3 539 835</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>3 370 740</b>	<b>3 539 835</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>741 562</b>	<b>778 763</b>

### Note 4 - Aksjekapital

Selskapet har 412 909 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 412 909.

Selskapet har en aksjonær:


Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
R3 Utvikling AS	920 873 898	412 909	100 %


### Note 5 - Egenkapital


	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	412 909	1 764 755	-39 949	2 137 715
Årets resultat			1 473 336	1 473 336
Avgitt konsernbidrag			- 1 605 231	- 1 605 231
<b>Pr 31.12.</b>	<b>412 909</b>	<b>1 764 755</b>	<b>-171 843</b>	<b>2 005 821</b>

I mars 2020 erklærte Verdens Helseorganisasjon (WHO) Covid-19 til å være en global pandemi, dette har påvirket og gitt de aller fleste næringer en utfordrende situasjon også i 2021. For selskapet har dette medført at prosjektet har tatt noe lenger tid enn først antatt. Ledelsen har gjort en vurdering av effekten på selskapets drift samt verdsettelsen av selskapets eiendeler og gjeld. Hele omfanget, konsekvensene og varigheten av Covid-19 pandemien, samt de økonomiske virkningene for selskapet kan ikke forutsies på tidspunktet for offentliggjøring av regnskapet, men det er ikke vurdert å ha effekt på regnskapet for 2021.



 Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

 Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Brattar  
2022-03-23

 Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

**Årsregnskap 2021  
for  
Rådhusgaten 3 Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 918105727**

**Utarbeidet av:**  
DMC Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Arboalleen 17  
3048 DRAMMEN



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Bratlar  
2022-03-23

Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 504 628	2 350 868
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 504 628</b>	<b>2 350 868</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 654	321 654
Annen driftskostnad	2	293 283	273 910
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>614 937</b>	<b>595 564</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 889 691</b>	<b>1 755 304</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		799	6 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>799</b>	<b>6 658</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(799)</b>	<b>(6 658)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 888 893</b>	<b>1 748 646</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	415 556	384 702
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 605 231	1 486 386
Overføringer annen egenkapital		0	(82 493)
Fremføring av udekket tap		(131 894)	(39 949)
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>1 473 336</b>	<b>1 363 944</b>



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Brattar  
2022-03-23

Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygning	1	7 087 491	7 409 145
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 087 491</b>	<b>7 409 145</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekt	1	2 660 358	1 810 905
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 043 673	288 314
Andre kortsiktige fordringer		47 848	6 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 091 521</b>	<b>295 170</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 751 879</b>	<b>2 106 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Bratlar  
2022-03-23

Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	412 909	412 909
Overkurs	5	1 764 755	1 764 755
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 177 664</b>	<b>2 177 664</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(171 843)	(39 949)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(171 843)</b>	<b>(39 949)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 005 821</b>	<b>2 137 715</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	741 562	778 763
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>741 562</b>	<b>778 763</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		205 175	23 109
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		7 886 812	6 575 633
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 091 987</b>	<b>6 598 742</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>8 833 549</b>	<b>7 377 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 839 370</b>	<b>9 515 220</b>

Oslo , 23. mars 2022  
I styret for Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Amund Alm  
Styreleder

Johans Bjarne H. Bratland  
Styremedlem

Annelene Myklebust  
Styremedlem



Rådhusgaten 3 Eiendom AS



Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23



Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Brattar  
2022-03-23



Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper:

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

### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Brattar  
2022-03-23

Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Noter 2021

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomt og bygning
Anskaffelseskost pr. 1/1	9 017 415
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>9 017 415</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 608 270
+ Ordinære avskrivninger	321 654
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>1 929 924</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>7 087 491</b>
Prosentats for ord. avskr.	3-14

Prosjektkostnader er aktivert med kr 2 660 358.

### Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

#### Ytelser til ledende personer og revisor

Det er ikke avtalt særskilte ytelser, bonus, opsjoner, spesielle pensjonsforpliktelser eller sluttvederlag til styret.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Honorar til revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 er kr 19 375 inkl. merverdiavgift.

### Note 3 - Skatt

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnader	1 888 893
Endring i midlertidige forskjeller	169 095
Ytet konsernbidrag	2 057 988
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>
<b>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</b>	<b>2021</b>
Beregnet skatt av årets resultat	452 757
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-37 201
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>415 556</b>

Noter for Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918105727



Rådhusgaten 3 Eiendom AS

Legally signed by  
Amund Alm  
2022-03-23

Legally signed by  
Johans Bjarne Hylland Bratlar  
2022-03-23

Legally signed by  
Annelene Myklebust  
2022-03-23

## Noter 2021

### Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	452 757
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-452 757
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 370 740	3 539 835
<b>Sum positive forskjeller</b>	<b>3 370 740</b>	<b>3 539 835</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>3 370 740</b>	<b>3 539 835</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>741 562</b>	<b>778 763</b>

### Note 4 - Aksjekapital

Selskapet har 412 909 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 412 909.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
R3 Utvikling AS	920 873 898	412 909	100 %

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	412 909	1 764 755	-39 949	2 137 715
Årets resultat			1 473 336	1 473 336
Avgitt konsernbidrag			- 1 605 231	- 1 605 231
<b>Pr 31.12.</b>	<b>412 909</b>	<b>1 764 755</b>	<b>-171 843</b>	<b>2 005 821</b>

I mars 2020 erklærte Verdens Helseorganisasjon (WHO) Covid-19 til å være en global pandemi, dette har påvirket og gitt de aller fleste næringer en utfordrende situasjon også i 2021. For selskapet har dette medført at prosjektet har tatt noe lenger tid enn først antatt. Ledelsen har gjort en vurdering av effekten på selskapets drift samt verdsettelsen av selskapets eiendeler og gjeld. Hele omfanget, konsekvensene og varigheten av Covid-19 pandemien, samt de økonomiske virkningene for selskapet kan ikke forutsies på tidspunktet for offentliggjøring av regnskapet, men det er ikke vurdert å ha effekt på regnskapet for 2021.



Til generalforsamlingen i Rådhusgaten 3 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Rådhusgaten 3 Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 473 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 avvirket.



## *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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 23. mars 2022  
Stavanger Revisjon AS

Terje Sætrevik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Terje Sætrevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Stavanger Revisjon AS

Serienummer: 9578-5997-4-338397

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-03-24 09:15:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XHU7K-N8FAC-BFOKG-QUUKT-IAWOU-54718

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>