



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	934 218 159
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS
Forretningsadresse:	Søderlundmyra 18 8622 MO I RANA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	LARS KRISTIAN KVERNENG
--	------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2022
---	------------

### 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, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		15 476 000	15 804 000
Annen driftsinntekt		93 000	1 518 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 569 000</b>	<b>17 322 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 133 000	2 241 000
Lønnskostnad	2	8 467 000	9 548 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	261 000	281 000
Annen driftskostnad	2	9 364 000	5 128 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 225 000</b>	<b>17 198 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 656 000</b>	<b>124 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		62 746 000	4 434 000
Inntekt på andre investeringer		335 000	525 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 040 000	10 098 000
Annen renteinntekt		4 000	1 000
Annen finansinntekt		508 000	17 610 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 633 000</b>	<b>32 668 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 000	600 000
Annen rentekostnad		8 327 000	11 103 000
Annen finanskostnad		1 440 000	372 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 884 000</b>	<b>12 075 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 749 000</b>	<b>20 593 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 093 000</b>	<b>20 717 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 301 000	684 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 150 000	
Avgitt konsernbidrag		-51 442 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-800 000	20 033 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	242 000	3 991 000
Maskiner og anlegg	3,6	67 000	66 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,6	464 000	395 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>773 000</b>	<b>4 452 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,7	133 838 000	151 309 000
Lån til foretak i samme konsern	8	273 446 000	275 174 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	17 911 000	12 807 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 862 000	13 989 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 000	5 194 000
Obligasjoner			859 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>446 951 000</b>	<b>459 332 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>447 724 000</b>	<b>463 784 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 689 000	5 884 000
Andre fordringer	6	2 533 000	9 679 000
Konsernfordringer	8	100 381 000	10 834 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>105 603 000</b>	<b>26 397 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	396 000	68 033 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>396 000</b>	<b>68 033 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 999 000</b>	<b>94 430 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 723 000</b>	<b>558 214 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		55 768 000	43 905 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 000</b>	<b>54 238 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	19 516 000	20 317 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 516 000</b>	<b>20 317 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>85 617 000</b>	<b>74 555 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	88 000	131 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>88 000</b>	<b>131 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	332 970 000	349 520 000
Langsiktig konserngjeld	8		13 126 000
Øvrig langsiktig gjeld		909 000	1 209 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 879 000</b>	<b>363 855 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>333 967 000</b>	<b>363 986 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 615 000	
Leverandørgjeld		6 380 000	3 256 000
Skyldige offentlige avgifter		279 000	935 000
Utbytte		5 150 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	110 578 000	95 681 000
Annen kortsiktig gjeld		3 137 000	19 803 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 139 000</b>	<b>119 675 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		468 106 000	483 661 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>553 723 000</b>	<b>558 216 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,20	78 222 000	56 462 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 222 000</b>	<b>56 462 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 382 000	2 520 000
Lønnskostnad	12,18	5 312 000	9 711 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,23	302 000	281 000
Annen driftskostnad	18	28 120 000	18 143 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 116 000</b>	<b>30 655 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 106 000</b>	<b>25 807 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 259 000	4 337 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 239 000	517 000
Annen renteinntekt		669 000	650 000
Finansinntekt	19	8 100 000	908 000
Inntekt fra andre investeringer	8	335 000	525 000
Andre gevinster og tap	21,22, 25	1 000 000	20 829 000
Verdiendring investeringseiendommer	4	32 966 000	983 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 568 000</b>	<b>28 749 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		211 000	107 000
Annen rentekostnad		17 444 000	18 103 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 655 000</b>	<b>18 210 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 913 000</b>	<b>10 539 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>78 019 000</b>	<b>36 346 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	13 410 000	2 058 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 609 000</b>	<b>34 288 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 609 000</b>	<b>34 288 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser		5 514 000	-1 875 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>59 095 000</b>	<b>36 163 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	22,23	3 290 000	3 290 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4,22	922 900 000	818 700 000
Andre eiendommer	3	242 000	3 991 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	842 000	462 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>923 984 000</b>	<b>823 153 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	31 554 000	15 344 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	19	16 862 000	13 990 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	4 894 000	5 195 000
Fordring på selskap i samme konsern	16		10 383 000
Finansielle eiendeler	19	9 005 000	908 000
Andre langsiktige fordringer	19	2 050 000	1 843 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 365 000</b>	<b>47 663 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 639 000</b>	<b>874 106 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	21 553 000	5 119 000
<b>Sum varer</b>		<b>21 553 000</b>	<b>5 119 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	19	10 458 000	11 261 000
Fordring på selskap i samme konsern	16	28 528 000	1 620 000
Andre fordringer	16,19	5 940 000	12 286 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 926 000</b>	<b>25 167 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,19	17 152 000	76 692 000



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 152 000	76 692 000
Sum omløpsmidler		83 631 000	106 978 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 075 270 000</b>	<b>981 084 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		54 358 000	43 906 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 691 000</b>	<b>54 239 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		204 148 000	191 290 000
Minoritetsinteresser	24	34 419 000	43 459 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>238 567 000</b>	<b>234 749 000</b>

##### Sum egenkapital

**303 258 000**      **288 988 000**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	80 848 000	67 280 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>80 848 000</b>	<b>67 280 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	558 491 000	534 368 000
Langsiktig konserngjeld	15,19	2 701 000	4 815 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 934 000	2 726 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>565 126 000</b>	<b>541 909 000</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**645 974 000**      **609 189 000**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	71 530 000	35 322 000
Leverandørgjeld	19	14 823 000	18 370 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		1 337 000	3 119 000
Kortsiktig konserngjeld	15,19	17 862 000	684 000
Utbytte		5 150 000	
Annen kortsiktig gjeld	16,19	15 336 000	25 413 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 038 000</b>	<b>82 908 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>772 012 000</b>	<b>692 097 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 075 270 000</b>	<b>981 085 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 187102

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 218 159  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS  
Forretningsadresse: Søderlundmyra 18  
8622 MO I RANA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: LARS KRISTIAN KVERNENG  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

#### 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, 23.04.2022

---

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: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		15 476 000	15 804 000
Annen driftsinntekt		93 000	1 518 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 569 000</b>	<b>17 322 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 133 000	2 241 000
Lønnskostnad	2	8 467 000	9 548 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	261 000	281 000
Annen driftskostnad	2	9 364 000	5 128 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 225 000</b>	<b>17 198 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 656 000</b>	<b>124 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		62 746 000	4 434 000
Inntekt på andre investeringer		335 000	525 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 040 000	10 098 000
Annen renteinntekt		4 000	1 000
Annen finansinntekt		508 000	17 610 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 633 000</b>	<b>32 668 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 000	600 000
Annen rentekostnad		8 327 000	11 103 000
Annen finanskostnad		1 440 000	372 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 884 000</b>	<b>12 075 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 749 000</b>	<b>20 593 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 301 000	684 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Tilleggsutbytte	5 150 000	
Avgitt konsernbidrag	-51 442 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	-800 000	20 033 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>55 792 000</b>	<b>20 033 000</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3,6	242 000	3 991 000
Maskiner og anlegg			
	3,6	67 000	66 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3,6	464 000	395 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>773 000</b>	<b>4 452 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	6,7	133 838 000	151 309 000
Lån til foretak i samme konsern			
	8	273 446 000	275 174 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	7	17 911 000	12 807 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		16 862 000	13 989 000
Investeringer i aksjer og andeler			
	7	4 894 000	5 194 000
Obligasjoner			
			859 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>446 951 000</b>	<b>459 332 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>447 724 000</b>	<b>463 784 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		2 689 000	5 884 000
Andre fordringer			
	6	2 533 000	9 679 000
Konsernfordringer			
	8	100 381 000	10 834 000
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>105 603 000</b>	<b>26 397 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	9	396 000	68 033 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>396 000</b>	<b>68 033 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>105 999 000</b>	<b>94 430 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>553 723 000</b>	<b>558 214 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		55 768 000	43 905 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 000</b>	<b>54 238 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	19 516 000	20 317 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 516 000</b>	<b>20 317 000</b>

**Sum egenkapital** 85 617 000 74 555 000

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	88 000	131 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>88 000</b>	<b>131 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	332 970 000	349 520 000
Langsiktig konserngjeld	8		13 126 000
Øvrig langsiktig gjeld		909 000	1 209 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 879 000</b>	<b>363 855 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 333 967 000 363 986 000

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner		8 615 000	
Leverandørgjeld		6 380 000	3 256 000
Skyldige offentlige avgifter		279 000	935 000
Utbytte		5 150 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	110 578 000	95 681 000
Annen kortsiktig gjeld		3 137 000	19 803 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 139 000</b>	<b>119 675 000</b>

**Sum gjeld** 468 106 000 483 661 000

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 553 723 000 558 216 000



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,20	78 222 000	56 462 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 222 000</b>	<b>56 462 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 382 000	2 520 000
Lønnskostnad	12,18	5 312 000	9 711 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,23	302 000	281 000
Annen driftskostnad	18	28 120 000	18 143 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 116 000</b>	<b>30 655 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 106 000</b>	<b>25 807 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 259 000	4 337 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 239 000	517 000
Annen renteinntekt		669 000	650 000
Finansinntekt	19	8 100 000	908 000
Inntekt fra andre investeringer	8	335 000	525 000
Andre gevinster og tap	21,22,25	1 000 000	20 829 000
Verdiendring investeringseiendommer	4	32 966 000	983 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 568 000</b>	<b>28 749 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		211 000	107 000
Annen rentekostnad		17 444 000	18 103 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 655 000</b>	<b>18 210 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 913 000</b>	<b>10 539 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	13 410 000	2 058 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 609 000</b>	<b>34 288 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 609 000</b>	<b>34 288 000</b>
Minoritetsinteresser		5 514 000	-1 875 000



Årsresultat etter minoritetsinteresser	59 095 000	36 163 000
---	------------	------------



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	22,23	3 290 000	3 290 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4,22	922 900 000	818 700 000
Andre eiendommer	3	242 000	3 991 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	842 000	462 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>923 984 000</b>	<b>823 153 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	31 554 000	15 344 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	19	16 862 000	13 990 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	4 894 000	5 195 000
Fordring på selskap i samme konsern	16		10 383 000
Finansielle eiendeler	19	9 005 000	908 000
Andre langsiktige fordringer	19	2 050 000	1 843 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 365 000</b>	<b>47 663 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 639 000</b>	<b>874 106 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	21 553 000	5 119 000
<b>Sum varer</b>		<b>21 553 000</b>	<b>5 119 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	19	10 458 000	11 261 000
Fordring på selskap i samme konsern	16	28 528 000	1 620 000
Andre fordringer	16,19	5 940 000	12 286 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 926 000</b>	<b>25 167 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,19	17 152 000	76 692 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 152 000</b>	<b>76 692 000</b>



Sum omløpsmidler		83 631 000	106 978 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 075 270 000</b>	<b>981 084 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		54 358 000	43 906 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 691 000</b>	<b>54 239 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		204 148 000	191 290 000
Minoritetsinteresser	24	34 419 000	43 459 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>238 567 000</b>	<b>234 749 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>303 258 000</b>	<b>288 988 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	80 848 000	67 280 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>80 848 000</b>	<b>67 280 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	558 491 000	534 368 000
Langsiktig konserngjeld	15,19	2 701 000	4 815 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 934 000	2 726 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>565 126 000</b>	<b>541 909 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>645 974 000</b>	<b>609 189 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	71 530 000	35 322 000
Leverandørgjeld	19	14 823 000	18 370 000
Skyldige offentlige avgifter		1 337 000	3 119 000
Kortsiktig konserngjeld	15,19	17 862 000	684 000
Utbytte		5 150 000	
Annen kortsiktig gjeld	16,19	15 336 000	25 413 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 038 000</b>	<b>82 908 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>772 012 000</b>	<b>692 097 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 075 270 000</b>	<b>981 085 000</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
13.00

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

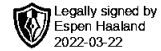
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## ÅRSBERETNING

# Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS avlegger sitt konsernregnskap etter forenklet internasjonale regnskapsstandarder (forenklet International Financial Reporting Standards, forIFRS) på konsernnivå.

Merk at alle forretningsområdene fortsatt rapporterer etter norsk god regnskapsskikk (NGAAP) for små foretak, slik at IFRS-effektene først og fremst påvirker konsernregnskapet.

Viser ellers til notene for nærmere redegjørelse vedrørende effekter og analyser av verdiendringer som følge av forIFRS på konsernnivå.

### **VIRKSOMHETENS ART**

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS består av morselskapet Eiendomsselskapet Ranheim AS med datterselskap og tilknyttede selskaper. Selskapenes virksomhet består av oppføring, utvikling, forvaltning/drift/vedlikehold og utleie av fast eiendom.

Eiendomsselskapet Ranheim AS samt datterselskaper er alle lokalisert i Mo i Rana, Bodø/Salten, og i Mosjøen.

### **FORTSATT DRIFT**

Årsoppjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2022 samt konsernets økonomiske og finansielle stilling.

### **FINANSIELL RISIKO**

#### **Markedsrisiko**

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all omsetning er i norsk valuta. Konsernet har vært eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernets gjeld tidligere hadde kun flytende rente. Konsernet sikret i 2020 større deler av sin låneportefølje med rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen fremover. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

#### **Kredittrisiko**

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er til stede. Historisk sett har konsernet hatt lave tap på fordringer. Vi er bevisst på at vi opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunktorene i industrien og i en nedgangstid vil også våre selskaper kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapene.

#### **Likviditetsrisiko**

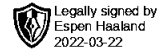
Selskapet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.

### **ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE**

Sykefraværet i selskapet var på totalt 5,53 % av total arbeidstid, hvorav 20 % av dette er langtidssykefravær. Selskapet hadde ikke langtidssykefravær i 2021. Vi tar sykefraværet på alvor og jobber aktivt med å redusere antall sykedager. Selskapet er tilsluttet ordningen Inkluderende Arbeidsliv (IA-bedrift).

Det er ikke rapportert om arbeidsuhell i 2021 som har medført fravær.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.



Vi har fokus på likestilling. Det er pr 31.12.2021 totalt 16 ansatte hvorav 3 kvinner.

## **MILJØRAPPORTERING**

Konsernet forurenser ikke det ytre miljø. Våre virksomheter er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Konsernet ønsker å være i fremste rekke hva gjelder miljøvern. Det er derfor gjennomført kildesortering i alle deler av konsernets virksomheter. I 2014 ble Haaland konsernet kvalifisert som Miljøfyrtårn.

## **FREMTIDIG UTVIKLING**

Eiendomsselskapet Ranheim AS forventer et høyt aktivitetsnivå i årene som kommer. Hovedmarkedet vil de neste årene være Helgeland samt Bodø/Salten området.

Våre prognoser for fremtidige resultater vil kunne preges av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Konsernet har utviklet en strategi som skal sikre grunnlag for vekst og resultatutvikling i årene som kommer. I 2022 vil det fortsatt bli satt fokus på å styrke konsernets lønnsomhet gjennom utvikling og forbedring av kjernevirksomhetene. Styret mener at utsiktene for 2022 er rimelig gode.

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

I forbindelse med Korona utbruddet som har vart siden mars i 2020 har flere selskaper i konsernet hatt noe lavere etterspørsel etter selskapenes varer og tjenester. En del av leietakerne har fått likviditetsutfordringer og det er vanskelig å forutsi konsekvensene av dette fremover. Ingen av selskapene i konsernet anses foreløpig å være alvorlig rammet av Koronapandemien, men pandemien kan nok påvirke verdier og verdifastsettelse av eiendommer og den vil nok skape litt usikkerhet i eiendomsmarkedet en tid fremover.

## **RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET**

Omsetningen i konsernet gikk opp fra 56,5 mill. i 2020 til 78,2 mill. kr i 2021.

Driftsresultatet før verdiendringer ble i 2021 på kr 41 mill. mot kr 25,8 mill. i 2020.

Verdiendringer med bakgrunn i en virkelig verddivurdering av konsernets investeringseiendommer ble i 2021 på + 33 mill. og medførte ett resultat før skatt på 78 mill. og etter skatt på 64,6 mill.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 16,3 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 12 % pr. 31.12.2020.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året 1 075 mill. kroner, sammenlignet med 981 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var på 303 mill. (28,2 %) sammenlignet med 289 mill. (27,6 %) 31.12.2020.

Mo i Rana, den 11.03.2021

Espen Haaland

Styrets leder



<b>Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS</b>			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
	<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekter			8 051
Annen driftsinntekt	2, 20	78 222	48 411
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>78 222</b>	<b>56 462</b>
Varekostnad		3 382	2 520
Lønnskostnad	12,18	5 312	9 711
Avskrivning	3,23	302	281
Annen driftskostnad	18	28 120	18 143
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>41 106</b>	<b>25 807</b>
Verdiendring investeringseiendommer	4	32 966	983
Andre gevinster og tap	21,22,25	1 000	20 829
<b>Driftsresultat</b>		<b>75 072</b>	<b>47 619</b>
Inntekt fra investering i tilknyttede selskaper	6	10 259	4 337
Finansinntekt	19	8 100	908
Inntekt fra andre investeringer	8	335	525
Renteinntekter		669	650
Renteinntekt til foretak i samme konsern		1 239	517
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-211	-107
Rentekostnader		-17 444	-18 103
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>78 019</b>	<b>36 346</b>
Skattekostnad	7	-13 410	-2 058
<b>Årsresultat</b>		<b>64 609</b>	<b>34 288</b>
Minoritetens andel		5 514	-1 875
<b>Majoritetens andel</b>		<b>59 095</b>	<b>36 163</b>
		<b>2020</b>	<b>2018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 609</b>	<b>25 322</b>
<b>Øvrig resultatenelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>64 609</b>	<b>25 322</b>
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		59 095	10 139
Andel av årets resultat for ikke-kontrollerende eierinteresser.		5 514	15 183



<b>Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS</b>			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
<b>Eiendeler</b>	<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	22,23	3 290	3 290
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4,22	922 900	818 700
Andre eiendommer	3	242	3 991
Andre varige driftsmidler	3	842	462
<b>Øvrige anleggsmidler</b>			
Andel i tilknyttede selskap	6	31 554	15 344
Lån til tilknyttede selskap	19	16 862	13 990
Andre aksjer	8	4 894	5 195
Fordring på selskap i samme konsern	16	-	10 383
Finansielle eiendeler	19	9 005	908
Andre langsiktige fordringer	19	2 050	1 843
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 639</b>	<b>874 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	9	21 553	5 119
Kundefordringer	19	10 458	11 261
Fordring på selskap i samme konsern	16	28 528	1 620
Andre fordringer	16,19	5 940	12 286
Bankinnskudd	10,19	17 152	76 692
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>83 631</b>	<b>106 978</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 075 270</b>	<b>981 084</b>





	Noter	Konsernet 2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		78 019	36 346
Betalt skatt		-	-
Inntekt fra investering i TS	6	-10 259	-4 337
Andre gevinster og tap		-1 000	-20 829
Verdiendringer investeringseiendommer	4	-32 966	-983
Verdiregulering rentebytteavtale		-8 100	
Ordinære avskrivninger	3	302	281
Endring i varelager	9	-16 434	-
Endring i kundefordringer		803	3 500
Endring i leverandørgjeld		-3 547	-1 196
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-8 065	2 712
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 247</b>	<b>15 494</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4		-
Utbetalinger ved kjøp av andre driftsmidler		-87	-1 453
Utbetalinger ved kjøp og påkostninger av investeringseiendom	4, 22	-64 203	-26 032
Utbetalinger av langsiktig lån		-7 935	-7 032
Utbetaling av kortsiktig lån		-33 277	
Kjøp av datterselskaper	21	-7 328	-2 175
Salg av eiendeler holdt for salg	25		87 729
Utbetalinger ved kjøp av tilknyttede selskaper	6	-5 304	-883
Innbetaling finansielle instrumenter	8	300	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-117 834</b>	<b>50 154</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Tilgang minoriteter	22	356	
Utbytte minoriteter			
Opptak av ny langsiktig gjeld	15	50 687	25 100
Nedbetaling av gjeld	15,25	-25 538	-18 811
Opptak av byggelån		25 421	
Uttrekk på kassakreditt		8 615	
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>59 541</b>	<b>6 289</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-59 540</b>	<b>71 937</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.</b>		<b>76 692</b>	<b>4 755</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.</b>		<b>17 152</b>	<b>76 692</b>
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.		<b>17 152</b>	<b>76 692</b>
		-	



	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Total egenkapital
<b>Total egenkapital 31.12.2019</b>	<b>371</b>	<b>9962</b>	<b>43906</b>	<b>153 539</b>	<b>48 909</b>	<b>256 687</b>
Årsresultat	-	-	-	36 163	-1 875	34 288
Økning andel datter	21	-	-	-	-	-
Korrigerings av aksjer Strandgata utv	22	-	-	1 587	-	1 587
Utbytte minoritet	24	-	-	-	-	-
Tilgang minoritet	22	-	-	-	1 880	1 880
Avgang minoritet	21,22	-	-	-	-5 455	-5 455
<b>Sum årets total endring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 750</b>	<b>-5 450</b>	<b>32 300</b>
<b>Total egenkapital 31.12.2020</b>	<b>371</b>	<b>9 962</b>	<b>43 906</b>	<b>191 289</b>	<b>43 459</b>	<b>288 987</b>
Årsresultat	-	-	-	59 095	5 514	64 609
Økning andel datter	21	-	-	-	-	-
Korrigerings av aksjer Strandgata utv	22	-	-	8 945	-16 273	-7 328
Utbytte minoritet	24	-	-	-	-	-
Tilgang minoritet	22	-	-	-	1 719	1 719
Tilleggsutbytte	-	-	-	-5 150	-	-5 150
Mottatt konsernbidrag	-	-	11 862	-	-	11 862
Avsatt konsernbidrag	-	-	-	-51 442	-	-51 442
Avgang minoritet	21,22	-	-	-	-	-
<b>Sum årets total endring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 862</b>	<b>11 448</b>	<b>-9 040</b>	<b>14 270</b>
<b>Total egenkapital 31.12.2021</b>	<b>371</b>	<b>9 962</b>	<b>55 768</b>	<b>202 737</b>	<b>34 419</b>	<b>303 258</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET

### KONSOLIDERT

#### Note 1: **Generell informasjon**

Eiendomsselskapet Ranheim AS ble etablert i 1983.

Eiendomsselskapet Ranheim AS er et aksjeselskap hjemhørende i Rana kommune. Kontoradressen er: Søderlundmyra 18, 8622 Mo i Rana.

Konsernregnskapet er fastsatt av selskapets styre den 11.03.2022 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 31.03.2022

Konsernregnskapet avlegges etter forenklet IFRS.

#### Note 2: **Sammendrag av de viktigste Regnskapsprinsipper**

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

##### 2.1 – Endringer i regnskapsprinsipp

Konsernregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS er fra og med 2018 utarbeidet i samsvar med forenklet International Financial Reporting Standards (IFRS). Konsernet har implementert alle relevante standarder som er trådt i kraft per 31. desember 2019, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2019.

Konsernet har valgt ikke å implementere noen av de standarder og endringer som har et senere ikrafttredelsestidspunkt.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost med unntak av Investeringseiendom som vurderes til virkelig verdi.

##### (a) *Nye og endrede standarder*

De nye standardene vedrørende IFRS 15 og IFRS 9 er tatt i bruk fra 1.1.2017. Effekten på implementering av disse standardene er vurdert til å ikke være vesentlige. Se nærmere beskrivelse av prinsippene anvendt i IFRS 15 og IFRS 9 under punkt 2.7 og 2.12.

##### 2.2 – **Konsolideringsprinsipper**

##### (b) *Datterselskaper*

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskaper konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillter kravene til en virksomhets sammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhets sammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskaper som ikke er en virksomhets sammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.



Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

(c) *Tilknyttede selskap*

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel mellom 20 og 50 prosent), over den finansielle og operasjonelle styringen.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapital-metoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved objektive indikasjoner på verdifall må gjenvinnbart beløp estimeres. Eventuelle verdifall innregnes dersom balanseført verdi er høyere enn gjenvinnbart beløp.

Urealiserte gevinster knyttet til transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres i forhold til konsernets eierandel i det tilknyttede selskap. Likeledes elimineres urealiserte tap med mindre transaksjonen tydelig viser at den overdratte eiendelen har en redusert verdi. Regnskapsprinsipper som er benyttet av tilknyttede selskaper har blitt endret hvor dette har vært nødvendig for å sikre en enhetlig regnskapspraksis i konsernet.

(d) *Transaksjoner og minoritetsinteresser*

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst

eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

### 2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

(a) *Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta*

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

(b) *Transaksjoner og balanseposter*

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

### 2.4 – Investerings eiendom

Konsernet besitter kun investerings eiendommer. Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investerings eiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres

kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Gjenværende byggekostnader er risikjustert ved beregning av virkelig verdi.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose'-selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

Investeringseiendommer i konsernselskapene er presentert på egen linje i balansen. Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper er presentert etter egenkapitalmetoden, slik at verdien av disse eiendommene inngår i verdien av nettoinvesteringene. Investeringseiendom i tilknyttede selskaper er likevel spesifisert i note som omtaler konsernets andel av investeringseiendommer.

## 2.5 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

## 2.6 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares.

Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

## 2.7 – Driftsinntekter.

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter, felleskostnader og inntekter fra salg av leiligheter.

Ved salg av leiligheter vil konsernet stå for oppføring av et leilighetsbygg med formål å selge enkeltleiligheter. Salgstransaksjonene er innenfor virkeområdet til IFRS 15. Kontraktene med kjøper reguleres av lov om bustandsoppføring. Kjøper har en lovfestet rett til å kansellere kontrakten, noe som medfører at selger ikke har rett til betaling for utført arbeid gjennom byggeperioden. Dette medfører at vilkår for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Salget inntektsføres derfor på tidspunkt for overlevering av leilighet til kunde. Transaksjonsprisen er et fast beløp som fremkommer av kontrakten. Betalingsvilkårene er 100 % ved overtakelse. Det er ikke identifisert noe vesentlige finansieringskomponenter i kontraktene.

Inntektsføring av leieinntekter gjøres etter IAS 17 og består av fastleie/minimumsleie og omsetningsbasert leie. Fastleie og minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk omsetning. Felleskostnader anses for å være en tjenesteleveranse innenfor virkeområdet til IFRS 15. Konsernet kontrollerer varer og tjenester før disse overføres til leietakerne. Konsernet er derfor å anse som prinsippal i transaksjonen og presenterer derfor inntektene brutto. Inntektsført beløp tilsvarer det selskapet har rett til å fakturere på balansedato.



## 2.8 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

## 2.9 – Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning. Det samme gjelder ved senere måling.

## 2.10 - Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått

midlertidige forskjeller. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## 2.11 – Finansielle Instrumenter

Eiendomsselskapet Ranheim AS har implementert IFRS 9 fra 1 januar 2017. IFRS 9 angir nye krav knyttet til klassifisering og måling av finansielle eiendeler og gjeld, samt nye krav knyttet til nedskrivning av finansielle eiendeler og generell sikringsbokføring

### a) *Finansielle eiendeler og gjeld*

Finansielle eiendeler og gjeld innenfor virkeområdet til IFRS 9 klassifiseres i følgende aktuelle kategorier for konsernet:

- b) Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost
- c) Egenkapitalinstrumenter (Aksjer) til virkelig verdi over resultatet
- d) Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost.

### b) *Utlån og fordringer*

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked.

De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer innregnes til kostverdi. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap.

### c) *Kundefordringer*

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen.

Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som



omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringene måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning, med mindre løpetid er på over 12 måneder. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap. Alle kundefordringer holdes i forretningsmodell der formålet er å inndrive kontraktfestede kontantstrømmer.

#### d) Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

#### e) Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Eventuelle gevinster og tap resultatføres først ved innløsning av forpliktelsen.

### 2.12 – Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld på balansedato i opptjeningsåret.

### 2.13 – Rentekostnad

Renter resultatføres som 'finanskostnad' i resultatregnskapet ved bruk av «effektiv rente»-metoden. Den «effektive rente»-metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for

eksempel betalingsbetingelser) Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

### 2.14 – Pensjoner

Eiendomsselskapet Ranheim-konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

### 2.15 – Varelager

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egenproduserte varer inkluderer variable og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

### 2.16 – Nærstående parter

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med



hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning.

## **2.17 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger**

Utarbeidelse av konsernets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger. Disse vil påvirke regnskapsførte beløp som rapporteres i finansregnskapet og de medfølgende noter. Ledelsen baserer sine estimater og vurderinger på tidligere erfaringer og på ulike andre faktorer som er antatt å være rimelige og fornuftige forholdene tatt i betraktning. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områdene med størst risiko for vesentlige endringer er vurdering av Investeringseiendommer og investeringer i tilknyttede selskaper. Estimater og forutsetninger er nærmere omtalt i de ulike notene til årsregnskapet.

## **2.18 – IFRS 16 – Leiekontrakter**

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. Konsernet har ingen vesentlige leiekontrakter.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i talloppsilling er alle beløp i hele tusen kroner)

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

	2021	2020	2021	2020
Varige driftsmidler	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>
Anskaffelseskost 01.01.	4 035	2 676	871	777
Tilgang	87	1 359	639	94
Avgang	3 793	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>329</b>	<b>4 035</b>	<b>1 510</b>	<b>871</b>
Av og nedskrivning 01.01.	43	-	409	171
Årets avskrivning	43	43	260	238
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>86</b>	<b>43</b>	<b>669</b>	<b>409</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b>	<b>242</b>	<b>3 992</b>	<b>842</b>	<b>462</b>
Årets avskrivninger	43	43	260	238
Forventet økonomisk levetid			3 - 7 år	3 - 7 år

#### Investerings eiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av konsernets øverste ledelse. Økonomisjefen har ansvaret for at investeringseiendommene verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Investerings eiendommene verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer.

I tillegg til den kapitaliserte verdien av netto leieinntekter gjøres det spesifikke vurderinger av verdi av utbyggingspotensiale.

Tomteverdier vurderes også særskilt utenfor kapitaliserte verdier.

Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelse, supplert med interne forutsetninger og analyser.

Dette innebærer at selskapets ledelse gjør en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderingene gir et riktig bilde av den virkelige verdien.

Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i november 2021. Dette ble utført av Kirkestien Consulting AS.

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke obeserverbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

#### Fremtidige leieinnbetalinger:

Fremtidige leieinnbetalinger estimeres på bakgrunn av faktisk lokasjon, type og tilstand på selve bygningen. Estimatenes taes også med utgangspunkt i eksisterende avtaler og da særlig nylig inngåtte avtaler

#### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet settes på bakgrunn av faktiske markedsrenter pr 31.12, justert for usikkerhet knyttet til renter og inflasjon, objektrisiko, markeds og leierisiko samt eiendoms og byggerisiko. Avkastningskravet er realkrav.

#### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler

#### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på historiske vedlikeholdskostnader, forsikringskostnader og andre offentlige avgifter for å opprettholde byggets kapasitet over den økonomiske levetiden.

Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

10 års statsobligasjonsrente

- Inflasjon

+ kredittmargin

+ Objektrisiko

+ Markeds-/Leierisiko

+ Eiendoms-/Byggerisiko

= Avkastningskrav



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

6

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Oversikt bevegelser

		Investeringsendom	
		2021	2020
Virkelig verdi 01.01		818 700	796 947
Kjøp og påkostninger på eiendom		64 203	22 632
Kjøp nye investeringseiendommer	Note 22	7 030	42 638
Avgang		-	-39 901
Overgang til varelager		-	-4 600
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		32 966	984
<b>Virkelig verdi 31.12</b>		<b>922 900</b>	<b>818 700</b>

## Fordeling av kapitaliserte verdier og øvrige verdier

	2021	2020
Kapitalisert verdi basert på netto leieinntekter	706 200	652 700
Verdi av tomt, utbyggingspotensiale og ledig areal	216 700	166 000
	<b>922 900</b>	<b>818 700</b>

## Oversikt input til verdsettelse

	Investeringsendom	
	2021	2020
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12	922 900	652 700
Faktisk ledighet	0	5,8 %
Avkastningskrav (spenn)	5,52 % - 8 %	5,61% - 6,92%
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	6,45 %	6,18 %

## Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	Investeringsendom	
	2021	2020
10 års statsobligasjonsrente	1,72 %	0,96 %
Inflasjonsforventninger	-2,00 %	-2,00 %
Kredittmargin	1,50 %	1,50 %
Objektrisiko	1,00 % - 1,86 %	1,00 % - 1,86 %
Markeds-/Leierisiko	1,95 % - 3,45 %	1,95 % - 3,45 %
Eiendoms-/Byggerisiko	1,5 % - 2,3 %	1,5 % - 2,3 %
Sum avkastningskrav	5,52 % - 8 %	5,06 % - 6,92 %

## Kontraktbaserte leieinntekter

Konsernet inngår kontrakter for utleie av investeringsendom. Konsernets kontraktbaserte leieinntekter fordeler seg som følger, der tallene er angitt som ikke indeksjustert kontraktsverdi for kontrakter inngått pr 31.12.

	2021	2020
Innen 1 år	47 969	46 094
Mellom 1 og 5 år	108 137	96 211
Over 5 år	104 872	52 795



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

7

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Endringer i eiendomsverdiene som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	-5 %	uendret	+5%
Avkastningskrav			
- 1,0 % - poeng	791 791	833 465	875 138
- 0,5 % - poeng	726 029	764 241	802 453
uendret	670 353	<b>706 200</b>	740 916
+0,5 % - poeng	622 607	655 376	688 145
+1,0 % - poeng	581 211	611 801	642 391

Eiendommer	Balanseført verdi	
	2021	2020
<b>Heleide investeringseiendommer</b>		
Fr. Nansens gt 14 + Nordahl G. gt 6	25 300	29 200
Verkstedveien 5	32 700	32 000
Ytterøra 5	17 800	18 100
Søderlundmyra 18	122 700	115 500
Søderlundmyra 30-32	1 900	1 600
Søderlundmyra 41+43	3 600	3 600
Søderlundmyra 54-58	33 200	13 700
Søderlundmyra 24-26	32 100	31 500
Søderlundmyra 36, 42-52	35 100	27 200
Jembanegata 4 (Seff Gården)	25 000	25 500
Nordlandsveien 5-7	23 500	15 000
Fr. Nansens gt 10	141 000	136 500
O.T Olsensgate 5	45 200	49 800
Lars Meyers Gt 2	21 000	19 000
Fr Nansens gt 29	14 700	14 200
Fr nansens gt 12	23 600	25 000
Mellomvika 51	35 800	35 500
Søndre Gate 13	9 000	10 600
Påls vei 4	49 000	49 200
Yttervik Camping	14 000	
<b>Sum kapitaliserte investeringseiendommer</b>	<b>706 200</b>	<b>652 700</b>
<b>Tomter</b>		
Alfa Eiendom	10 300	10 300
Roy Eiendom	35 986	20 000
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40	27 400	12 500
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 36	9 800	9 800
Vika Eiendom	5 900	5 900
Midtre gate 13	10 500	9 400
Fr Nansensgate 12	5 400	3 000
Busstomta	40 500	40 500
Taxitomta 1	29 800	29 800
Taxitomta 2	24 800	24 800
Seløy	6 150	
Festerett Gnr 20 Bnr 19 (791,283,284)	1 764	
RBH Bygg	8 400	
<b>Sum tomter</b>	<b>216 700</b>	<b>166 000</b>
<b>Sum heleide</b>	<b>922 900</b>	<b>166 000</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

8

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Datterselskaper

Selskap	Forretnings		Eierandel	Eierandel
	kontor	Virksomhet	31.12.2021	31.12.2020
Oto Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Strandgata utvikling AS	Rana	Holding	100 %	95 %
Roy Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	95 %
Nogg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Ut i fjorden AS	Rana	Eiendom	100 %	0 %
Søderlundmyra 40 AS	Rana	Eiendom	100 %	0 %
Verkstedveien 5 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Haaland Utleiebygg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Næringseiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Alfa Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Apotekergården AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Bennetbygget AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Fr nansengt 12 Mo AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Mellomvika 51 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Iliaden Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Midtre Gate 13 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Siu Invest AS	Rana	Holding	67 %	67 %
Siu Utvikling AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta I AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta II AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Kooperativen Kjøpesenter AS	Rana	Eiendom	67 %	62 %
Sørlandsveien 26 28 AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Hundholmen Eiendomsselskap AS	Bodø	Holding	80 %	60 %
Breilia Eiendom AS	Bodø	Eiendom	80 %	80 %
Sliptomta Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Sliptomta Næringsbygg AS	Rana	Eiendom	80 %	80 %
Vakre Seløy AS	Herøy	Eiendom	51 %	0 %
RBH bygg AS	Rana	Eiendom	74 %	0 %

Konsernet totale andel av resultat og egenkapital hensyntatt verdiendringer:

## Balansført verdi 31.12

2021	Oppsving Eiendom	Mellomvika 35 AS	Building X AS	Kanaltomta Holding AS	Krokfors Fritidsområde AS	Kongsparken
<b>Balansført verdi 1.1</b>	34	5 569	1 974	1 449	0	50
Tilgang/avgang i perioden	-	1 600	-	-	1 204	-
Årets resultatandel	-	1 712	-	-15	-	-
Gevinst ved økning andel	-	974	-	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
<b>Balansført verdi 31.12</b>		<b>9 855</b>	<b>1 974</b>	<b>1 434</b>	<b>1 204</b>	<b>50</b>

2021 forts	Mellomvika 1	ERU AS	Bysentrum Eiendom AS	SUM
<b>Balansført verdi 1.1</b>	100	0	6 169	15 345
Tilgang/avgang i perioden	2 500	-	-	5 304
Årets resultatandel	7 903	-	332	9 932
Avgang	-	-	-	974
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>10 503</b>	-	<b>6 501</b>	<b>31 555</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

9

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Beregning av utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	Avgang 2021	Tilgang 2020	Konsernet	
				2021	2020
Fordringer	-63		-	-63	-1 316
varelager	-667			-667	-
Tilvirkningskontrakt	2 487			2 487	
Gev og tapskonto	1 905		-	1 905	-666
Varige driftsmidler	417 232		4 830	422 062	364 137
Andre forskjeller	-1 480		-	-1 480	-1 097
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>419 414</b>		<b>4 830</b>	<b>424 244</b>	<b>363 440</b>
Underskudd til fremføring	-69 012		-	-69 012	-67 626
Inngår ikke i beregning	12 258		-	12 258	10 004
<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen</b>	<b>362 660</b>		<b>4 830</b>	<b>367 490</b>	<b>305 818</b>
<i>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel</i>					
<i>22%/23 % utsatt skatt/- skattefordel</i>	<i>79 785</i>		<i>1 063</i>	<i>80 848</i>	<i>67 280</i>
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>79 785</b>		<b>1 063</b>	<b>80 848</b>	<b>67 280</b>

	Konsernet	
	2021	2020
<b>Betalbar skatt</b>		
Resultat for skattekostnad	78 020	35 914
Resultat fra TS	-10 259	-4 337
Permanente forskjeller	-9 045	-169
Gev ved salg av aksjer	-	-20 829
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>58 716</b>	<b>10 579</b>
Endring i midlertidige forskjeller	-55 974	-12 090
Anvendelse av underskudd	-2 210	-1 560
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>532</b>	<b>-3 071</b>
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avsatt konsernbidrag	-15 208	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>-14 676</b>	<b>-3 071</b>

<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>58 716</b>	<b>10 579</b>
22 % skattekostnad	12 918	2 327
Skattekostnad i regnskapet	13 410	2 058
<b>Differanse</b>	<b>-492</b>	<b>269</b>
Endring som følge av endret skattesats	-	-
Andre endringer	-492	216
Skattevirkning av koronapakke		53
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-492</b>	<b>269</b>

	2021	2020
<b>Betalbar skatt</b>		
22 % av grunnlag for betalbar skatt	-	-
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Skattekostnad</b>		
Endring utsatt skatt	12 505	2 734
Betalbar skatt	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag		-
Andre forskjeller	905	-676
<b>Skattekostnad</b>	<b>13 410</b>	<b>2 058</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

10

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi over resultat.	Eierandel	2021	2020
Helma AS	15,00 %	4 762	4 762
Nordsia Eiendom AS	15,38 %	129	429
Helgeland Invest AS	0,09 %	3	3
<b>SUM</b>		<b>4 894</b>	<b>5 194</b>

Verdiendringer finansielle instrumenter

Inntektsført utbytte		2021	2020
Helma		300	500
Helgeland Invest AS		35	25
		<b>335</b>	<b>525</b>

	2021	2020
Prosjekt Strandgata	21 035	-
Aktiverte prosjektkostnader	518	5 119
<b>Sum</b>	<b>21 035</b>	<b>-</b>

Bankinnskudd m.v.	2021	2020
Bundne bankinnskudd (Avsatt til skattetrekk)	240	381
Bevilget kredittamme ( konsernkontoordningen ) kortsiktig	20 000	20 000

Morselskapets aksjekapital på kr. 370 504 består av 370 504 aksjer á kr. 1 Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjer eies av:

Ums AS	97,50 %
Hagh Holding AS	2,50 %

Selskapene i konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for alle ansatte. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i takt med at de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd føres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

#### Renterisiko

Konsernet har vært høyt eksponert mot endringer i rentenivået, da all gjeld for 2021 hadde flytende rente. For å redusere denne risikoen inngikk selskapet i 2021 en renteswap-avtale på 10 år med banken på NOK 200 mill for å redusere renterisikoen i låneporteføljen.

#### Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er tilstede.

Historisk sett har konsernet hatt lave tap på fordringer. Vi er bevisst på at vi opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunktorene i industrien og i en nedgangstid vil også våre selskaper kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapene.

#### Valutarisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all vesentlig omsetning er i norske kroner.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider til enhver tid for å kunne innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte.

Konsernet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

11

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Vesentlige hendelser 2021:

Som alle andre selskaper som driver med utleie av hovedsakelig næringsseiendom ble Ranheim påvirket av Korona pandemien. Noen få av våre leietakere har slitt med å betale løpende husleier fullt ut.

## Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2021.

En del av leietakerne har fått likviditetsutfordringer men det er vanskelig å forutsi konsekvensene av dette fremover.

Ingen av selskapene i konsernet anses foreløpig å være alvorlig rammet av Koronapandemien, men pandemien kan nok påvirke verdier og verdifastsettelse av eiendommer og den vil nok skape litt usikkerhet i eiendomsmarkedet en tid fremover.

Langsiktig bankgjeld	Forfall	Gj.snitt		2021	2020
		rente 2021			
SIU Invest	2028	3,17 %		36 192	18 342
SIU Utvikling	2036	3,91 %		23 943	23 943
Sørlandsveien 26 28	2036	3,91 %		11 185	11 185
Kooperativen Kjøpesenter AS	2034	3,26 %		30 691	33 097
Kooperativen Kjøpesenter AS	2041	3,20 %		78 008	79 999
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2024	2,77 %		332 970	349 520
Iliaden Eiendom AS	2026	4,87 %		5 207	6 231
Breilia Eiendom AS	2024	2,61 %		26 300	27 358
RBH Bygg AS	2036	4,18 %		2 000	
Ut i fjorden AS	2046	3,97 %		11 200	
Søderlundmyra 40 AS (byggelån konverteres 2022)		2,75 %		18 279	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>				<b>575 974</b>	<b>549 677</b>
1 års avdrag lang gjeld				17 483	15 310
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>				<b>558 491</b>	<b>534 368</b>

Forfallsoversikt:	2022	2023	2024	2025	2026	Deretter
Pantelån og obligasjonslån	32 978	32 978	320 117	17 358	7 242	165 302

Kortsiktig bankgjeld	2021	2020
Kassekreditt	8 615	-
Byggelån Strandgata Utvikling AS	27 955	20 012
Byggelån Iliaden Eiendom AS	17 478	
1 års avdrag	17 483	15 310
<b>Sum kortsiktig bankgjeld</b>	<b>71 530</b>	<b>35 322</b>

Langsiktig konserngjeld	Forfall	Gj.snitt		2021	2020
		rente 2021			
Verkstedveien 5 AS lån til Haaland Holding AS				-	40
Haaland Utleiebygg AS lån til Haaland Holding AS				-	466
Nogg AS lån til Haaland Holding AS				-	248
Vika Eiendom AS lån til Haaland Holding AS				-	180
Vika Næringseiendom AS lån til Haaland Holding AS				-	738
Vika Eiendom AS lån til Haaland Mo AS				2 701	3 143
<b>Sum langsiktig gjeld</b>				<b>2 701</b>	<b>4 815</b>
1 års avdrag lang gjeld				-	-
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>				<b>2 701</b>	<b>4 815</b>

Kortsiktig konserngjeld	2021	2020
Eiendomsselskapet Ranheim AS mellomværende hos Haaland Holding	15 208	-
Roy Eiendom mellomværende til Haaland Holding	-	684
Eiendomsselskapet Ranheim AS mellomværende hos UMS AS	2 655	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 863</b>	<b>684</b>

## Pantelån:

Pantelån er sikret med pant i aksjer i datterselskaper og eiendommer.

Det er felles depot mellom Haaland Holding AS, Haaland AS - konsernet og datterselskaper av Eiendomsselskapet Ranheim AS

## Covenants:

- NIBD/EBITDA for konsernet Eiendomsselskapet Ranheim skal være:

For 2020 < 12,5

For 2021 < 12

Fra og med 2022 < 11


- Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS skal ha en loan to value på eiendomsporteføljen på < 70%.

Konsernet tilfredstilte covenantskravene for 2021



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

12

 Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

	2021	2020
<b>Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:</b>		
Bygninger og investeringseiendom	923 984	823 154
<b>Sum</b>	<b>923 984</b>	<b>823 154</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

13

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inntektsperiodiseringer	20	-
Periodiserte kostnader	1 108	907
Oppgjør salg	1 340	-
Til gode merverdiavgift	2 657	491
Fordring eiendeler holdt for salg (se note 25)	-	8 913
Lån til selskaper	151	-
<b>Andre kort fordringer</b>	<b>664</b>	<b>1 975</b>
<b>Sum</b>	<b>5 940</b>	<b>12 286</b>

<b>Langsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Eiendomsselskapet mellomværende med Haaland Holding	-	10 174
Turisttomta AS har mellomværende med Haaland Holding	-	209
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>10 383</b>

<b>Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding AS	1 626	1 572
Vika Eiendom AS har kassakreditt til Haaland Holding AS	-	47
Turisttomta AS har kassakreditt til Haaland Holding AS	219	-
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Holding AS	7 115	-
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med UMS AS	12 058	-
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med ERU AS	2 654	-
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Mo AS	4 856	-
<b>Sum</b>	<b>28 528</b>	<b>1 620</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pålopte kostnader	1 139	2 953
Pålopte renter	1 989	-
Forskudd fra kunde	2 886	-
Feriepenger	843	959
Gjeld eiendeler holdt for salg	4 098	3 089
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 381</b>	<b>12 673</b>
<b>Sum</b>	<b>15 336</b>	<b>0</b>

#### Betingede vederlag:

Styret er ikke kjent med at det foreligger noen betingede vederlag i konsernet.

#### Andre forpliktelser:

Per 31.12.2021 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	7 532	8 714
Pensjonskostnader	409	315
Arbeidsgiveravgift	280	411
Andre ytelser	325	270
<b>Sum</b>	<b>8 546</b>	<b>9 710</b>

Antall årsverk 13,0 12,0

Ingen daglige ledere har særavtaler vedrørende sluttvederlag, opsjoner e.l. Slike avtaler foreligger heller ikke for noen av styremedlemmene.

Det er heller ikke avgitt garantier/sikkerhetsstillelser e.l overfor noen av disse.

Det er ikke utbetalt bonus til ledende personer i morselskapet.

<b>Revisor</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon	565	266
Annen bistand	6	-
<b>Sum</b>	<b>571</b>	<b>266</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(I taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

14

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: **Kundefordringer**, andre kortsiktige fordringer og kassekreditt. Balanseført verdi av kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid.

Tilsvarende er balanseført verdi av **kundefordringer** og **leverandørgjeld** tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser. Konsernet benytter ingen rentederivater eller opsjoner knyttet til finansielle poster.

Under følger en sammenlikning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter:

	2021		2020	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	17 153	17 153	76 692	76 692
Kundefordringer	10 458	10 458	11 261	11 261
Andre fordringer	5 940	5 940	12 286	12 286
Andre langsiktige fordringer	6 906	6 906	2 227	2 227
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	14 823	14 823	18 370	18 370
Annen kortsiktig gjeld	15 336	15 336	24 694	24 694
<b>Rentebærende gjeld</b>				
Langsiktig gjeld	575 975	575 975	577 230	577 230
Kortsiktig gjeld	54 048	54 048	46 867	46 867

Virkelig verdi på langsiktig gjeld er beregnet ved bruk av noterte markedspriser eller ved bruk av rentebetingelser for gjeld med tilsvarende løpetid og kredittrisiko. Markedsverdien på swappen er beregnet ut i fra midtkurs på rente på gjenværende løpetid av swappen per 31.12

	Noterte priser i aktive markeder (Nivå 1)
Forpliktelser målt til virkelig verdi	
Verdi IB	905
Verdiendring	8 100
Verdi av rentebytteavtale pr 31.12	9 005
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>9005</b>

<b>Driftsinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utkjøp fra leietaker	15 800	
Leieinntekter	47 561	45 920
Fellskostnader	6 871	2 782
Drift og vedlikehold	7 990	8 041
<b>Sum</b>	<b>78 222</b>	<b>57 314</b>

Alt salg har foregått i Norge.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

15

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## 2021

a) Den 23 februar 2021 kjøpte konsernet resterende aksjer (5,6%) i Strandgata Utvikling AS for NOK 250 000. . Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

<b>Kjøp av Strandgata Utvikling AS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	29	-
Vederlag for eierandelene	-250	-
<b>Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer</b>	<b>-221</b>	<b>3 594</b>

b) Den 26 mai 2021 kjøpte Siu Utvikling AS (eies 66,67% av konsernet) resterende aksjer i Kooperativen Kjøpesenter AS. Siu Utvikling AS kjøpte 37,59% av aksjene for kr 6 800 000. Gevinsten ved kjøp fordeles mellom konsernet 66,67% og minoriteten på 33,37 %. Kjøpet gjøres opp med kontanter. Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

<b>Kjøp av Kooperativen Kjøpesenter AS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	20 549	-
Vederlag for eierandelene	-6 800	-
<b>Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer</b>	<b>9 166</b>	-
<b>Gev/Tap belastes egenkapitalen til minoriteten</b>	<b>4 584</b>	-

c) Den 28 juni øker konsernet sin andel i RBH Bygg AS fra 66,67% til 74,38 % gjennom konvertering av gjeld. Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

<b>Økning andel RBH Bygg AS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilgang minoritet ved konvertering	213	-
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	278	-
Vederlag for eierandelene	-278	-
<b>Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer</b>	-	<b>3 594</b>

d) Den 6 septemer foretas det en kapitaløkning i Hundholmen Eiendomsselskab AS hvor minoriteter kommer inn med kontanter.

<b>Kapitaløkning Hundholmen Eiendomsselskab AS</b>	<b>2021</b>
Tilgang minoritet ved kontanter	160

### Oppsummering av transaksjoner ovenfor:

Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	-20 856
Gev/tap belastet minoritet	4 584
<b>Netto egenkapitaleffekt minoritet</b>	<b>-16 272</b>
<b>Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer</b>	<b>8 945</b>
<b>Vederlag for eierandelene</b>	<b>-7 328</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

16

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## 2020

Den 27 mai 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25,5 % av aksjene i Dunderland Eiendom AS fra Zar Eiendom AS. 25,5 % av aksjene kjøpes for NOK 8 931 021  
Aksjene gjøres opp ved at Zar Eiendom AS kjøper fra Eiendomsselskapet Ranheim AS alle aksjene de eier i Optimogården AS i tillegg til at Zar Eiendom AS overtar fordring som Eiendomsselskapet Ranheim AS har på Optimogården AS. 65,92 % av aksjene selges for NOK 8 450 000. Transport av fordring utgjør NOK 481 021

Salg av Optimogården AS	2020
Vederlag solgte aksjer	8 450
Balanseført verdi av netto eiendeler i datter	-5 539
Gev ved avgang datter belastes konsernets resultater	2 911
	-
Balanseført verdi av minoritetsinteresser	2 635
Virkelig verdi av gjenværende eierinteresse	-
	-
Vederlag solgte aksjer	-
Kontanter i selskap	-3
<b>Netto kontantvirkning</b>	<b>-3</b>

## I 2021 har konsernet kjøpt følgende selskaper: Alle er behandlet som virksomhetskjøp.

Den 4 januar 2021 kjøper konsernet aksjene i RBH Bygg AS for NOK 150 000 og selskapet etableres som TS. Den 1 april AS kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 33%% av aksjene i RBH Bygg AS. Konsernet eier 33,33 % fra før i selskapet  
Aksjene kjøpes for NOK 1 150 000. NOK 1 150 000 gjøres opp på overtakelsestidspunkt.  
TS verdi på oppkjøpstidspunkt er bokført til NOK 150 000  
Gjennom oppkjøpet får konsernet tilført tomt som det planlegges bygging av leiligheter på  
I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

### Vederlag

Kontanter og selgerkreditt	1 150
Andel	33 %
<b>Sum vederlag til selger</b>	<b>1 150</b>

### Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	7 030
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	-
Kontanter og kontantekvivalenter	69
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-1 063
Gjeld til banken	-699
Kortsiktig gjeld	-1 888
<b>Sum identifiserbare nettoeiendeler</b>	<b>3 450</b>

Ikke kontrollerende eierinteresser	1 150
Goodwill	-

Balanseført verdi tidligere andel majoritet	150
Virkelig verdi tidligere andel	1 150
<b>Gev/tap belastes konsernets resultater.</b>	<b>1 000</b>

Kontanter til selger	-1 150
Kontanter tilført ved oppkjøp	69
<b>Netto kontanteffekt</b>	<b>-1 081</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021 17  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

b) Den 31 mai 2021 stifter konsernet Vakre Seløy AS hvor konsernet eier 51 % av aksjene. Minoritetene kommer inn med følgende i kontanter

<b>Stiftelse Vakre Seløy AS</b>	<b>2021</b>
Tilgang minoritet ved kontanter	196

c) Den 6 septemer foretas det en kapitaløkning i Hundholmen Eiendomsselskab AS hvor minoriteter kommer inn med kontanter.

<b>Kapitaløkning Hundholmen Eiendomsselskab AS</b>	<b>2021</b>
Tilgang minoritet ved kontanter	160

#### Oppsummering av transaksjoner ovenfor

	<b>2021</b>
Tilgang minoriteter	1 506
Tilgang minoriteter note 21	213
<b>SUM</b>	<b>1 719</b>

2020

I 2020 har konsernet kjøpt følgende selskaper: Alle er behandlet som virksomhetskjøp.

Den 13 oktober AS kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 50% av aksjene i Breilia Eiendom AS  
Aksjene kjøpes for NOK 4 700 000. NOK 3 500 000 gjøres opp på overtakelsestidspunkt. Resterende NOK 1 200 000 ytes det en selgerkreditt.  
TS verdi 1.1.2020 er bokført til NOK 6 489 000  
Gjennom oppkjøpet får konsernet tilført flere leiekontrakter som vil øke aktiviteten i konsernet  
I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

#### Vederlag

Kontanter og selgerkreditt	4 700
<b>Andel</b>	<b>50 %</b>
<b>Sum vederlag til selger</b>	<b>4 700</b>

#### Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	37 637
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	539
Kontanter og kontantekvivalenter	1 325
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-1 457
Gjeld til banken	-27 358
Kortsiktig gjeld	-1 286
<b>Sum identifiserbare nettoeiendeler</b>	<b>9 400</b>

Ikke kontrollerende eierinteresser	1 880
Goodwill	-

Balanseført verdi tidligere andel majoritet	3 669
Virkelig verdi tidligere andel	2 820
<b>Gev/tap belastes konsernets resultater.</b>	<b>-849</b>

Balanseført verdi tidligere andel minoritet	2 820
Virkelig verdi tidligere andel	1 880
<b>Gev/tap belastes minoritetens resultater.</b>	<b>-940</b>

Kontanter til selger	-3 500
Kontanter tilført ved oppkjøp	1 325
<b>Netto kontanteffekt</b>	<b>-2 175</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

18

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

Anskaffelseskost	Goodwill	
	2020	2019
Pr 1 januar	3 290	-
Tilgang	-	3 290
Nedskrivning	-	-
<b>Pr 31.12</b>	<b>3 290</b>	<b>3 290</b>

Selskap	Minoritetsandel	Minoritet 1.1	Tilgang	Avgang	Utbytter	Årets resultat	Minoritet 31.12
Siu Invest AS	33,00 %	21 545	4 584			3 817	29 946
Kooperativen Kjøpesenter	37,50 %	20 549			-20 549	-	-0
Hundholmen	20,00 %	1 336		160		1 777	3 273
RBH Bygg	34,00 %	-		1 363	-278	-59	1 026
Vakre Seløy AS				196		-21	
Strandgata utvikling	5,00 %	29		-29		-	-
<b>SUM</b>		<b>48 909</b>	<b>6 274</b>	<b>-20 827</b>	<b>0</b>	<b>5 514</b>	<b>34 245</b>

#### 01.01.2020:

Sliptomta Holding AS eier ved starten av året 26,4 % av Mellomvika 5, 49 % av Dunderland Eiendom AS og 100 % av Sliptomta Eiendom AS. Eiendomsselskapet Ranheim eier 50% av Sliptomta Holding AS, 33% direkte i Mellomvika 5 og 25,5% direkte i Dunderland Eiendom AS. Sliptomta Holding AS (inkl andel Mellomvika 5, Sliptomta Eiendom AS og Dunderland Eiendom AS) er klassifisert som egen TS andel. Direkte eie i Mellomvika 5 AS og Dunderland Eiendom AS er klassifisert som egne TS andeler.

Den 14 mai kjøper Sliptomta Holding AS egne aksjer (25%) fra RBBS Holding AS.

25% av aksjene kjøpes for NOK 12 250 000

Ved overtakelse mottar selger NOK 6 250 000 den 20.05.2020. Resterende er gjort opp 18.09.20

Etter transaksjon eier Eiendomsselskapet Ranheim 67% av Sliptomta Holding AS. Eiendelene blir klassifisert som holdt for salg

Den 27 mai 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25,5 % av aksjene i Dunderland Eiendom AS fra Zar Eiendom AS.

25,5 % av aksjene kjøpes for NOK 8 931 021

Aksjene gjøres opp ved at Zar Eiendom AS kjøper fra Eiendomsselskapet Ranheim AS alle aksjene de eier i Optimogården AS i tillegg til at Zar Eiendom AS overtar fordring som Eiendomsselskapet Ranheim AS har på Optimogården AS.

65,92 % av aksjene selges for NOK 8 450 000. Transport av fordring utgjør NOK 481 021

Kjøp av eiendeler fra Dunderland Eiendom AS blir klassifisert som holdt for salg.

Den 9 september 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25 % av aksjene i Sliptomta Holding AS fra SN Invest.

Eiendomsselskapet blir 100% eier av Sliptomta Holding etter dette.

Eiendelene klassifiseres som holdt for salg.

25% av aksjene kjøpes for NOK 14 000 000 med selgerkreditt.

Den 14 oktober vedtas en kapitalnedsettelse i Sliptomta Eiendom AS på NOK 6 700 000 samtidig som Midtre Gate 13 AS fisjoneres ut fra Sliptomta Eiendom AS.

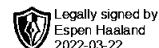
Nettoverdier som fisjoneres ut er NOK 1 795 539 hvorav følgende verdier overdras

Tomt	5 000
Fordringer	756
Kontanter	2 639
Gjeld til Banker	-4 700
Gjeld til Slipton	-1 000
Annen gjeld	-900
<b>Netto verdier</b>	<b>1 795</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

19



Etter transaksjoner har konsernet følgende kontroll over eiendeler holdt for salg

1. Eiendomsselskapet Ranheim AS eier 100 % av Sliptomta Holding AS som igjen eier 100% av Sliptomta Eiendom AS
2. Eiendomsselskapet Ranheim AS eier 51% direkte i Dunderland Eiendom AS og 49% via Sliptomta Holding AS
3. Eiendomsselskapet Ranheim eier 33% direkte i Mellomvika 5 og 26,4% via Sliptomta Holding AS

Den 15 Desember 2020 selges alle eiendelene og forpliktelsene i Sliptomta Eiendom AS, Mellomvika 5 AS og Dunderland Eiendom AS.

Konsernet har solgt sine eiendeler holdt for salg for netto salgsverdi NOK 101 892 000 hvorav fordeling er som følger:

Bokført nettoverdi (Egenkapital) i Sliptomta Holding etter realisasjon	67 577
Beholdt nettoverdi etter fisjon Midtre Gate 13 AS	1 795
<b>Sum nettoverdi Sliptomta Holding etter realisasjon</b>	<b>69 372</b>
Nettoverdi av direkte eierandeler i Dunderland Eiendom	21 987
Nettoverdi av direkte eierandeler i Dunderland Eiendom	13 502
Sum nettoverdier ved realisasjon av eiendeler holdt for salg	104 861
Transaksjonskostnader	2 969
<b>Netto salgsverdi ved realisasjon</b>	<b>101 892</b>

#### Dunderland Eiendom AS

Bokført verdi 1.1. (25,5% direkte eie)	7 109
Kjøp 27 mai (25,5% direkte eie)	8 931
<b>Sum</b>	<b>16 040</b>

#### Mellomvika 5 AS

Bokført verdi 1.1. (33% direkte eie)	16 075
<b>Sum</b>	<b>16 075</b>

#### Sliptomta Holding AS (49% av Dunderland Eiendom, 26,4 % av Mellomvika 5 og 100 % av Sliptomta Eiendom)

Bokført verdi 1.1.	36 070
Kjøp 9 september	14 000
<b>Sum</b>	<b>50 070</b>


**Sum nettoverdier eiendeler holdt for salg pr 15 desember 2020** 82 185

**Gevinst belastes andre gevinster** 19 707



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2021  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

20

 Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22

## Kontanteffekter

**Kontanteffekt av netto salgsverdi ved realisasjon** **104 861**

Mottatt kontanter	87 729
Oppgjør Lån Sliptomta	8 753
Fordring Mellomvika 5 (mva)	6 750
Tilbakeholdt klientkonto	2 000
Avregning sluttoppgjør	162
Gjeld til SLR Holding	-3 503
<b>SUM</b>	<b>101 891</b>

## Kontanteffekt ved kjøp egne aksjer

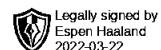
Betaling ved overtakelse	6 250
Betaling 18.sept	6 000
<b>Sum utbetalinger</b>	<b>12 250</b>

## Opptak av lån:

Opptak 18 sept	6 000
<b>Sum innbetalinger</b>	<b>6 000</b>

## Kontanteffekt ved kjøp av SN invest

Selgerkreditt	14 000
<b>Kontanteffekt</b>	<b>-</b>



---

# Eiendomsselskapet Ranheim AS

Org.nr. 934 218 159

## Årsoppgjør 2021

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

---

Utarbeidet av:  
Merkantil Consult AS  
Pb. 1408  
8602 MO I RANA  
Org. nr. 993 772 151

**RESULTATREGNSKAP****EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS**

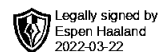
	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Salgsinntekt		15 476 789	15 804 776
Annen driftsinntekt		93 821	1 518 554
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>15 570 611</b>	<b>17 323 330</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		3 133 211	2 241 410
Lønnskostnad	2	8 467 335	9 548 066
Avskrivning	3	261 669	281 163
Annen driftskostnad	2	9 364 931	5 128 745
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>21 227 146</b>	<b>17 199 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 656 536</b>	<b>123 946</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		62 746 073	4 434 949
Utbytte		335 250	525 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 040 881	10 098 940
Annen renteinntekt		4 749	335
Annen finansinntekt		508 472	17 610 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 732	600 995
Annen rentekostnad		8 327 372	11 103 962
Annen finanskostnad		1 440 583	372 023
<b>Sum finans</b>		<b>64 749 739</b>	<b>20 592 433</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>59 093 203</b>	<b>20 716 379</b>
Skattekostnad	4	3 301 978	684 860
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>55 791 225</b>	<b>20 031 519</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>55 791 225</b>	<b>20 031 519</b>
<b>DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT :</b>			
Tilleggsutbytte		5 150 034	0
Avsatt konsernbidrag		51 442 274	0
Avsatt til annen egenkapital		0	20 031 519
Overført fra / til annen egenkapital		801 082	0
<b>Sum disponert</b>		<b>55 791 225</b>	<b>20 031 519</b>



## BALANSE PR. 31.12

### EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

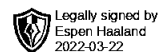
EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		242 046	3 991 424
Maskiner og anlegg		67 673	66 498
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		464 192	395 917
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>773 910</b>	<b>4 453 840</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	<b>6, 7</b>	133 838 385	151 309 239
Lån til foretak i samme konsern	<b>8</b>	273 446 181	275 174 474
Investeringer i tilknyttet selskap	<b>7</b>	17 911 616	12 807 334
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 862 857	13 989 714
Investeringer i aksjer og andeler	<b>7</b>	4 894 200	5 194 500
Obligasjoner og andre fordringer		0	859 399
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>446 953 239</b>	<b>459 334 660</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>447 727 149</b>	<b>463 788 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 689 861	5 884 638
Andre kortsiktige fordringer	<b>6</b>	2 533 957	9 679 776
Fordring på selskap i samme konsern	<b>8</b>	100 381 047	10 834 173
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>105 604 865</b>	<b>26 398 587</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	<b>9</b>	396 288	68 033 705
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>106 001 153</b>	<b>94 432 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 728 303</b>	<b>558 220 791</b>



### BALANSE PR. 31.12

#### EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital (370 504 aksjer á kr 1)	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	43 905 853
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 843</b>	<b>54 239 343</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		19 516 060	20 317 143
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 516 060</b>	<b>20 317 143</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>85 617 904</b>	<b>74 556 486</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	88 144	131 999
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>88 144</b>	<b>131 999</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	0	13 126 463
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	332 970 000	349 520 000
Øvrig langsiktig gjeld		909 856	1 209 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 879 856</b>	<b>363 856 319</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	110 578 845	95 681 495
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 615 215	0
Leverandørgjeld		6 380 896	3 256 157
Skyldige offentlige avgifter		279 570	935 142
Utbytte		5 150 034	0
Annen kortsiktig gjeld		3 137 840	19 803 194
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 142 399</b>	<b>119 675 988</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>468 110 399</b>	<b>483 664 306</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>553 728 303</b>	<b>558 220 791</b>



**BALANSE PR. 31.12**

**EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS**

Mo i Rana, 11.03.2022

Styret i Eiendomsskapet Ranheim AS

---

Espen Haaland  
styreleder



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
**Noter til regnskapet 2021**

## Note 1 - 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 i takt med utførelsen.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av balanseposter.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av et år etter at fordringen oppstod. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene 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 lineært over driftsmidlenes forventede 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. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostninger/forbedringer regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet

### Konserntilhørighet og konsernbidrag

Selskapet er 90,01 % eiet av Haaland Holding AS.

Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper (morselskap og søsterselskap) ansees normalt som egenkapitaltransaksjon. Avgitt konsernbidrag ansees som resultatdisponering og er presentert således (netto etter skatt). Skattebesparelsen pga. avgitt konsernbidrag blir hensyntatt i regnskapet ved at evt. skattegjeld er redusert med 22 % av brutto konsernbidrag.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Det er ikke påvist tapsrisiko og det er derfor ikke gjort noen avsetning for forventet tap.

### Pensjoner

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

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
**Noter til regnskapet 2021**

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### LØNSSKOSTNADER

	2021	2020
Lønninger	7 452 970	8 714 214
Arbeidsgiveravgift	409 127	410 709
Pensjonskostnader	280 181	314 886
Andre ytelser	325 057	108 257
<b>Sum</b>	<b>8 467 335</b>	<b>9 548 066</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 13 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter og fast eiendom	Inventar og utstyr	Imm. eiendeler	Sum
Ansk.kost pr 01.01.2021	3 851 431	1 312 556	33 660	5 197 647
Tilgang	8 406 846	288 043	-	8 694 889
Avgang	12 113 150	-	-	12 113 150
<b>= Ansk.kost pr 31.12.2021</b>	<b>145 127</b>	<b>1 600 599</b>	<b>33 660</b>	<b>1 779 387</b>
Akk. avskrivninger 31.12.2021	-	977 097	28 379	1 005 476
<b>= Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>145 127</b>	<b>623 502</b>	<b>5 281</b>	<b>773 910</b>
Årets avskrivninger	-	254 937	6 732	261 669
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Forventet øk. levetid		3-5 år	5 år	



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
**Noter til regnskapet 2021**

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 345 833	739 352
Endring i utsatt skatt	-43 855	-54 492
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 301 978</b>	<b>684 860</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	59 093 203	20 716 379
Permanente forskjeller	-44 084 210	-17 603 379
Endring i midlertidige forskjeller	199 340	247 692
Avgitt konsernbidrag	-15 208 333	-3 360 692
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-778 303	-236 336
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 345 833	-739 352
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 124 136	975 689
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-121 726	-52 983	68 743
Gevinst – og tapskonto	522 381	652 978	130 597
<b>Sum</b>	<b>400 655</b>	<b>599 995</b>	<b>199 340</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>400 655</b>	<b>599 995</b>	<b>199 340</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>88 144</b>	<b>131 999</b>	<b>43 855</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkap.</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Pr. 31.12.2020	370 504	9 962 986	43 905 853	20 317 143	74 556 486
<b>Pr. 01.01.2021</b>	<b>370 504</b>	<b>9 962 986</b>	<b>43 905 853</b>	<b>20 317 143</b>	<b>74 556 486</b>
Årets overskudd				55 791 225	55 791 225
Tilleggsutbytte				-5 150 034	-5 150 034
Konsernbidrag mottatt			11 862 500		11 862 500
Konsernbidrag avgitt				-51 442 274	-51 442 274
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>370 504</b>	<b>9 962 986</b>	<b>55 768 353</b>	<b>19 516 060</b>	<b>85 617 904</b>



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
**Noter til regnskapet 2021**

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	332 970 000	349 520 000
<b>Sum</b>	<b>332 970 000</b>	<b>349 520 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forretningsbygg	128 396	259 811
Tomter	16 731	16 731
Maskiner og anlegg	25 000	25 000
Inventar	77 614	119 470
Aksjer og andre obligasjoner/fordringer	446 953 239	459 334 660
<b>Sum</b>	<b>447 200 981</b>	<b>459 755 673</b>

Utover balanseførte verdier er følgende pantsatt:  
- eiendommer i datterselskaper

Eiendomsselskapet Ranheim AS er kontoholder i en kassekreditt-konto i DNB, hvor heleide døtre er tilsluttet. Konsernet har pr. 31.12.2021 trukket kr 8 615 215 på kassekreditten . Samtlige selskaper i konsernet er solidarisk ansvarlig. Pr. 31.12.2021 er den totale kredittramme i konsernet MNOK 20.



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
Noter til regnskapet 2021

### Note 7 Verdipapirer

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Helgeland Invest AS	0,1%	0,1%	3 000	3 000
Helma AS	15,0%	15,0%	4 762 500	4 762 500
Nordsia Eiendom AS	15,4%	15,4%	128 700	128 700
<b>Sum</b>			<b>4 894 200</b>	<b>4 894 200</b>
<b>DS/FKV/TS</b>				
Alfa Eiendom AS	100,0%	100,0%	10 190 216	10 190 216
Apotekergården Rana AS	100,0%	100,0%	2 000 000	2 000 000
Bennettbygget AS	100,0%	100,0%	2 293 598	2 293 598
Building X AS	29,8%	29,8%	1 250 000	1 250 000
Bysentrum Eiendom AS	31,6%	31,6%	8 440 000	8 440 000
Fr. Nansengate 12 Mo AS	100,0%	100,0%	500 000	10 287 863
Haaland Utleiebygg AS	100,0%	100,0%	5 510 000	2 260 000
Hundholmen Eiendomsselskab AS	80,0%	80,0%	5 337 000	5 337 000
Iliaden Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 716 619	2 842 967
Kanaltomta Holding AS	33,4%	33,4%	333 334	333 334
Kongsparken AS	50,0%	50,0%	50 000	50 000
Krokfors Fritidsområde AS	34,0%	34,0%	2 204 282	2 204 282
Mellomvika 1 AS	50,0%	50,0%	2 600 000	2 600 000
Mellomvika 35 AS	50,0%	50,0%	3 000 000	3 000 000
Mellomvika 51 AS	100,0%	100,0%	4 721 066	4 721 066
Nogg AS	100,0%	100,0%	399 073	1 313 596
Oppsving Eiendom AS	34,0%	34,0%	34 000	34 000
Oto Holding AS	100,0%	100,0%	29 066 295	8 000 001
Rbh Bygg AS	74,4%	74,4%	2 938 146	2 938 146
Siu Invest AS	66,7%	66,7%	9 400 000	9 400 000
Sliptomta Holding AS	75,0%	100,0%	2 352 500	2 352 500
Strandgata Utvikling AS	100,0%	100,0%	3 155 968	11 073 127
Søderlundmyra 40 AS	100,0%	100,0%	9 219 132	9 219 132
Ut I Fjorden AS	100,0%	100,0%	200 000	200 000
Vakre Seløy AS	51,0%	51,0%	204 000	204 000
Verkstedveien 5 AS	100,0%	100,0%	847 938	847 938
Vika Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 542 000	22 703 159
Vika Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	21 616 773	25 654 076
<b>Sum</b>			<b>135 121 939</b>	<b>151 750 000</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>140 016 140</b>	<b>156 644 200</b>



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

Legally signed by  
Espen Haaland  
2022-03-22  
**Noter til regnskapet 2021**

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Langsiktige fordringer konsern	267 391 163	275 174 474
Andre kortsiktige fordringer konsern	100 381 047	10 834 173
<b>Sum</b>	<b>367 772 210</b>	<b>286 008 647</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld konsern	0	13 126 463
Annen kortsiktig gjeld konsern	110 578 845	95 681 495
<b>Sum</b>	<b>110 578 845</b>	<b>108 807 958</b>

### Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 240 319.

### Note 10 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	370 504	1,0	370 504
<b>Sum</b>	<b>370 504</b>		<b>370 504</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ums AS	361 242	97,5	97,5
Hagh Holding AS	9 262	2,5	2,5
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>370 504</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Ranheim AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### 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 og konsernet 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.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



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

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

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

### **Styret ansvar for årsregnskapet**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### **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>

Mo i Rana, 18.03.2022  
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng  
Statsautorisert revisor