



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Espen Haaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 331 731	10 586 518
Annen driftsinntekt		2 775 279	946 121
Sum inntekter		12 107 010	11 532 639
Kostnader			
Varekostnad		1 534 297	1 832 654
Lønnskostnad	2	5 205 299	5 204 070
Avskrivning	3	104 400	200 341
Annen driftskostnad	2	3 726 578	4 023 352
Sum kostnader		10 570 574	11 260 417
Driftsresultat		1 536 436	272 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		5 893 691	10 080 897
Utbytte		413 250	993 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 815 098	16 408 664
Annen renteinntekt		231	
Annen finansinntekt		9 945 707	2 476 719
Sum finansinntekter		36 067 976	29 960 030
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		3 236 161	7 116 824
Rentekostnad til foretak i samme konsern		980 448	459 305
Annen rentekostnad		24 997 926	20 700 574
Annen finanskostnad		77 041	17 285
Sum finanskostnader		29 291 577	28 293 989
Netto finans		6 776 399	1 666 042
Resultat før skattekostnad		8 312 835	1 938 263
Skattekostnad	4	2 454 065	1 790 708
Årsresultat	5	5 858 770	147 555



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 858 770	147 555
Totalresultat		5 858 770	147 555
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 761 595	4 554 464
Avsatt til annen egenkapital		3 097 175	
Overført fra / til annen egenkapital			-4 406 909
Sum overføringer og disponeringer		5 858 770	147 555



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	250 000	245 127
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	162 273	234 143
Sum varige driftsmidler	3, 6	412 273	479 270
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	136 889 459	135 237 072
Lån til foretak i samme konsern	8	272 155 573	284 413 089
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 664 447	13 451 282
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		42 916 428	35 319 584
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 751 082	1 629 892
Sum finansielle anleggsmidler	6	472 271 189	474 945 119
Sum anleggsmidler		472 683 462	475 424 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 222 057	1 485 605
Andre kortsiktige fordringer	6	2 149 552	1 893 841
Konsernfordringer	8	23 821 252	27 786 010
Sum fordringer	6	27 192 861	31 165 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	176 394	182 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 394	182 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		27 369 255	31 348 034
SUM EIENDELER		500 052 717	506 772 423
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum opptjent egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum egenkapital	5	84 139 398	81 042 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	317 898	21 565
Sum avsetninger for forpliktelser		317 898	21 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	338 360 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld			309 856
Sum annen langsiktig gjeld		338 360 000	338 669 856
Sum langsiktig gjeld		338 677 898	338 691 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 332 741	23 731 368
Leverandørgjeld		273 417	236 118
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		427 228	463 866
Kortsiktig konserngjeld	8	45 074 904	58 439 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		5 127 132	4 168 331
Sum kortsiktig gjeld		77 235 421	87 038 779
Sum gjeld		415 913 319	425 730 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 052 717	506 772 423



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		81 942 000	231 055 000
Sum inntekter		81 942 000	231 055 000
Kostnader			
Varekostnad		9 166 000	160 505 000
Lønnskostnad		5 268 000	5 529 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		219 000	270 000
Annen driftskostnad		27 262 000	22 208 000
Sum kostnader		41 915 000	188 512 000
Driftsresultat		40 027 000	42 543 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		-9 715 000	-38 793 000
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		7 522 000	607 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		846 000	-4 440 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 168 000	657 000
Annen renteinntekt		3 927 000	2 555 000
Annen finansinntekt		6 736 000	
Sum finansinntekter		11 484 000	-39 414 000
Annen rentekostnad		43 981 000	33 779 000
Sum finanskostnader		43 981 000	33 779 000
Netto finans		-32 497 000	-73 193 000
Resultat før skattekostnad		7 530 000	-30 650 000
Skattekostnad på ordinært resultat		1 034 000	-4 210 000
Årsresultat		6 496 000	-26 440 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 496 000	-26 440 000
Totalresultat		6 496 000	-26 440 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		6 496 000	-26 440 000
Sum overføringer og disponeringer		6 496 000	-26 440 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		3 290 000	3 290 000
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	3 290 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		923 685 000	910 900 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		412 000	649 000
Sum varige driftsmidler		924 097 000	911 549 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		12 849 000	19 336 000
Investeringer i tilknyttet selskap		19 891 000	18 832 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		42 916 000	35 319 000
Investeringer i aksjer og andeler		22 003 000	4 894 000
Andre langsiktige fordringer		264 000	270 000
Sum finansielle anleggsmidler		97 923 000	78 651 000
Sum anleggsmidler		1 025 310 000	993 490 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		15 392 000	22 731 000
Fordringer			
Kundefordringer		8 444 000	7 293 000
Andre kortsiktige fordringer		5 588 000	4 474 000
Sum fordringer		14 032 000	11 767 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 478 000	4 173 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 478 000	4 173 000
Sum omløpsmidler		35 902 000	38 671 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		1 061 212 000	1 032 161 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	371 000	371 000
Overkurs	9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital	54 358 000	54 358 000
Sum innskutt egenkapital	64 691 000	64 691 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	25 468 000	27 618 000
Annen egenkapital	181 877 000	177 997 000
Sum opptjent egenkapital	207 345 000	205 615 000

Sum egenkapital	272 036 000	270 306 000
-----------------	-------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	77 010 000	76 270 000
Sum avsetninger for forpliktelser	77 010 000	76 270 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	633 131 000	607 979 000
Langsiktig konserngjeld	4 078 000	11 433 000
Øvrig langsiktig gjeld	8 236 000	5 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	645 445 000	624 922 000

Sum langsiktig gjeld	722 455 000	701 192 000
----------------------	-------------	-------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	29 712 000	23 731 000
Leverandørgjeld	4 321 000	10 797 000
Skyldig offentlige avgifter	1 971 000	1 922 000
Kortsiktig konserngjeld	12 839 000	5 839 000
Annen kortsiktig gjeld	17 878 000	18 374 000
Sum kortsiktig gjeld	66 721 000	60 663 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		789 176 000	761 855 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 212 000	1 032 161 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 601518

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Espen Haaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.07.2025

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
EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 331 731	10 586 518
Annen driftsinntekt		2 775 279	946 121
Sum inntekter		12 107 010	11 532 639
Kostnader			
Varekostnad		1 534 297	1 832 654
Lønnskostnad	2	5 205 299	5 204 070
Avskrivning	3	104 400	200 341
Annen driftskostnad	2	3 726 578	4 023 352
Sum kostnader		10 570 574	11 260 417
Driftsresultat		1 536 436	272 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		5 893 691	10 080 897
Utbytte		413 250	993 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 815 098	16 408 664
Annen renteinntekt		231	
Annen finansinntekt		9 945 707	2 476 719
Sum finansinntekter		36 067 976	29 960 030
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		3 236 161	7 116 824
Rentekostnad til foretak i samme konsern		980 448	459 305
Annen rentekostnad		24 997 926	20 700 574
Annen finanskostnad		77 041	17 285
Sum finanskostnader		29 291 577	28 293 989
Netto finans		6 776 399	1 666 042
Resultat før skattekostnad		8 312 835	1 938 263
Skattekostnad	4	2 454 065	1 790 708
Årsresultat	5	5 858 770	147 555
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 858 770	147 555
Totalresultat		5 858 770	147 555
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 761 595	4 554 464



Avsatt til annen egenkapital	3 097 175	
Overført fra / til annen egenkapital		-4 406 909
Sum overføringer og disponeringer	5 858 770	147 555



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	250 000	245 127
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	162 273	234 143
Sum varige driftsmidler	3, 6	412 273	479 270
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	136 889 459	135 237 072
Lån til foretak i samme konsern	8	272 155 573	284 413 089
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 664 447	13 451 282
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		42 916 428	35 319 584
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 751 082	1 629 892
Sum finansielle anleggsmidler	6	472 271 189	474 945 119
Sum anleggsmidler		472 683 462	475 424 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 222 057	1 485 605
Andre kortsiktige fordringer	6	2 149 552	1 893 841
Konsernfordringer	8	23 821 252	27 786 010
Sum fordringer	6	27 192 861	31 165 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	176 394	182 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 394	182 578



Sum omløpsmidler		27 369 255	31 348 034
SUM EIENDELER		500 052 717	506 772 423
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum opptjent egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum egenkapital	5	84 139 398	81 042 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	317 898	21 565
Sum avsetninger for forpliktelser		317 898	21 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	338 360 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld			309 856
Sum annen langsiktig gjeld		338 360 000	338 669 856
Sum langsiktig gjeld		338 677 898	338 691 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 332 741	23 731 368
Leverandørgjeld		273 417	236 118
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		427 228	463 866
Kortsiktig konserngjeld	8	45 074 904	58 439 096
Annen kortsiktig gjeld		5 127 132	4 168 331
Sum kortsiktig gjeld		77 235 421	87 038 779
Sum gjeld		415 913 319	425 730 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 052 717	506 772 423



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		81 942 000	231 055 000
Sum inntekter		81 942 000	231 055 000
Kostnader			
Varekostnad		9 166 000	160 505 000
Lønnskostnad		5 268 000	5 529 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		219 000	270 000
Annen driftskostnad		27 262 000	22 208 000
Sum kostnader		41 915 000	188 512 000
Driftsresultat		40 027 000	42 543 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		-9 715 000	-38 793 000
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		7 522 000	607 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		846 000	-4 440 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 168 000	657 000
Annen renteinntekt		3 927 000	2 555 000
Annen finansinntekt		6 736 000	
Sum finansinntekter		11 484 000	-39 414 000
Annen rentekostnad		43 981 000	33 779 000
Sum finanskostnader		43 981 000	33 779 000
Netto finans		-32 497 000	-73 193 000
Resultat før skattekostnad		7 530 000	-30 650 000
Skattekostnad på ordinært resultat		1 034 000	-4 210 000
Årsresultat		6 496 000	-26 440 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 496 000	-26 440 000
Totalresultat		6 496 000	-26 440 000
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6 496 000	-26 440 000
Sum overføringer og disponeringer	6 496 000	-26 440 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		3 290 000	3 290 000
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	3 290 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		923 685 000	910 900 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		412 000	649 000
Sum varige driftsmidler		924 097 000	911 549 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		12 849 000	19 336 000
Investeringer i tilknyttet selskap		19 891 000	18 832 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		42 916 000	35 319 000
Investeringer i aksjer og andeler		22 003 000	4 894 000
Andre langsiktige fordringer		264 000	270 000
Sum finansielle anleggsmidler		97 923 000	78 651 000
Sum anleggsmidler		1 025 310 000	993 490 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		15 392 000	22 731 000
Fordringer			
Kundefordringer		8 444 000	7 293 000
Andre kortsiktige fordringer		5 588 000	4 474 000
Sum fordringer		14 032 000	11 767 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 478 000	4 173 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 478 000	4 173 000
Sum omløpsmidler		35 902 000	38 671 000



SUM EIENDELER	1 061 212 000	1 032 161 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	371 000	371 000
Overkurs	9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital	54 358 000	54 358 000
Sum innskutt egenkapital	64 691 000	64 691 000
Opptjent egenkapital		
Fond for		
vurderingsforskjeller	25 468 000	27 618 000
Annen egenkapital	181 877 000	177 997 000
Sum opptjent egenkapital	207 345 000	205 615 000
Sum egenkapital	272 036 000	270 306 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	77 010 000	76 270 000
Sum avsetninger for forpliktelser	77 010 000	76 270 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	633 131 000	607 979 000
Langsiktig konserngjeld	4 078 000	11 433 000
Øvrig langsiktig gjeld	8 236 000	5 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	645 445 000	624 922 000
Sum langsiktig gjeld	722 455 000	701 192 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 712 000	23 731 000
Leverandørgjeld	4 321 000	10 797 000
Skyldig offentlige avgifter	1 971 000	1 922 000
Kortsiktig konserngjeld	12 839 000	5 839 000
Annen kortsiktig gjeld	17 878 000	18 374 000
Sum kortsiktig gjeld	66 721 000	60 663 000
Sum gjeld	789 176 000	761 855 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 061 212 000	1 032 161 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Pantstillelse	Beløp
---------------	-------

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.
---------------------------	--------	-----------	------------------



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



ÅRSBERETNING

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS avlegger sitt konsernregnskap etter forenklet intern regnskapsstandarder (forenklet International Financial Reporting Standards, forIFRS) på konsern

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

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2025 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 er eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Konsernet sikret i 2023 og 2024 større deler av sin låneportefølje med rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen fremover. Rentebytteavtalene ble realisert i 2024 og konsernet ser på muligheter for å binde deler av sin låneportefølje. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kreditrisiko

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 5,0 % av total arbeidstid, hvorav 86,0 % av dette er langtidssykefravær. Korttidssykefraværet utgjorde kun 0,7% av total arbeidstid. Vi tar sykefraværet på alvor og jobber aktivt med å redusere antall sykedager.

Det er ikke rapportert om arbeidsuhell i 2024 som har medført fravær.

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

Vi har fokus på likestilling. Det er pr 31.12.2024 totalt 5 ansatte hvorav 1 kvinne.

BankID Signing
Espen Haaland
2025-06-25

BankID Signing
Morten Hagb
2025-06-25

BankID Signing
Carsten Rimer
2025-06-25

BankID Signing
Magnus Kibsgaard
2025-06-25

BankID Signing
Kenneth Schybaj Antonsen
2025-06-26

BankID Signing
Ingri Marie Svendsen
2025-06-26



MILJØRAPPORTERING

Konsernet forurensar 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 2025 vil det fortsatt bli satt fokus på å styrke konsernets lønnsomhet gjennom utvikling og forbedring av kjernevirksomhetene. Styret mener at utsiktene for 2025 er rimelig gode.

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

RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i konsernet gikk fra 231,0 mill. i 2023 til 81,9 mill. kr i 2024.

Driftsresultatet før verdiendringer ble i 2024 på kr 40,0 mill. mot kr 42,5 mill. i 2023.

Verdiendringer med bakgrunn i en virkelig verdivurdering av konsernets investeringseiendommer ble i 2024 på -9,7 mill. og medførte ett resultat før skatt på 7,5 mill. og etter skatt på 6,5 mill.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 8,0 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 8,0 % pr. 31.12.2023.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året 1 061 mill. kroner, sammenlignet med 1 032 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var på 272 mill. (25,6 %) sammenlignet med 270 mill. (26,1 %) 31.12.2023.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

ÅPENHETSLOVEN

Vi har etablert rutiner og system, og igangsatt arbeid rundt aktsomhetsvurderinger basert på/med bakgrunn i åpenhetslovens krav. Les mer om dette på vår nettside haaland.no

Mo i Rana, den 25.06.2025

Espen Haaland
Styrets leder

Carsten Rimer
Styremedlem

Ingri Marie Sivertsen
Styremedlem

Kenneth Schybaj Antonsen
Styremedlem

Magnus Kibsgaard
Styremedlem

Morten Hagh
Daglig leder



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
	Noter	2024	2023
Annen driftsinntekt	2, 20	81 942	231 055
Sum driftsinntekter		81 942	231 055
Varekostnad		9 166	160 505
Lønnskostnad	12,18	5 268	5 529
Avskrivning	3,23	219	270
Annen driftskostnad	18	27 262	22 208
Driftsresultat før verdiendringer		40 027	42 543
Verdiendring investeringseiendommer	4	-9 715	-38 793
Driftsresultat		30 312	3 750
Inntekt fra investering i tilknyttede selskaper	6	846	-4 440
Finansinntekt	19	6 736	-
Inntekt fra andre investeringer	8	7 522	607
Renteinntekter		3 927	2 555
Renteinntekt til foretak i samme konsern		2 168	657
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
Rentekostnader		-43 981	-33 779
Resultat før skattekostnad		7 530	-30 650
Skattekostnad	7	-1 034	4 210
Årsresultat		6 496	-26 440
Minoritetens andel		-2 150	-4 841
Majoritetens andel		8 646	-21 599
		2024	2023
Årsresultat		6 496	-26 440
Øvrig resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		0	0
Årets totalresultat		6 496	-26 440
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		8 646	-21 599
Andel av årets resultat for ikke-kontrollerende eierinteresser.		-2 150	-4 841



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
Eiendeler	Noter	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22,23	3 290	3 290
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4,22	923 685	910 900
Andre eiendommer	3	-	-
Andre varige driftsmidler	3	412	649
Øvrige anleggsmidler			
Andel i tilknyttede selskap	6	19 891	18 832
Lån til tilknyttede selskap	19	42 916	35 319
Andre aksjer	8	22 003	4 894
Fordring på selskap i samme konsern	16	12 849	19 336
Finansielle eiendeler	19	-	-
Andre langsiktige fordringer	19	264	270
Sum anleggsmidler		1 025 310	993 490
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9	15 392	22 731
Kundefordringer	19	8 444	7 293
Fordring på selskap i samme konsern	16	-	-
Andre fordringer	16,19	5 588	4 474
Bankinnskudd	10,19	6 478	4 173
Sum omløpsmidler		35 902	38 671
Sum eiendeler		1 061 212	1 032 161



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
Egenkapital og gjeld	Noter	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	10	371	371
Overkurs		9 962	9 962
Annen innskutt egenkapital		54 358	54 358
Sum innskutt egenkapital		64 691	64 691
Annen egenkapital		181 877	177 997
Sum opptjent egenkapital		181 877	177 997
Minoritetsinteresser	24	25 468	27 618
Sum egenkapital		272 036	270 306
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	7	77 010	76 270
Øvrig langsiktig gjeld		8 236	5 510
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	4 078	11 433
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	633 131	607 979
Langsiktig gjeld og forpliktelser		722 455	701 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	29 712	23 731
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	12 839	5 839
Leverandørgjeld	19	4 321	10 797
Utbytte		-	-
Offentlige avgifter		1 971	1 922
Annen kortsiktig gjeld	16,19	17 878	18 374
Kortsiktig gjeld		66 721	60 663
Sum egenkapital og gjeld		1 061 212	1 032 161
Mo i Rana 25 juni 2025			
Styret i konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Espen Haaland Styrets leder	Carsten Rimer Styremedlem	Ingri Marie Sivertsen Styremedlem	
Kenneth Antonsen Styremedlem	Magnus Kibsgaard Styremedlem	Morten Hagh Daglig leder	



	Noter	Konsernet 2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		8 530	-31 269
Betalt skatt		-	-
Inntekt fra investering i TS	6	-846	4 440
Verdiendring andre investeringer	8	-7 109	-
Verdiendringer investeringseiendommer	4	9 715	38 793
Verdiregulering rentebytteavtale		-	-
Ordinære avskrivninger	3	219	270
Endring i varelager	9	7 339	89 846
Endring i kundefordringer		-1 151	-233
Endring i leverandørgjeld		-6 476	-1 299
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-14 854	19 318
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 633	119 866
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	-	7 500
Utbetalinger ved kjøp av andre driftsmidler		-	-81
Utbetalinger ved kjøp og påkostninger av investeringseiendom	4, 22	-18 459	-47 543
Utbetalinger av langsiktig lån		-7 597	-7 028
Innbetalinger fra langsiktig utlån			5 334
Innbetalinger fra konsernmellomværende		6 487	-
Utbetalinger fra konsernmellomværende	16	-7 355	-3 943
Innbetaling finansielle instrumenter	8	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-26 924	-45 761
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny langsiktig gjeld	15	32 726	32 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld	15,25	-1 955	-4 240
Nedbetaling av byggelån		-	-99 282
Opptak av byggelån		-	-
Uttrekk på kassakreditt		3 091	-9 313
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		33 862	-80 835
Netto kontantstrøm for perioden		2 305	-6 730
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.		4 173	10 903
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		6 478	4 173
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.		6 478	4 173



	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2022	371	9 962	55 768	202 740	32 458	301 299
Årsresultat				-21 599	-4 841	-26 440
Avsatt konsernbidrag				-4 554		-4 554
Sum årets total endring	-	-	-	-26 153	-4 841	-30 994
Total egenkapital 31.12.2023	371	9 962	55 768	176 587	27 617	270 305
Årsresultat				8 646	-2 150	6 496
Avsatt konsernbidrag				-2 761		-2 761
Korreksjon	21,22	-	-	-2 005		-2 005
Sum årets total endring	-	-	-	3 880	-2 150	1 730
Total egenkapital 31.12.2023	371	9 962	55 768	180 467	25 467	272 036



NOTER TIL REGNSKAPET

KONSOLIDERT

Note 1: Generell informasjon

Eiendomsselskapet Ranheim AS ble etablert i 1983.

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

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 Investerings eiendom 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. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger 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 selskap som ikke er en virksomhetssammenslutning 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 investerings eiendom, regnskapsføres også i



byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Gjenstående byggekostnader er risikojustert 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 fratrasket 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 fratrasket 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 Investerings eiendommer 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 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

5

	2024	2023
	<i>Inventar, biler m.v.</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost 01.01.	1 645	1 564
Tilgang		81
Avgang	-17	
Nedskrivning	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	1 628	1 645
Av og nedskrivning 01.01.	998	923
Årets avskrivning	219	75
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 217	998
Balanseført verdi pr. 31.12.	412	648
Årets avskrivninger	219	75
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 verdsettelses, 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 gjennomganger av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i november 2021. Dette ble utført av Kirkestien Consulting AS. Det er foretatt oppdatert taksering i april/mai 2024 på vesentlig andel av eiendommer

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare 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 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

6

Oversikt bevegelser

		Investeringseiendom	
		2024	2023
Virkelig verdi 01.01		910 900	909 650
Påkostninger på eiendom		13 392	47 543
Kjøp nye investeringseiendommer	Note 22	9 106	-
Avgang		-	-7 500
Overgang til varelager		-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		-9 715	-38 793
Virkelig verdi 31.12		923 683	910 900

Fordeling av kapitaliserte verdier og øvrige verdier

	2024	2023
Kapitalisert verdi basert på netto leieinntekter	778 183	775 200
Verdi av tomt, utbyggingspotensiale og ledig areal	145 500	135 700
	923 683	910 900

Oversikt input til verdsettelse

		Investeringseiendom	
		2024	2023
Verdsettelsesnivå		3	3
Verdsettelsesmodell		DCF	DCF
Verdi 31.12		923 683	910 900
Faktisk ledighet		5,6 %	5,8 %
Avkastningskrav (spenn)		6,95 % - 10,11 %	6,65 % - 9,81 %
Avkastningskrav (gjennomsnitt)		7,20 %	7,20 %

Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

		Investeringseiendom	
		2024	2023
10 års statsobligasjonsrente		3,80 %	3,20 %
Inflasjonsforventninger		-2,80 %	-2,50 %
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		6,95 % - 10,11 %	6,65 % - 9,81 %

Kontraktsbaserte leieinntekter

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

	2024	2023
Innen 1 år	55 153	54 482
Mellom 1 og 5 år	135 000	128 929
Over 5 år	101 907	109 702



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

7

Eiendommer	Balanseført verdi	
	2024	2023
Heleide investerings eiendommer		
Fr. Nansens gt 14 + Nordahl G. gt 6	31 400	33 500
Verkstedveien 5	33 500	33 500
Ytterøra 5	20 000	18 000
Søderlundmyra 18	117 000	117 500
Søderlundmyra 30-32	2 000	3 000
Søderlundmyra 41+43	2 000	3 000
Søderlundmyra 54-58	22 000	22 500
Søderlundmyra 24-26	48 000	44 000
Søderlundmyra 36, 42-52	30 000	37 000
Jernbanegata 4 (Seff Gården)	27 000	27 000
Nordlandsveien 5-7	20 000	20 000
Fr. Nansens gt 10	146 800	146 000
O.T Olsensgate 5	46 500	45 000
Lars Meyers Gt 2	20 500	21 500
Fr Nansens gt 29	32 650	32 600
Fr nansens gt 12	26 200	29 600
Mellomvika 51	32 000	32 000
Lagerveien 17	10 933	
Leilighet Søndre Gate 13	2 000	2 000
Påls vei 4	43 000	43 000
Yttervik Camping	24 000	24 000
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40	40 700	40 500
Sum kapitaliserte investerings eiendommer	778 183	775 200
Tomter		
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 36	6 000	9 000
Vika Eiendom	3 900	5 900
Alfa Eiendom AS	13 000	
Midtre gate 13	10 500	10 000
Fr Nansensgate 12	5 300	5 400
Busstomta	36 000	36 000
Taxitomta 1	26 000	26 000
Taxitomta 2	22 500	22 500
Seløy	9 000	9 000
Festerett Gnr 20 Bnr 19 (791,283,284)	2 200	1 900
RBH Bygg	8 500	8 500
Siu prosjektkostnader	2 600	1 500
Sum tomter	145 500	135 700
Sum heleide	923 683	910 900



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

8

Datterselskaper

Selskap	Forretnings kontor	Virksomhet	Eierandel 31.12.2024	Eierandel 31.12.2023
Oto Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Strandgata utvikling AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Roy Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Nogg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Ut i fjorden AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Søderlundmyra 40 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
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 Næringseiendom 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 %
Sliptomta Holding AS	Rana	Holding	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 %	67 %
Sliptomta Næringsbygg AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Sørlandsveien 26 28 AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Hundholmen Eiendomsselskap AS	Bodø	Holding	80 %	80 %
Breilia Eiendom AS	Bodø	Eiendom	80 %	80 %
Lagerveien 17 Rognan AS	Rognan	Eiendom	80 %	
Vakre Seløy AS	Herøy	Eiendom	51 %	51 %
RBH bygg AS	Rana	Eiendom	74 %	74 %

Konsernet totale andel av resultat og egenkapital hensyntatt verdiendringer:

Balanseført verdi 31.12

2024	Oppsving Eiendom	Mellomvika 35 AS	Building X AS	Kanaltomta Holding AS	Krokfors Fritidsområde AS	Kongsparken
Balanseført verdi 1.1	0	7 305	1 974	1 343	1 203	-5 192
Tilgang/avgang i perioden	-		213			
Årets resultatandel	-	-	-	-	-	-1 208
Gevinst ved økning andel	-					
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
Balanseført verdi 31.12		7 305	2 187	1 343	1 203	-6 400

2024 forts	Mellomvika 1	Bysentrum Eiendom AS	SUM
Balanseført verdi 1.1	10 119	0	18 832
Tilgang/avgang i perioden			-
Årets resultatandel	2 197	-142	847
Avgang			
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-
Balanseført verdi 31.12	12 316	-	19 676



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

9



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

10

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

Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsernet	
	2024	2023
Varige driftsmidler	429 502	411 039
Fordringer	-520	-90
varelager	-1 710	-1 736
Tilvirkningskontrakt	0	-
Gev og tapskonto	3 161	2 177
Andre forskjeller	-1 796	-2 096
Netto midlertidige forskjeller	428 637	409 294
Underskudd til fremføring	-100 446	-79 417
Inngår ikke i beregning	21 854	16 809
Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen	350 045	346 686
Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel		
22%/22 % utsatt skatt/- skattefordel	77 010	76 271
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	77 010	76 271

Betalbar skatt	Konsernet	
	2024	2023
Resultat før skattekostnad	7 530	-31 269
Resultat fra TS	-846	4 440
Permanente forskjeller	-7 504	-916
Gev ved salg av aksjer	-	-
Grunnlag for årets skattekostnad	-820	-27 745
Endring i midlertidige forskjeller	-19 343	39 245
Anvendelse av underskudd	-866	-5 661
Skattepliktig inntekt	-21 029	5 839
Mottatt konsemsbidrag	-	-
Avsatt konsemsbidrag	-2 761	-5 839
Grunnlag for betalbar skatt	-	-
Resultat før skatt		
	7 530	-27 745
22 % skattekostnad	1 657	-6 104
Skattekostnad i regnskapet	1 034	-4 210
Differanse	623	-1 894
Endring som følge av endret skattesats		
	-	-
Skatt av forskjeller	623	-1 894
Skattevirkning av koronapakke	-	-
Sum forklart differanse	623	-1 894



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

11

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi over resultat.	Eierandel	2024	2023
Helma AS	15,00 %	10 000	4 762
Nordsia Eiendom AS	15,38 %	2 000	129
Helgeland Invest AS	0,09 %	3	3
Haaland AS		10 000	-
SUM		22 003	4 894
Verdiendringer finansielle instrumenter		7 019	-386
Inntektsført utbytte			
Helma		150	825
Nordsia		214	
Helgeland Invest AS		48	168
		412	993
Netto resultatteffekt aksjer og andre finansielle instrumenter		7 431	607

	2024	2023
Prosjekt Strandgata	-	-
Aktiverte prosjektkostnader	-	-
Leiligheter strandgata for salg	22 731	22 731
Sum	-	-

Bankinnskudd m.v.	2024	2023
Bundne bankinnskudd (Avsatt til skattetrekk)	175	175
Bevilget kredittramme (konsernkontoordningen) kortsiktig	30 000	25 000

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. For å redusere denne risikoen har det blitt implementert en finansstrategi. Ved utgangen av 2024 hadde selskapet ingen rentesikringer.

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



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

12

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 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

13

Vesentlige hendelser 2024:

2024 har vært preget av et høyt rentenivå, derav høye finanskostnader, noe dempet av rentesikringer som ble realisert gjennom året.

Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2024

Langsiktig bankgjeld	Forfall	Gj.snitt rente 2024	2024	2023
SIU Invest	2028	7,50 %	44 781	34 781
SIU Utvikling	2036	7,50 %	23 144	23 144
Sørlandsveien 26 28	2036	7,50 %	15 512	15 512
Kooperativen Kjøpesenter AS	2034	7,50 %	26 478	26 478
Kooperativen Kjøpesenter AS	2041	7,50 %	77 344	77 344
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2026	6,81 %	305 761	305 760
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2027	6,81 %	32 600	32 600
Iliaden Eiendom AS	2039	7,49 %	2 022	2 097
Breilia Eiendom AS	2026	6,81 %	35 012	23 670
Hundholmen Eiendomsselskab AS	2028	6,81 %	7 408	
RBH Bygg AS	2036	7,92 %	1 869	1 867
Ut i fjorden AS	2048	7,76 %	21 750	21 825
Søderlundmyra 40 AS	2026	6,81 %	26 784	27 342
Roy Eiendom AS	2026	6,81 %	10 000	10 000
Vakre Seløy	2037	8,14 %	5 557	5 557
Sum langsiktig gjeld			636 021	607 976
1 års avdrag lang gjeld			2 890	85
Sum langsiktig gjeld eksl 1 års avdrag			633 131	607 891

Forfallsversikt:	2025	2026	2027	2028	2029	Deretter
Pantelån og obligasjonslån	2 890	380 057	43 600	61 189	7 100	141 185

Kortsiktig bankgjeld	2024	2023
Kassekreditt Eiendomsselskapet Ranheim	26 332	23 731
Kassakreditt Hundholmen Eiendomsselskapb	217	-
Kassakreditt Søderlundmyra 40 AS	272	
1 års avdrag	2 890	85
Sum kortsiktig bankgjeld	29 711	23 815

Langsiktig konserngjeld	2024	2023
Fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS	-	9 343
Lån fra Lagerveien 5	2 295	
Vika Eiendom AS lån til Haaland Mo AS	1 783	2 089
Sum langsiktig gjeld	4 078	11 432
1 års avdrag lang gjeld	-	-
Sum langsiktig gjeld eksl 1 års avdrag	4 078	11 432

Kortsiktig konserngjeld	2024	2023
Lån fra Haaland Holding AS	8 000	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med ERU AS	413	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med UMS AS	886	
Konsembidrag fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS	3 540	5 839
Sum kortsiktig gjeld	12 839	5 839

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:

Konsernet tilfredsstilte covenantskravene for 2024

Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2024	2023
Bygninger og investeringseiendom	923 685	910 900
Sum	923 685	909 650



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

14

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Inntektsperiodiseringer	104	80
Periodiserte kostnader	1 180	948
Til gode merverdiavgift	3 234	2 589
Andre kort fordringer	1 070	857
Sum	5 588	4 474

Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	2 024	2 023
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding AS	1 987	1 846
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland AS	1 019	938
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Nord Holding AS	130	119
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Holding AS	6 856	6 309
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Teks AS	369	340
Nogg AS har mellomværende med Teks AS	1 054	
Hundholmen har mellomværende med Haaland AS	1 434	
Sum	12 849	19 336

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpte kostnader	1 050	6 156
Påløpte renter	4 785	3 233
Forskudd fra kunde	3 725	3 237
Feriepenger	446	479
Lån fra eiere	1 250	
Selgerkreditt	1 050	-
Annen kortsiktig gjeld	5 572	5 269
Sum	17 878	18 374

Betingede vederlag:

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

Andre forpliktelser:

Per 31.12.2024 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	4 465	4 602
Pensjonskostnader	395	416
Arbeidsgiveravgift	256	261
Andre ytelser	152	250
Sum	5 268	5 529

Antall årsverk	5,5	6,0
----------------	-----	-----

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.

Revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon	185	215
Annen bistand	54	57
Sum	239	255



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

15

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:

	2024		2023	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	6 478	6 478	4 173	4 173
Kundefordringer	8 444	8 444	7 293	7 293
Andre fordringer	5 588	5 588	4 474	4 474
Andre langsiktige fordringer	264	264	270	270
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	4 321	4 321	10 797	10 797
Annen kortsiktig gjeld	17 878	17 878	18 374	18 374
Rentebærende gjeld				
Langsiktig gjeld	636 021	636 021	607 979	607 979
Kortsiktig gjeld	26 822	26 822	23 731	23 731

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

Driftsinntekter	2024	2023
Salg av boligprosjekt	6 440	162 924
Leieinntekter	59 662	54 047
Felleskostnader	9 158	7 215
Drift og vedlikehold	4 765	4 051
Annen inntekt	1 917	2 818
Sum	81 942	231 055

Alt salg har foregått i Norge.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

16

2023 og 2024

Ingen transaksjoner

I 2024 har konsernet kjøpt følgende selskaper:

Den 19 september kjøper konsernet aksjene i Lagerveien 17 Rognan AS for NOK 5 067 223 og selskapet etableres som datterselskap

I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Kontanter og selgerkreditt	5 067
Andel	80 %
Sum vederlag til selger	5 067

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Investerings eiendom	9 106
Merverdi eiendom	-
Kundefordringer og andre fordringer	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-1 439
Gjeld til banken	-
Kortsiktig gjeld	-2 600
Sum identifiserbare nettoeiendeler	5 067

Kontanter til selger	-5 067
Kontanter tilført ved oppkjøp	-
Netto kontanteffekt	-5 067

2023

Ingen transaksjoner



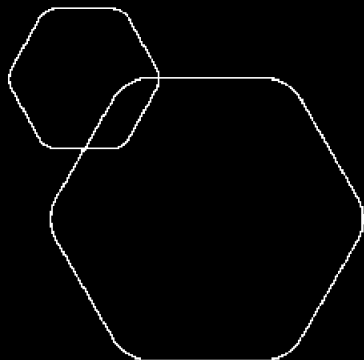
Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2024
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

17

Anskaffelseskost

Goodwill	Goodwill	
	2024	2023
Pr 1 januar	3 290	3 290
Tilgang	-	-
Nedskrivning	-	-
Pr 31.12	3 290	3 290

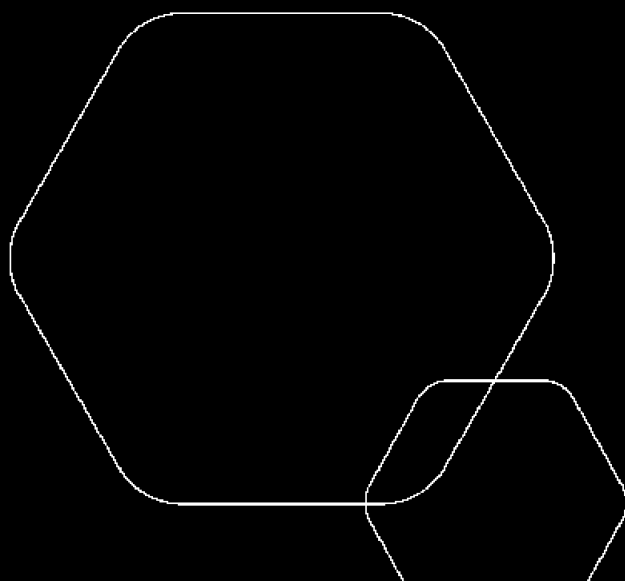
Selskap	Minoritetsandeler	Minoritet 1.1	Tilgang	Avgang	Utbytter	Årets resultat	Minoritet 31.12
Siu Invest AS	33,00 %	23 879				-2 310	21 569
Hundholmen	20,00 %	2 734				96	2 830
RBH Bygg	34,00 %	1 172				122	1 294
Vakre Seløy AS	49,00 %	-167				-58	-225
SUM		27 618	0	0	0	-2 150	25 468



Årsregnskap 2024

Eiendomsselskapet Ranheim AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning



Org.nr.: 934 218 159

	BankID Signing Kenneth Schybej Antonsen 2025-06-04
	BankID Signing Espen Haaland 2025-06-04
	BankID Signing Morten Hagb 2025-06-04
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2025-06-04
	BankID Signing Carsten Rimer 2025-06-06
	BankID Signing Ingri Marie Svendsen 2025-06-09



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Salgsinntekt		9 331 731	10 586 518
Annen driftsinntekt		2 775 279	946 121
Sum driftsinntekt		12 107 010	11 532 639
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		1 534 297	1 832 654
Lønnskostnad	2	5 205 299	5 204 070
Avskrivning	3	104 400	200 341
Annen driftskostnad	2	3 726 578	4 023 352
Sum driftskostnad		10 570 574	11 260 417
Driftsresultat		1 536 436	272 221
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datterselskap		5 893 691	10 080 897
Utbytte		413 250	993 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 815 098	16 408 664
Annen renteinntekt		231	0
Annen finansinntekt		9 945 707	2 476 719
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		3 236 161	7 116 824
Rentekostnad til foretak i samme konsern		980 448	459 305
Annen rentekostnad		24 997 926	20 700 574
Annen finanskostnad		77 041	17 285
Sum finans		6 776 399	1 666 042
Resultat før skatt		8 312 835	1 938 263
Skattekostnad	4	2 454 065	1 790 708
Resultat etter skatt		5 858 770	147 555
Årsresultat	5	5 858 770	147 555
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT :			
Avsatt konsernbidrag		2 761 595	4 554 464
Avsatt til annen egenkapital		3 097 175	0
Overført fra / til annen egenkapital		0	4 406 909
Sum disponert		5 858 770	147 555



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	250 000	245 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	162 273	234 143
Sum varige driftsmidler	3, 6	412 273	479 270
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	136 889 459	135 237 072
Lån til foretak i samme konsern	8	272 155 573	284 413 089
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 664 447	13 451 282
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		42 916 428	35 319 584
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 751 082	1 629 892
Sum finansielle anleggsmidler	6	472 271 189	474 945 119
Sum anleggsmidler		472 683 462	475 424 389
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 222 057	1 485 605
Andre kortsiktige fordringer	6	2 149 552	1 893 841
Fordring på selskap i samme konsern	8	23 821 252	27 786 010
Sum fordringer	6	27 192 861	31 165 456
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	176 394	182 578
Sum omløpsmidler		27 369 255	31 348 034
SUM EIENDELER		500 052 717	506 772 423



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum opptjent egenkapital		18 037 555	14 940 380
Sum egenkapital	5	84 139 398	81 042 223
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	317 898	21 565
Sum avsetning for forpliktelser		317 898	21 565
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	338 360 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	309 856
Sum annen langsiktig gjeld		338 360 000	338 669 856
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	45 074 904	58 439 096
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 332 741	23 731 368
Leverandørgjeld		273 417	236 118
Skyldige offentlige avgifter		427 228	463 866
Annen kortsiktig gjeld		5 127 132	4 168 331
Sum kortsiktig gjeld		77 235 421	87 038 779
Sum gjeld		415 913 319	425 730 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 052 717	506 772 423



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

Mo i Rana, 27.05.2025

Styret i Eiendomsselskapet Ranheim AS

Espen Haaland
styreleder

Carsten Rimer
styremedlem

Ingri Marie Sivertsen
styremedlem

Kenneth Schybaj Antonsen
styremedlem

Magnus Kibsgaard
styremedlem

Morten Hagh
daglig leder



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

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

Noter til regnskapet 2024

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

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	4 404 331	4 323 442
Arbeidsgiveravgift	254 470	261 641
Pensjonskostnader	266 435	224 267
Andre ytelser	280 063	394 719
Sum	5 205 299	5 204 069

Selskapet har i 2024 sysselsatt 5 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 3 Anleggsmidler

	Tomter og fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	145 127	100 000	944 770	1 189 898
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		50 000	32 530	82 530
- Avgang i året	45 127			45 127
= Anskaffelseskost 31.12.24	100 000	150 000	977 301	1 227 301
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24			815 028	815 028
= Bokført verdi 31.12.24	100 000	150 000	162 273	412 273
Årets ordinære avskrivninger			104 400	104 400
Økonomisk levetid			3-5 år	



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 157 732	1 880 978
Endring i utsatt skatt	296 333	-27 844
Skattekostnad ordinært resultat	2 454 065	1 853 134
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 312 835	2 222 020
Permanente forskjeller	2 842 009	6 201 323
Endring i midlertidige forskjeller	-1 346 968	126 563
Avgitt konsernbidrag	-9 807 875	-8 549 905
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	861 120	-399 245
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 157 733	-1 880 979
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 296 612	2 280 224
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-228 920	-236 298	-7 378
Gevinst – og tapskonto	1 673 912	334 322	-1 339 590
Sum	1 444 992	98 024	-1 346 968
Grunnlag for utsatt skatt	1 444 992	98 024	-1 346 968
Utsatt skatt (22 %)	317 898	21 565	-296 333

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2023	370 504	9 962 986	55 768 353	14 940 380	81 042 223
Pr. 01.01.2024	370 504	9 962 986	55 768 353	14 940 380	81 042 223
Årets overskudd				5 858 770	5 858 770
Konsernbidrag avgitt				-2 761 595	-2 761 595
Pr. 31.12.2024	370 504	9 962 986	55 768 353	18 037 555	84 139 398



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	338 360 000	338 360 000
Sum	338 360 000	338 360 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Garasje	0	28 396
Tomter	250 000	216 731
Maskiner og anlegg	5 762	25 970
Inventar og kontorutstyr	156 512	208 173
Andre kortsiktige fordringer	2 149 552	1 893 841
Aksjer og andre obligasjoner/fordringer	472 271 189	474 945 119
Sum	474 833 014	477 318 230

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. 31.12.2024 trukket kr 26 332 741 på kassekreditten . Samtlige selskaper i konsernet er solidarisk ansvarlig. Pr. 31.12.2024 er den totale kredittramme i konsernet MNOK 30.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 Verdipapirer

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
ANLEGGSMIDLER				
Helgeland Industriutvikling AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helgeland Invest AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helma AS	15,0%	15,0%	4 762 500	4 762 500
Nordsia Eiendom AS	15,4%	15,4%	128 700	128 700
Polarsirkelen Lufthavnutvikling AS			287 000	
Sum			5 181 200	4 894 200
DS/FKV/TS				
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	5 094 039
Building X AS	31,6%	31,6%	1 463 165	1 463 165
Bysentrum Eiendom AS	31,6%	31,6%	8 440 000	3 313 000
Fr. Nansengate 12 Mo AS	100,0%	100,0%	500 000	11 147 740
Haaland Utleiebygg AS	100,0%	100,0%	5 510 000	3 178 763
Hundholmen Eiendomsselskab AS	80,0%	80,0%	5 337 000	5 337 000
Iliaden Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 716 619	4 546 220
Kongsparken AS	50,0%	50,0%	50 000	50 000
Krokfors Fritidsområde AS	31,5%	31,5%	2 204 282	2 204 282
Mellomvika 1 AS	50,0%	50,0%	2 600 000	2 600 000
Mellomvika 51 AS	100,0%	100,0%	4 721 066	5 211 453
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
Rana Næringspark AS	50,0%	50,0%	4 000 000	4 000 000
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	
Søderlundmyra 40 AS	100,0%	100,0%	9 219 132	9 219 132
Turisttomta Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	30 000	30 000
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	30 024 640
Vika Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	21 616 773	25 654 076
Sum			136 031 770	150 553 907
Sum verdipapirer			141 212 971	155 448 107



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Langsiktige fordringer konsern	272 155 573	284 413 089
Andre kortsiktige fordringer konsern	23 821 252	28 069 766
Sum	295 976 825	312 482 855
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	45 074 904	58 722 852
Sum	45 074 904	58 722 852

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 164 935.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	370 504	1,0	370 504
Sum	370 504		370 504

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
Totalt antall aksjer	370 504	100,0	100,0



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter 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 uavhengighetsstandarter) 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 og daglig leder (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, 25.06.2025
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng
Statsautorisert revisor