



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 167 725
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LUFT AV R21 AS
Forretningsadresse: Hovfaret 13
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-465 678	83 778 671
Annen driftsinntekt		863 000	180 500
Sum inntekter		397 322	83 959 171
Kostnader			
Varekostnad		2 897 500	80 200 428
Annen driftskostnad	1	1 238 464	213 080
Sum kostnader		4 135 964	80 413 508
Driftsresultat		-3 738 642	3 545 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 029	1 175
Sum finansinntekter		31 029	1 175
Annen rentekostnad	2	810 220	993 233
Sum finanskostnader		810 220	993 233
Netto finans		-779 191	-992 058
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 517 833	2 553 605
Skattekostnad på resultat	3	-179 877	179 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 337 956	2 373 728
Årsresultat	4	-4 337 956	2 373 728
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 337 956	2 373 728
Totalresultat		-4 337 956	2 373 728
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 686 513	1 722 285
Avsatt til annen egenkapital			651 443
Overført fra annen egenkapital		-651 443	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-4 337 956	2 373 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	31 431 206	31 431 206
Fordringer			
Kundefordringer		194 044	313 494
Andre kortsiktige fordringer		955 550	3 850 000
Sum fordringer		1 149 594	4 163 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 331 744	1 104 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 744	1 104 442
Sum omløpsmidler		33 912 544	36 699 142
SUM EIENDELER		33 912 544	36 699 142
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			651 443
Udekket tap		3 686 513	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-3 686 513	651 443
Sum egenkapital	4	-3 670 208	667 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		179 877
Sum avsetninger for forpliktelser			179 877
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 466 104	13 597 194
Sum annen langsiktig gjeld		14 466 104	13 597 194
Sum langsiktig gjeld		14 466 104	13 777 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 294 840	21 333 414
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2	821 808	920 910
Sum kortsiktig gjeld		23 116 648	22 254 323
Sum gjeld		37 582 752	36 031 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 912 544	36 699 142
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485318

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 167 725
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LUFT AV R21 AS
Forretningsadresse: Hovfaret 13
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024

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: 921 167 725
LUFT AV R21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-465 678	83 778 671
Annen driftsinntekt		863 000	180 500
Sum inntekter		397 322	83 959 171
Kostnader			
Varekostnad		2 897 500	80 200 428
Annen driftskostnad	1	1 238 464	213 080
Sum kostnader		4 135 964	80 413 508
Driftsresultat		-3 738 642	3 545 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 029	1 175
Sum finansinntekter		31 029	1 175
Annen rentekostnad	2	810 220	993 233
Sum finanskostnader		810 220	993 233
Netto finans		-779 191	-992 058
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-179 877	179 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 337 956	2 373 728
Årsresultat	4	-4 337 956	2 373 728
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 337 956	2 373 728
Totalresultat		-4 337 956	2 373 728
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 686 513	1 722 285
Avsatt til annen egenkapital			651 443
Overført fra annen egenkapital		-651 443	
Sum overføringer og disponeringer		-4 337 956	2 373 728



Organisasjonsnr: 921 167 725
LUFT AV R21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	31 431 206	31 431 206
Fordringer			
Kundefordringer		194 044	313 494
Andre kortsiktige fordringer		955 550	3 850 000
Sum fordringer		1 149 594	4 163 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 331 744	1 104 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 744	1 104 442
Sum omløpsmidler		33 912 544	36 699 142
SUM EIENDELER		33 912 544	36 699 142
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			651 443
Udekket tap		3 686 513	
Sum opptjent egenkapital		-3 686 513	651 443
Sum egenkapital	4	-3 670 208	667 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		179 877
Sum avsetninger for forpliktelseser			179 877



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 466 104	13 597 194
Sum annen langsiktig gjeld		14 466 104	13 597 194
Sum langsiktig gjeld		14 466 104	13 777 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 294 840	21 333 414
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2	821 808	920 910
Sum kortsiktig gjeld		23 116 648	22 254 323
Sum gjeld		37 582 752	36 031 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 912 544	36 699 142
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 921 167 725
LUFT AV R21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



ÅRSREGNSKAP 2023

Luft Av R21 AS 921 167 725

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit



Resultatregnskap

Luft Av R21 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		-465 678	83 778 671
Annen driftsinntekt		863 000	180 500
Sum driftsinntekter		397 322	83 959 171
Varekostnad		2 897 500	80 200 428
Annen driftskostnad	1	1 238 464	213 080
Sum driftskostnader		4 135 964	80 413 508
Driftsresultat		-3 738 642	3 545 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 029	1 175
Rentekostnad til tilknyttet selskap	2	802 144	868 910
Annen rentekostnad		8 076	124 323
Resultat av finansposter		-779 191	-992 058
Resultat før skattekostnad		-4 517 833	2 553 605
Skattekostnad på resultat	3	-179 877	179 877
Resultat		-4 337 956	2 373 728
Årsresultat	4	-4 337 956	2 373 728
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	651 443
Overført til udekket tap		3 686 513	-1 722 285
Overført fra annen egenkapital		651 443	0
Sum overføringer		-4 337 956	2 373 728



Balanse

Luft Av R21 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	31 431 206	31 431 206
Fordringer			
Kundefordringer		194 044	313 494
Andre kortsiktige fordringer		955 550	3 850 000
Sum fordringer		1 149 594	4 163 494
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 331 744	1 104 442
Sum omløpsmidler		33 912 544	36 699 142
Sum eiendeler		33 912 544	36 699 142

Luft Av R21 AS

Side 3



Balanse

Luft Av R21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	651 443
Udekket tap		-3 686 513	0
Sum opptjent egenkapital		-3 686 513	651 443
Sum egenkapital	4	-3 670 208	667 748
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	179 877
Sum avsetning for forpliktelser		0	179 877
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 466 104	13 597 194
Sum annen langsiktig gjeld		14 466 104	13 597 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 294 840	21 333 414
Annen kortsiktig gjeld	2	821 808	920 910
Sum kortsiktig gjeld		23 116 648	22 254 323
Sum gjeld		37 582 752	36 031 394
Sum egenkapital og gjeld		33 912 544	36 699 142



Balanse

Luft Av R21 AS
Oslo, 14.05.2024
Styret i Luft Av R21 AS

Johannes Thorsnes
styreleder

Kristian Ødegaard
styremedlem/daglig leder

Thomas Thorsnes
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Luft Av R21 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Lån, mellomværende, kortsiktige fordringer

Selskapets akjonærer har ytt lån til selskapet med kr. 14 466 104 pr 31.12.2023 . Årets kostnadsførte renter på lånet utgjorde kr. 802 144. Rentene er klassifisert som kortsiktig gjeld.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-179 877	179 877
Skattekostnad ordinært resultat	-179 877	179 877
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 517 833	2 553 605
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	955 550	1 779 729
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 333 334
Skattepliktig inntekt	-3 562 283	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	889 856	889 856	0
Fordringer	-955 550	0	955 550
Sum	-65 694	889 856	955 550
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 634 514	-72 231	3 562 283
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 700 208	0	-3 700 208
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	817 625	817 625
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	179 877	179 877

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	-13 695	0	651 443	667 748
Årets resultat			-4 337 956	0	-4 337 956
Reklassifisering			651 443	-651 443	0
Pr 31.12.2023	30 000	-13 695	-3 686 513	0	-3 670 208

Selskapet har merverdier i sitt varelager som langt overgår negativ egenkapital. Reell egenkapital anses derfor som positiv pr. 31.12.2023.



Note 5 Varer

	2023	2022
Kostpris tomt	4 783 742	4 783 742
Aktiverte utviklingskostnader	25 757 605	25 757 605
Aktiverte byggelånsrenter	889 859	889 859
Sum varelager	31 431 206	31 431 206

Selskapet bygger boliger på selskapets tomt. Selskapet eier 3 leiligheter pr 31.12.2023. Selskapet benytter fullført kontrakts metode. Selskapet er i tvist med entreprenøren vedrørende oppføringen av boligene.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Luft Av R21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
B2k Holding AS	40	40,0	40,0
Solsidan AS	20	20,0	20,0
Sorgenfri Holding AS	20	20,0	20,0
Urbania Eiendom AS	20	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Styremedlemmene eier selskapet indirekte via eierskap i sine respektive selskaper.

Note 7 Øvrige forhold

Selskapet driver med utvikling av et leilighetsprosjekt bestående av ni leiligheter, hvorav seks av enhetene er solgt. Det har i forbindelse med byggingen blitt oppdaget mangler med konstruksjonen og det byggetekniske. Selskapet har benyttet en totalentreprenør som nå er i ferd med å fullføre bygget og rette opp i feil og mangler. Det er avtalt at alle økonomiske diskusjoner skal foretas etter at dette arbeidet er ferdig. Det er styrets vurdering at dette er entreprenørens hele ansvar og at det følgelig ikke skal avsettes for noe erstatning til kjøperne.



ANSVARLIGE REVISORER:
STATSAUTORISERT REVISOR STALE RAASTAD HA
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN



FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • ORGANISASJONSNR. NO 959 152 446 MVA
FLORSGT. 2A, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fgh.no
HJEMMESIDE: www.fgh.no

Til generalforsamlingen i Luft av R21 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Luft av R21 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 337 956 og en negativ egenkapital på kr 3 670 208. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



REVISORREGISTERNR. 959 152 446

(side 2 av 2)
REVISJONSBERETNING 2023
Luft av R21 AS

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>

Sandefjord, 14. mai 2024
FGH Revisjon AS

Ståle Raastad Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)