



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 792 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
Forretningsadresse: c/o Realnor Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Are Skindlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 740 638	8 349 578
Annen driftsinntekt			-678 756
Sum inntekter		8 740 638	7 670 821
Kostnader			
Felleskostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 478 779	1 547 270
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 421 076	-257 894
Sum kostnader		2 899 855	1 289 376
Driftsresultat		5 840 784	6 381 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			30 837
Annen renteinntekt		68 893	604
Sum finansinntekter		68 893	31 441
Rentekostnad til foretak i samme konsern		181 212	386 425
Annen rentekostnad		2 246	369
Sum finanskostnader		183 458	386 794
Netto finans		-114 565	-355 352
Ordinært resultat før skattekostnad		5 726 219	6 026 093
Skattekostnad på resultat	3	1 260 259	1 326 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 465 960	4 700 075
Årsresultat	4	4 465 960	4 700 075
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 465 960	4 700 075
Totalresultat		4 465 960	4 700 075



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 446 827	
Avgitt konsernbidrag		1 532 216	1 001 766
Avsatt til annen egenkapital		1 486 917	3 698 309
Sum overføringer og disponeringer		4 465 960	4 700 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		27 973 452	29 452 231
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	27 973 452	29 452 231
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		27 973 452	29 452 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	271 305	903 057
Sum fordringer	5	271 305	903 057
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 982 366	3 127 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 982 366	3 127 098
Sum omløpsmidler		6 253 671	4 030 154
SUM EIENDELER		34 227 122	33 482 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	6	130 000	130 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 486 917	
Udekket tap			1 446 827
Sum opptjent egenkapital		1 486 917	-1 446 827
Sum egenkapital	4	25 979 240	23 045 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	217 056	332 588
Sum avsetninger for forpliktelser		217 056	332 588
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	4 141 936	7 815 769
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 936	7 815 769
Sum langsiktig gjeld		4 358 992	8 148 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 133	50 512
Betalbar skatt	3	943 628	953 704
Kortsiktig konserngjeld		1 964 379	1 284 316
Annen kortsiktig gjeld	5	977 750	
Sum kortsiktig gjeld	5	3 888 890	2 288 532
Sum gjeld		8 247 882	10 436 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 227 122	33 482 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 487864

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 792 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Are Skindlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023

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: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 740 638	8 349 578
Annen driftsinntekt			-678 756
Sum inntekter		8 740 638	7 670 821
Kostnader			
Felleskostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 478 779	1 547 270
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 421 076	-257 894
Sum kostnader		2 899 855	1 289 376
Driftsresultat		5 840 784	6 381 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			30 837
Annen renteinntekt		68 893	604
Sum finansinntekter		68 893	31 441
Rentekostnad til foretak i samme konsern		181 212	386 425
Annen rentekostnad		2 246	369
Sum finanskostnader		183 458	386 794
Netto finans		-114 565	-355 352
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 260 259	1 326 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 465 960	4 700 075
Årsresultat	4	4 465 960	4 700 075
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 465 960	4 700 075
Totalresultat		4 465 960	4 700 075
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 446 827	



Avgitt konsernbidrag	1 532 216	1 001 766
Avsatt til annen egenkapital	1 486 917	3 698 309
Sum overføringer og disponeringer	4 465 960	4 700 075



Organisasjonsnr: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		27 973 452	29 452 231
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	27 973 452	29 452 231
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		27 973 452	29 452 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	271 305	903 057
Sum fordringer	5	271 305	903 057
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 982 366	3 127 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 982 366	3 127 098
Sum omløpsmidler		6 253 671	4 030 154
SUM EIENDELER		34 227 122	33 482 385
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	130 000	130 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 486 917	
Udekket tap			1 446 827
Sum opptjent egenkapital		1 486 917	-1 446 827
Sum egenkapital	4	25 979 240	23 045 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	217 056	332 588
Sum avsetninger for forpliktelses		217 056	332 588
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	4 141 936	7 815 769
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 936	7 815 769
Sum langsiktig gjeld		4 358 992	8 148 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 133	50 512
Betalbar skatt	3	943 628	953 704
Kortsiktig konserngjeld		1 964 379	1 284 316
Annen kortsiktig gjeld	5	977 750	
Sum kortsiktig gjeld	5	3 888 890	2 288 532
Sum gjeld		8 247 882	10 436 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 227 122	33 482 385



Organisasjonsnr: 924 792 272
RAVNÅSVEIEN 1 OG 3 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 2022 Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 792 272



Resultatregnskap

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		8 740 638	8 349 578
Annen driftsinntekt		0	-678 756
Sum driftsinntekter		8 740 638	7 670 821
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 478 779	1 547 270
Annen driftskostnad	2	1 421 076	-257 894
Sum driftskostnader		2 899 855	1 289 376
Driftsresultat		5 840 784	6 381 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	30 837
Annen renteinntekt		68 893	604
Rentekostnad til foretak i samme konsern		181 212	386 425
Annen rentekostnad		2 246	369
Resultat av finansposter		-114 565	-355 352
Resultat før skattekostnad		5 726 219	6 026 093
Skattekostnad på resultat	3	1 260 259	1 326 018
Resultat		4 465 960	4 700 075
Årsresultat	4	4 465 960	4 700 075
Overføringer			
Til dekning av udekket tap		1 446 827	0
Avsatt konsernbidrag		1 532 216	1 001 766
Avsatt til annen egenkapital		1 486 917	3 698 309
Sum overføringer		4 465 960	4 700 075



Balanse

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		27 973 452	29 452 231
Sum varige driftsmidler	1	27 973 452	29 452 231
Sum anleggsmidler		27 973 452	29 452 231
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	271 305	903 057
Sum fordringer	5	271 305	903 057
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 982 366	3 127 098
Sum omløpsmidler		6 253 671	4 030 154
Sum eiendeler		34 227 122	33 482 385



Balanse

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	130 000	130 000
Overkurs		24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 486 917	0
Udekket tap		0	-1 446 827
Sum opptjent egenkapital		1 486 917	-1 446 827
Sum egenkapital	4	25 979 240	23 045 497
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	217 056	332 588
Sum avsetning for forpliktelser		217 056	332 588
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	4 141 936	7 815 769
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 936	7 815 769
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 133	50 512
Betalbar skatt	3	943 628	953 704
Konserngjeld		1 964 379	1 284 316
Annen kortsiktig gjeld	5	977 750	0
Sum kortsiktig gjeld	5	3 888 890	2 288 532
Sum gjeld		8 247 882	10 436 888
Sum egenkapital og gjeld		34 227 122	33 482 385

Oslo, 30.05.2023

Styret i Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Are Skindlo
styreleder

Ole Tom Nordby
styremedlem

John Arne Brennsund
styremedlem

Pål Morten Johansen
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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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 Anleggsmidler

	Bygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	42 703 012	12 394 910	55 097 922
Anskaffelseskost 31.12.22	42 703 012	12 394 910	55 097 922
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	18 127 407	8 997 063	27 124 470
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	18 127 407	8 997 063	27 124 470
Bokført verdi 31.12.22	24 575 605	3 397 847	27 973 452
Årets ordinære avskrivninger	475 542	1 003 237	1 478 779
Økonomisk levetid	10-100 år	10-100 år	

Pantstillelser:

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets lån med kr. 61 750 000. I tillegg er det registrert pant i løsøreregisteret med kr. 60 000 000 som sikkerhet for lån i morselskapet.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte og ingen OTP forpliktelser.

Revisjon

Det har i 2022 blitt bokført kr. 46 043 eks. mva i revisjonshonorar.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 375 791	1 236 254
Endring i utsatt skatt	-115 532	89 764
Skattekostnad ordinært resultat	1 260 259	1 326 018
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 726 219	6 026 093
Permanente forskjeller	2 231	1 253
Endring i midlertidige forskjeller	525 146	-408 012
Avgitt konsernbidrag	-1 964 379	-1 284 316
Skattepliktig inntekt	4 289 216	4 335 018
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 375 791	1 236 254
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-432 163	-282 550
Sum betalbar skatt i balansen	943 628	953 704

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	905 774	1 410 708	504 935
Gevinst – og tapskonto	80 842	101 053	20 211
Sum	986 616	1 511 761	525 146
Grunnlag for utsatt skatt	986 616	1 511 761	525 146
Utsatt skatt (22 %)	217 056	332 588	115 532

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	130 000	24 392 323	-30 000	-1 446 827	0	23 045 497
Årets resultat				1 446 827	3 019 133	4 465 960
Konsernbidrag avgitt					-1 532 216	-1 532 216
Pr 31.12.2022	130 000	24 392 323	-30 000	0	1 486 917	25 979 240



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	234 839
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
Sum	0	234 839
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern*	4 141 936	7 815 769
Avsatt konsernbidrag	1 964 379	1 284 316
Sum	6 106 315	9 100 085

*Lån til Ravnåsveien Eiendom AS renteberegnet med 3% p.a.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ravnåsveien 1 Og 3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 300,0	130 000
Sum	100		130 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
RAVNÅSVEIEN EIENDOM AS	100	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 4 465 960 etter skatt, mot kr. 4 700 075 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



 BankID Signing
Pål Morten Johansen
2023-05-30

 BankID Signing
Are Skindlo
2023-05-30

 BankID Signing
Ole-Tom Nordby
2023-05-30

 BankID Signing
John Arne Brønnsund
2023-06-05

Årsregnskap 2022

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 792 272



Resultatregnskap

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		8 740 638	8 349 578
Annen driftsinntekt		0	-678 756
Sum driftsinntekter		8 740 638	7 670 821
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 478 779	1 547 270
Annen driftskostnad	2	1 421 076	-257 894
Sum driftskostnader		2 899 855	1 289 376
Driftsresultat		5 840 784	6 381 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	30 837
Annen renteinntekt		68 893	604
Rentekostnad til foretak i samme konsern		181 212	386 425
Annen rentekostnad		2 246	369
Resultat av finansposter		-114 565	-355 352
Resultat før skattekostnad		5 726 219	6 026 093
Skattekostnad på resultat	3	1 260 259	1 326 018
Resultat		4 465 960	4 700 075
Årsresultat	4	4 465 960	4 700 075
Overføringer			
Til dekning av udekket tap		1 446 827	0
Avsatt konsernbidrag		1 532 216	1 001 766
Avsatt til annen egenkapital		1 486 917	3 698 309
Sum overføringer		4 465 960	4 700 075



Balanse

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		27 973 452	29 452 231
Sum varige driftsmidler	1	27 973 452	29 452 231
Sum anleggsmidler		27 973 452	29 452 231
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	271 305	903 057
Sum fordringer	5	271 305	903 057
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 982 366	3 127 098
Sum omløpsmidler		6 253 671	4 030 154
Sum eiendeler		34 227 122	33 482 385



Balanse

Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	130 000	130 000
Overkurs		24 392 323	24 392 323
Annen innskutt egenkapital		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		24 492 323	24 492 323
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 486 917	0
Udekket tap		0	-1 446 827
Sum opptjent egenkapital		1 486 917	-1 446 827
Sum egenkapital	4	25 979 240	23 045 497
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	217 056	332 588
Sum avsetning for forpliktelser		217 056	332 588
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	4 141 936	7 815 769
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 936	7 815 769
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 133	50 512
Betalbar skatt	3	943 628	953 704
Konserngjeld		1 964 379	1 284 316
Annen kortsiktig gjeld	5	977 750	0
Sum kortsiktig gjeld	5	3 888 890	2 288 532
Sum gjeld		8 247 882	10 436 888
Sum egenkapital og gjeld		34 227 122	33 482 385

Oslo, 30.05.2023

Styret i Ravnåsveien 1 Og 3 AS

Are Skindlo
styreleder

Ole Tom Nordby
styremedlem

John Arne Brennsund
styremedlem

Pål Morten Johansen
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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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 Anleggsmidler

	Bygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	42 703 012	12 394 910	55 097 922
Anskaffelseskost 31.12.22	42 703 012	12 394 910	55 097 922
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	18 127 407	8 997 063	27 124 470
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	18 127 407	8 997 063	27 124 470
Bokført verdi 31.12.22	24 575 605	3 397 847	27 973 452
Årets ordinære avskrivninger	475 542	1 003 237	1 478 779
Økonomisk levetid	10-100 år	10-100 år	

Pantstillelser:

Eiendommen er stilt som sikkerhet for morselskapets lån med kr. 61 750 000. I tillegg er det registrert pant i løsreregisteret med kr. 60 000 000 som sikkerhet for lån i morselskapet.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte og ingen OTP forpliktelser.

Revisjon

Det har i 2022 blitt bokført kr. 46 043 eks. mva i revisjonshonorar.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 375 791	1 236 254
Endring i utsatt skatt	-115 532	89 764
Skattekostnad ordinært resultat	1 260 259	1 326 018
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 726 219	6 026 093
Permanente forskjeller	2 231	1 253
Endring i midlertidige forskjeller	525 146	-408 012
Avgitt konsernbidrag	-1 964 379	-1 284 316
Skattepliktig inntekt	4 289 216	4 335 018
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 375 791	1 236 254
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-432 163	-282 550
Sum betalbar skatt i balansen	943 628	953 704

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	905 774	1 410 708	504 935
Gevinst – og tapskonto	80 842	101 053	20 211
Sum	986 616	1 511 761	525 146
Grunnlag for utsatt skatt	986 616	1 511 761	525 146
Utsatt skatt (22 %)	217 056	332 588	115 532

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	130 000	24 392 323	-30 000	-1 446 827	0	23 045 497
Årets resultat				1 446 827	3 019 133	4 465 960
Konsernbidrag avgitt					-1 532 216	-1 532 216
Pr 31.12.2022	130 000	24 392 323	-30 000	0	1 486 917	25 979 240



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	234 839
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
Sum	0	234 839
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern*	4 141 936	7 815 769
Avsatt konsernbidrag	1 964 379	1 284 316
Sum	6 106 315	9 100 085

*Lån til Ravnåsveien Eiendom AS renteberegnet med 3% p.a.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ravnåsveien 1 Og 3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 300,0	130 000
Sum	100		130 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
RAVNÅSVEIEN EIENDOM AS	100	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 4 465 960 etter skatt, mot kr. 4 700 075 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i Ravnåsveien 1 og 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ravnåsveien 1 og 3 AS som viser et overskudd på kr. 4.465.960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.06.2023 16.52.47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.