



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 743 948  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSSELKAP DA  
Forretningsadresse: Brattørkaia 17A  
7010 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Eirik Fredbo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		16 908 697	313 659 882
Annen driftsinntekt		215 383	703 699
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>17 124 080</b>	<b>314 363 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	3 952 085	191 097 674
Varekostnad	12	1 930 904	63 738 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	77 486	232 459
Annen driftskostnad	4,12	3 157 386	3 186 552
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 117 862</b>	<b>258 254 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 006 218</b>	<b>56 108 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 541	22 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		873	6 049 763
Annen finanskostnad		397	1 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	6,11	<b>271</b>	<b>-6 029 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	8 006 489	50 079 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5		33 618 790
Sum varige driftsmidler		0	33 618 790
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	33 618 790
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6		11 033 400
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		761 072	4 832 112
Andre fordringer			32 495
Sum fordringer	7	761 072	4 864 607
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 448	10 210 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 448	10 210 413
Sum omløpsmidler		3 115 520	26 108 420
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 115 520</b>	<b>59 727 210</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		569 793	49 563 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>569 793</b>	<b>49 563 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 569 793</b>	<b>50 563 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	306 940	843 804
Annen kortsiktig gjeld	10	1 238 787	8 320 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 115 520</b>	<b>59 727 210</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 424358

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 743 948  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSELSESKAP DA  
Forretningsadresse: Brattørkaia 17A  
7010 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Eirik Fredbo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 992 743 948  
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		16 908 697	313 659 882
Annen driftsinntekt		215 383	703 699
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>17 124 080</b>	<b>314 363 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	3 952 085	191 097 674
Varekostnad	12	1 930 904	63 738 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	77 486	232 459
Annen driftskostnad	4,12	3 157 386	3 186 552
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 117 862</b>	<b>258 254 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 006 218</b>	<b>56 108 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 541	22 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		873	6 049 763
Annen finanskostnad		397	1 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	<b>6,11</b>	<b>271</b>	<b>-6 029 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	8 006 489	50 079 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>



Organisasjonsnr: 992 743 948  
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5		33 618 790
Sum varige driftsmidler		0	33 618 790
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	33 618 790
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6		11 033 400
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		761 072	4 832 112
Andre fordringer			32 495
Sum fordringer	7	761 072	4 864 607
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 448	10 210 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 448	10 210 413
Sum omløpsmidler		3 115 520	26 108 420
SUM EIENDELER		3 115 520	59 727 210
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		569 793	49 563 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>569 793</b>	<b>49 563 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 569 793</b>	<b>50 563 304</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	306 940	843 804
Annen kortsiktig gjeld	10	1 238 787	8 320 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 115 520</b>	<b>59 727 210</b>



Organisasjonsnr: 992 743 948  
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





## Electronic signature

Signed by  
**Svendsen, Magnus Bang**

(Identity verified with BankID (NO))



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

05.05.2022 07.52.14

Date of birth

1972-02-17

Signature method

BankID (NO)

Signed by  
**Svendsen, Henning Martin**

(Identity verified with BankID (NO))



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

05.05.2022 10.59.57

Date of birth

1981-03-21

Signature method

BankID (NO)

Signed by  
**Urke, Stig Narve**

(Identity verified with BankID (NO))



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

05.05.2022 07.58.02

Date of birth

1979-07-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by  
**Sollie, Kari**

(Identity verified with BankID (NO))



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

05.05.2022 08.31.18

Date of birth

1974-04-03

Signature method

BankID (NO)



## ÅRSBERETNING 2021 Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

### Virksomheten

Selskapets driver virksomhet innen utbygging, salg og utleie av egen fast eiendom på deler av eiendommen Gnr. 23 Bnr. 834 i Trondheim kommune.

### Fortsatt drift

I årsregnskapet er fortsatt drift lagt til grunn.

### Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling.

Selskapet har ingen ansatte ved regnskapsårets slutt, styret består av en kvinne og tre menn.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet representerer ingen forurensning av det ytre miljø i vesentlig grad.

### Fou

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Eierforhold

Selskapet har følgende deltakere:

Byggteknikk Invest AS	50%
Skanska Norge AS	50%

### Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Kundene vil ikke overta boliger før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto. Selskapets bankinnskudd er med flytende rentesats (Nibor) og er derfor eksponert mot endringen i kortsiktige renter.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2021 (2020) en omsetning på kr. 17.124.080,- (314.363.581,-) og kr. 8.006.489,- (50.079.724,-) i resultat. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise beskrivelse av selskapets stilling.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet.

Årsresultat	8.006.489,-
Overføring til annen egenkapital	8.006.489,-
Sum disponert	8.006.489,-



## Fremtidsutsikter

Siste delfelt i selskapets utbygging ble ferdigstilt i 2020. Selskapet har for tiden ingen planer om utvikling av flere boligprosjekter eller næringslokaler.

Aktiviteten i selskapet omfatter kun oppfølging av kundene i reklamasjonsperioden. Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling tilfredsstillende.

I februar/mars 2020 opplevde vi et stort utbrudd av Koronaviruset som rammet og fortsatt rammer hele samfunnet. Selskapet følger råd, retningslinjer og informasjon fra Folkehelseinstituttet, HelseDirektoratet og politisk ledelse i landet. I og med at utbyggingen på selskapets eiendom er fullført vil de økonomiske påvirkningene av utbruddet være små.

Trondheim, 05.05.2022

---

Magnus Bang Svendsen  
Styrets leder

---

Kari Sollie  
Styremedlem

---

Stig Narve Urke  
Styremedlem

---

Henning Martin Svendsen  
Styremedlem



**Resultatregnskap**

**Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA**

	Note	2021	2020
Salgsinntekter		16 908 697	313 659 882
Andre driftsinntekter		215 383	703 699
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>17 124 080</b>	<b>314 363 581</b>
Varekostnad ( entreprisekost.)	12	1 930 904	63 738 087
Endring i beholdning av v.i.a. og f.v. (bygg i egenregi)	6	3 952 085	191 097 674
Avskrivning varige driftsmidler	5	77 486	232 459
Andre driftskostnader ( utviklingskostn.)	4,12	3 157 386	3 186 552
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 117 862</b>	<b>258 254 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 006 218</b>	<b>56 108 810</b>
Annen renteinntekt		1 541	22 091
Annen rentekostnad		873	6 049 763
Annen finanskostnad		397	1 414
<b>Resultat Finansposter</b>	<b>6,11</b>	<b>271</b>	<b>-6 029 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>
Overført Annen EK	8	8 006 489	50 079 724
<b>Sum disponert</b>		<b>8 006 489</b>	<b>50 079 724</b>

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



## Balanse

### Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	0	33 618 790
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>33 618 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>33 618 790</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer (bygg i egenregi)	6	0	11 033 400
Kundefordringer		761 072	4 832 112
Andre fordringer		0	32 495
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>761 072</b>	<b>4 864 607</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 354 448	10 210 413
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 115 520</b>	<b>26 108 420</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 115 520</b>	<b>59 727 210</b>

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



**Balanse**

**Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		569 793	49 563 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>569 793</b>	<b>49 563 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 569 793</b>	<b>50 563 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	306 940	843 804
Annen kortsiktig gjeld	10	1 238 787	8 320 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 545 727</b>	<b>9 163 906</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 115 520</b>	<b>59 727 210</b>

Trondheim, 05.05.2022  
Styret for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Magnus Bang Svendsen  
Styrets leder

Stig Narve Urke  
Styremedlem

Kari Søllie  
Styremedlem

Henning Martin Svendsen  
Styremedlem

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



## NOTER

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA  
2021

KONTANTSTRØMANALYSE	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Årets resultat	8 006 489	50 079 724
Endring i varige driftsmidler	33 618 790	-33 618 790
Endring i beholdninger og egenregi for salg	11 033 400	194 879 130
Endring i fordringer	4 103 535	-1 353 755
Endring i leverandørgjeld	-536 864	723 088
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-7 081 315	-17 872 643
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>49 144 035</b>	<b>192 836 754</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring kortsiktig gjeld (reklassifisert fra LG i 2019)	-	-
Endring byggelån	-	-78 437 017
Endring langsiktig gjeld (reklassifisert til KG i 2019)	-	-
Utdeling	-57 000 000	-112 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-57 000 000</b>	<b>-190 437 017</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter gjennom året</b>	<b>-7 855 965</b>	<b>2 399 737</b>
Beholdning IB	10 210 413	7 810 676
<b>Beholdning UB</b>	<b>2 354 448</b>	<b>10 210 413</b>

### NOTE 1 REGSKAPSPRINSIPPER

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA er et deltagerlignet selskap (DA) registrert i Norge.

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21.01.2008. Selskapet har valgt å utsette implementeringen av ny forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder fra november 2014 i henhold til forskriftens § 5-1. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

#### 1.1 Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 1 nr 17 om videreføring av balanseført verdi på tidligere oppskrevet eiendom
- IFRS 5 er ikke anvendt
- IFRS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### 1.2 Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Eventuelle avvik fra dette beskrives i de enkelte noter nedenfor. Som underliggende forutsetning for regnskapsføringen ligger periodiseringsprinsippet og fortsatt drift.

#### 1.3 Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden

#### 1.4 Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. 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 innværende og fremtidige perioder.



## 1.5 Prinsipper for inntektsføring

Inntekter fra salg av boliger resultatføres når levering til kunde har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente-metode etter hvert som de opptjenes.

## 1.6 Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til tilvirkning av en kvalifiserende eiendel.

## 1.7 Inntektsskatt

Se note 3

Deltagerne er skattesubjekter.

## 1.8 Kundefordringer

Kundefordringer regnskapsføres til anskattelseskost eventuelt nedskrevet beløp.

## 1.9 Varelager

Utsolgte, ikke overleverte solgte og ikke ferdigstilte boliger er balanseført til laveste verdi av virkelig verdi og selvkost som omfatter alle henførbare kostnader, inklusive kostnader til prosjektering, tomtekostnader og avgifter og finanskostnader.

Utsolgte, ikke overleverte solgte og ikke ferdigstilte boliger og tomter er oppført som omløpsmidler.

## 1.10 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning. Kontantekvivalenter er kortsiktig likvide investeringer som omgående kan konverteres til kontanter med et kjent beløp og med maksimal løpetid på 3 måneder.

## 1.11 Garanti-og andre avsetninger

Garantiavsetning for avsluttede prosjekter der garantitiden løper, er belastet driftsresultatet og vises som kortsiktig gjeld. Avsetningen er i hovedsak beregnet ut fra inntektsvolum for avsluttede prosjekter i garantiperioden per 31.12.

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn ununnagjælige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

## 1.12 Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

## 1.13 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømanalysen er satt opp i henhold til den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".

## 1.14 Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



NOTE 2 DRIFTSINNEKTER	2021	2020
Salg av boliger på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune	13 450 000	313 659 882
Utleie av forretningslokale på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune	215 383	703 699
Gevinst ved salg av utleid forretningslokale	3 458 697	-
	<b>17 124 080</b>	<b>314 363 581</b>

NOTE 3 SKATT	2021	2020
Regnskapsmessig resultat	8 006 489	50 079 724
Permanente forskjeller	-	65 161
Endring midlertidige forskjeller	-4 772 428	4 969 648
<b>Skattegrunnlag</b>	<b>3 234 061</b>	<b>55 114 533</b>
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller pr. 31.12.		
Garantiavsetning	-	-3 136 600
Øvrige avsetninger	-1 238 787	-1 665 622
Forretningslokale	242 815	697 377
Varelager	-	-
Gevinst/Tap	1 663 555	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>667 583</b>	<b>-4 104 845</b>

Selskapet er ikke et skattesubjekt, eventuell skatt betales av deltakerne.

#### NOTE 4 LØNN, ANSATTE, GODTGJØRELSER, FORTSATT DRIFT.

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av kravet om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapet honorerer ikke styret.  
Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til medlemmer av styrende organer.  
Det er kostnadsført kr. 59.687,50- inkl. mva for ordinær revisjon 2021.  
Revisor har utført konsulenttjenester for kr. 9.000,- inkl. mva. i 2021.

#### NOTE 5 TOMTER, BYGNINGER OG ANNEN FAST EIENDOM

	Næringslokale	TekniskE Inst.	Tomt	Sum
Kostpris 31.12.20	25 487 242	4 200 915	4 163 092	33 851 249
Tilgang	-	-	-	-
Avgang	-25 487 242	-4 200 915	-4 163 092	-33 851 249
Kostpris 31.12.21	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	127 436	105 023	-	232 459
Årets avskrivning	42 479	35 007	-	77 486
Årets reverserte avskrivninger	-169 915	-140 030	-	-309 945
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-	-	-	-
Balansført verdi 31.12.21	-	-	-	-
Avskrivningssats	2 %	10 %		

NOTE 6 VARER (bygg i egenregi)	Endring	2021	2020
Råtomt	-	-	-
Utviklingskostnader inklusive finans	-	-	-
Ferdigstilte usolgte og ferdigstilte boliger som er solgt men ikke overlevert	-11 033 400	-	11 033 400
<b>Sum Varer (bygg i egenregi)</b>	<b>-11 033 400</b>	<b>-</b>	<b>11 033 400</b>
<b>Antall boliger</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Solgte boliger i produksjon	-	-	-
Uсолgte boliger i produksjon	-	-	-
<b>Sum boliger i produksjon</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Solgte ikke overleverte ferdigstilte boliger	-2	-	2
Uсолgte ferdigstilte boliger	-1	-	1
<b>Totalt</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>



NOTE 7	FORDRINGER	2021	2020
	Kundefordringer		
	Eksterne kunder	761 072	4 832 112
	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>761 072</b>	<b>4 832 112</b>
	Andre fordringer		
	Mva - til gode	-	32 495
	<b>Sum andre fordringer</b>	<b>-</b>	<b>32 495</b>
	<b>Sum fordringer</b>	<b>761 072</b>	<b>4 864 607</b>

NOTE 8	EGENKAPITAL	Selskapskapital	Annen EK	Udekket tap	SUM
	IB 01.01.21	1 000 000	49 563 304	-	50 563 304
	Utdeling		-57 000 000	-	-57 000 000
	Årets resultat		8 006 489		8 006 489
	EK UB 31.12.21	1 000 000	569 793	-	1 569 793
	Eiere 31.12.2021	Eierandel			
	Byggteknikk Invest AS		50 %		
	Skanska Norge AS		50 %		
			100 %		

NOTE 9	LEVERANDØRGJELD	2021	2020
	Eksterne leverandører	6 940	122 804
	Skanska Norge AS	300 000	721 000
	<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>306 940</b>	<b>843 804</b>

NOTE 10	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	2021	2020
	Avsetning til kostnader for utførte arbeider hvor faktura ikke er bokført per årsskiftet		
	Eksterne leverandører	-	93 637
	Skanska Eiendomsutvikling AS	-	67 025
	Skanska Norge AS	-	590 656
	<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>751 318</b>
	Rentefritt tomte lån fra Byggteknikk Invest AS	-	-
	Avsetning resterende kostnader overleverte byggetrinn	1 238 787	4 432 184
	Generell avsetning for overleverte boliger	-	3 136 600
	<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 238 787</b>	<b>8 320 102</b>

NOTE 11	Finansposter	2021	2020
	Finansinntekter	1 541	22 091
	Finanskostnader	-1 271	-2 269 721
	Beholdningsendring finans ( aktivert som varer/utviklingskostnader)	-	-3 781 456
	<b>Sum finansposter</b>	<b>271</b>	<b>-6 029 086</b>

#### NOTE 12 Transaksjoner med nærstående

##### Prinsipper

Alle transaksjoner med nærstående skjer basert på avtale og er basert på prising og betingelser etter armlengdeprinsippet. Med armlengdeprinsippet forstås de priser og betingelser som basert på selskapets størrelse og forhandlingsstyrke ville kunne oppnå i et eksternt uavhengig marked. Når et marked ikke eksisterer brukes metoder for å estimere og fordele kostnader, ofte en kost pluss metode.

##### Informasjon om transaksjoner

Selskap/person	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Kommentar
Skanska Norge AS	50% eier	2 742 914	-	Entreprise/prosjektledelse
Byggteknikk Invest AS	50% Eier		37 000 000	Salg av næringslokale
Skanska Eiendomsutvikling AS	Eiet av Skanska Norge AS	234 009	-	Forretningsførsel
<b>Sum</b>		<b>2 976 923</b>	<b>37 000 000</b>	



**NOTE 13 Covid-19 - Korona**

I februar/mars 2020 opplevde vi et stort utbrudd av Koronaviruset som rammet og fortsatt rammer hele samfunnet. Selskapet følger råd, retningslinjer og informasjon fra Folkehelseinstituttet, Helsedirektoratet og politisk ledelse i landet. Utbruddet vil ha begrenset betydning for selskapet da selskapets utviklingsprosjekter er ferdige.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

A member firm of Ernst & Young Global Limited