



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 318 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RA EIGEDOM AS
Forretningsadresse: Sundrevegen
3570 ÅL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Terje Midtskogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 29.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		86 400	130 635
Sum inntekter		86 400	130 635
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	4	86 238	475 457
Sum kostnader		86 238	475 457
Driftsresultat		162	-344 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt			13
Sum finansinntekter			13
Annan rentekostnad		188 810	182 260
Sum finanskostnader		188 810	182 260
Netto finans		-188 810	-182 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 649	-527 070
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-46 519	-539 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		-142 130	12 303
Årsresultat		-142 130	12 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-142 130	12 303
Totalresultat		-142 130	12 303
Overføringer og disponeringar			
Udekt tap		-142 130	12 303
Sum overføringer og disponeringar		-142 130	12 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	6	14 250	539 372
Sum immaterielle egedelar		14 250	539 372
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 825 295	4 536 096
Sum varige driftsmiddel		4 825 295	4 536 096
Sum anleggsmiddel		4 839 545	5 075 468
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		21 600	
Andre kortsiktige fordringer		73 252	
Konsernkrav		4 786 564	
Sum krav		4 881 416	
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 873	25 215
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		2 873	25 215
Sum omløpsmiddel		4 884 289	25 215
SUM EIGEDELAR		9 723 834	5 100 683
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital	3, 7	2 100 000	2 100 000
Sum innskoten eigenkapital		2 100 000	2 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital		178 115	
Udekt tap	7		1 608 114
Sum opptent egenkapital		178 115	-1 608 114
Sum egenkapital	7	2 278 115	491 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsett skatt	6		
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	3 178 759	3 178 759
Langsiktig konserngjeld		1 708 872	
Sum anna langsiktig gjeld		4 887 631	3 178 759
Sum langsiktig gjeld		4 887 631	3 178 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 377	112 752
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		2 376 767	1 291 303
Annen kortsiktig gjeld		14 943	25 983
Sum kortsiktig gjeld		2 558 088	1 430 038
Sum gjeld		7 445 718	4 608 797
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		9 723 834	5 100 683



Årsregnskap 2016
RA Eigedom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 318 244



RA Eigedom AS

987 318 244

ÅRSBERETNING 2016 FOR RA EIGEDOM AS

Virksomhetens art og lokalisering

RA Eigedom AS er et selskap der virksomheten omfatter eiendomsutvikling. Selskapet er lokalisert i kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2016. Styret består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2016 hadde selskapet et underskudd etter skattekostnad på kr 142 130 som foreslås overført udekket tap.

20.02.2017
Styret i RA Eigedom AS

 Jon Kåre Brekke styreleder	 Carl Christian Fon styremedlem	 Terje Midtskogen styremedlem
--	--	--

RA Eigedom AS

Side 2



Resultatregnskap				
RA Eigedom AS				
	Note	2016	2015	
Driftsinntekter og driftskostnader				
Annen driftsinntekt		86 400	130 635	
Sum driftsinntekter		86 400	130 635	
Annen driftskostnad		86 238	475 457	
Sum driftskostnader		86 238	475 457	
Driftsresultat		162	-344 823	
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt		0	13	
Annen rentekostnad		188 810	182 260	
Resultat av finansposter		-188 810	-182 247	
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 649	-527 070	
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-46 519	-539 372	
Ordinært resultat		-142 130	12 303	
Årsresultat		-142 130	12 303	
Overføringer				
Overført til udekket tap		142 130	-12 303	
Sum overføringer		-142 130	12 303	



Balanse			
RA Eigedom AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	14 250	539 372
Sum immaterielle eiendeler		14 250	539 372
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 825 295	4 536 096
Sum varige driftsmidler		4 825 295	4 536 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 839 545	5 075 468
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 600	0
Andre kortsiktige fordringer		73 252	0
Andre kortsiktige konsernfordringer		4 786 564	0
Sum fordringer		4 881 416	0
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 873	25 215
Sum omløpsmidler		4 884 289	25 215
Sum eiendeler		9 723 834	5 100 683

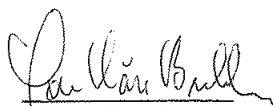


RA Eigedom AS

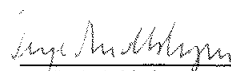
Eigenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		178 115	0
Udekket tap	7	0	-1 608 114
Sum opptjent egenkapital		178 115	-1 608 114
Sum egenkapital	7	2 278 115	491 886
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 178 759	3 178 759
Langsiktig konserngjeld		1 708 872	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 887 631	3 178 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 377	112 752
Annen kortsiktig gjeld		14 943	25 983
Kortsiktig konserngjeld		2 376 767	1 291 303
Sum kortsiktig gjeld		2 558 088	1 430 038
Sum gjeld		7 445 718	4 608 797
Sum egenkapital og gjeld		9 723 834	5 100 683

20.02.2017

Styret i RA Eigedom AS


Jon Kåre Brekke
styreleder


Carl Christian Fon
styremedlem


Terje Midtskogen
styremedlem



RA Eigedom AS

987 318 244

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Selskapets leieinntekter kommer fra utleie av boligeiendom i ÅL kommune. Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktsmessig innvinnes og vises som reduksjon av andre driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 %/ 25% 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt 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 for de enkelte fordringene.

RA Eigedom AS

Side 6



RA Eigedom AS

987 318 244

Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

	Tomter	Bygning	Anlegg u. utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 425 625	110 471	0	4 536 096
Tidligere oppskrivning	0	0	0	0
Tilgang	0	0	289 199	289 199
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 425 625	110 471	289 199	4 825 295
Akk. av-/nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	4 425 625	110 471	289 199	4 825 295
Årets avskrivninger	0	0	0	0
Avskrivningssats	0	0	0	
Avskrivningsplan				
Økonomisk levetid				
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei		

Note 3 Aksjekapital i selskapet

Aksjekapitalen i RA Eigedom AS pr. 31.12 består av følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Eierandel
Bysenter Holding AS	2100	1 000	2 100 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder jf. RL §7-42

Terje Midtskogen styremedlem eier indirekte 24 % av aksjene i morselskapet Bysenter Holding AS

RA Eigedom AS

Side 7



RA Eigedom AS

987 318 244

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2016. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2016.

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor revisjonshonorar i 2016 utgjør kr 11 812,- inkl.mva, i sin helhet for revisjon.

Note 5 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2016	2015
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	1 398 000	1 398 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Pantelån	3 193 702	3 193 742
Sum	3 193 702	3 193 742
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Bygninger	110 471	110 471
Tomter	4 425 625	4 425 625
Sum	4 536 096	4 536 096



RA Eigedom AS

987 318 244

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-571 641	0
Endring i utsatt skattefordel	525 122	-539 372
Skattekostnad ordinært resultat	-46 519	-539 372
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-188 649	-527 070
Permanente forskjeller	200	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 843	-4 015 469
Mottatt konsernbidrag	2 286 564	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 083 272	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 542 539
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-571 641	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	571 641	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:

	2016	2015	Endring
Gevinst – og tapskonto	-59 374	-74 217	-14 843
Sum	-59 374	-74 217	-14 843
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 083 272	-2 083 272
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-59 374	-2 157 489	-2 098 115
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	-14 250	-539 372	-525 123

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	2 100 000	-1 608 114	0	491 886
Årets resultat		-142 130		-142 130
Avgitt konsernbidrag		-2 286 564		-2 286 564
Mottatt konsernbidrag		4 036 808	178 115	4 214 923
Pr 31.12.2016	2 100 000	0	178 115	2 278 115

RA Eigedom AS

Side 9