



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Espen Haaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

### 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, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 586 518	13 355 031
Annen driftsinntekt		946 121	262 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 532 639</b>	<b>13 617 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 832 654	3 223 207
Lønnskostnad	2	5 204 070	5 973 758
Avskrivning	3	200 341	231 508
Annen driftskostnad	2	4 023 352	4 048 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 260 417</b>	<b>13 476 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>272 221</b>	<b>140 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		10 080 897	4 478 955
Utbytte		993 750	101 343
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 408 664	10 155 314
Annen finansinntekt		2 476 719	20 484 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 960 030</b>	<b>35 219 920</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		7 116 824	11 073 127
Rentekostnad til foretak i samme konsern		459 305	55 762
Annen rentekostnad		19 432 329	11 935 031
Annen finanskostnad		1 285 530	899 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 293 989</b>	<b>23 963 809</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 666 042</b>	<b>11 256 110</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 938 263</b>	<b>11 396 704</b>
Skattekostnad	4	1 790 708	4 945 522
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		147 555	6 451 182
<b>Totalresultat</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		4 554 464	6 619 954
Overført fra / til annen egenkapital		-4 406 909	-168 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	245 127	195 127
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	234 143	402 721
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 6	<b>479 270</b>	<b>597 848</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	135 237 072	133 816 763
Lån til foretak i samme konsern	8	284 413 089	256 822 559
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 451 282	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 319 584	31 254 771
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 629 892	2 020 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	6	<b>474 945 119</b>	<b>446 720 318</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>475 424 389</b>	<b>447 318 166</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 485 605	2 620 494
Andre kortsiktige fordringer	6	1 893 841	2 049 600
Konsernfordringer	8	27 786 010	15 239 150
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>31 165 456</b>	<b>19 909 243</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	182 578	198 263
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>182 578</b>	<b>198 263</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		31 348 034	20 107 507
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 843</b>	<b>66 101 843</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 940 380	19 347 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 940 380</b>	<b>19 347 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>81 042 223</b>	<b>85 449 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	21 565	49 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>21 565</b>	<b>49 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	324 545 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		309 856	609 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>338 669 856</b>	<b>325 154 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>338 691 421</b>	<b>325 204 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 731 368	14 418 531
Leverandørgjeld		236 118	456 805
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		463 866	420 803
Kortsiktig konserngjeld	8	58 439 096	37 953 733



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		4 168 331	3 522 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 038 779</b>	<b>56 772 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 730 200</b>	<b>381 976 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		231 055 000	91 045 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>231 055 000</b>	<b>91 045 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		160 505 000	31 508 000
Lønnskostnad		5 529 000	6 036 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 000	301 000
Annen driftskostnad		22 208 000	21 418 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 512 000</b>	<b>59 263 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 543 000</b>	<b>31 782 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		-38 793 000	945 000
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		607 000	101 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 440 000	-8 947 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		657 000	895 000
Annen renteinntekt		2 555 000	291 000
Annen finansinntekt			9 971 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-39 414 000</b>	<b>3 256 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			142 000
Annen rentekostnad		33 779 000	23 388 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 779 000</b>	<b>23 530 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 193 000</b>	<b>-20 274 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 650 000</b>	<b>11 508 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-4 210 000	4 812 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		-26 440 000	6 696 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill		3 290 000	3 290 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		910 900 000	909 650 000
Maskiner og anlegg			195 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		649 000	642 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>911 549 000</b>	<b>910 487 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		19 336 000	
Investeringer i tilknyttet selskap		18 832 000	22 607 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 319 000	31 254 000
Investeringer i aksjer og andeler		4 894 000	4 894 000
Andre langsiktige fordringer		270 000	1 318 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 651 000</b>	<b>60 073 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>993 490 000</b>	<b>973 850 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>22 731 000</b>	<b>112 577 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 293 000	7 060 000
Andre kortsiktige fordringer		4 474 000	4 279 000
Konsernfordringer			14 723 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 767 000</b>	<b>26 062 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 173 000	10 903 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 173 000</b>	<b>10 903 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		38 671 000	149 542 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 161 000</b>	<b>1 123 392 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		54 358 000	54 358 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 691 000</b>	<b>64 691 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		27 618 000	32 459 000
Annen egenkapital		177 997 000	204 150 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>205 615 000</b>	<b>236 609 000</b>

#### Sum egenkapital

**270 306 000**      **301 300 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		76 270 000	85 393 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>76 270 000</b>	<b>85 393 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		607 979 000	561 255 000
Langsiktig konserngjeld		11 433 000	3 252 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 510 000	3 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>624 922 000</b>	<b>568 007 000</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**701 192 000**      **653 400 000**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		23 731 000	132 661 000
Leverandørgjeld		10 797 000	12 096 000
Skyldig offentlige avgifter		1 922 000	1 757 000
Kortsiktig konserngjeld		5 839 000	8 487 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		18 374 000	13 691 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 663 000</b>	<b>168 692 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>761 855 000</b>	<b>822 092 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 161 000</b>	<b>1 123 392 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673414

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Haaland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### 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, 17.08.2024

---

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: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 586 518	13 355 031
Annen driftsinntekt		946 121	262 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 532 639</b>	<b>13 617 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 832 654	3 223 207
Lønnskostnad	2	5 204 070	5 973 758
Avskrivning	3	200 341	231 508
Annen driftskostnad	2	4 023 352	4 048 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 260 417</b>	<b>13 476 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>272 221</b>	<b>140 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		10 080 897	4 478 955
Utbytte		993 750	101 343
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 408 664	10 155 314
Annen finansinntekt		2 476 719	20 484 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 960 030</b>	<b>35 219 920</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		7 116 824	11 073 127
Rentekostnad til foretak i samme konsern		459 305	55 762
Annen rentekostnad		19 432 329	11 935 031
Annen finanskostnad		1 285 530	899 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 293 989</b>	<b>23 963 809</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 666 042</b>	<b>11 256 110</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	1 938 263	11 396 704
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Konsernbidrag	4 554 464	6 619 954
Overført fra / til annen egenkapital	-4 406 909	-168 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	245 127	195 127
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	234 143	402 721
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>479 270</b>	<b>597 848</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	135 237 072	133 816 763
Lån til foretak i samme konsern	8	284 413 089	256 822 559
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 451 282	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 319 584	31 254 771
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 629 892	2 020 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6</b>	<b>474 945 119</b>	<b>446 720 318</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>475 424 389</b>	<b>447 318 166</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 485 605	2 620 494
Andre kortsiktige fordringer	6	1 893 841	2 049 600
Konsernfordringer	8	27 786 010	15 239 150
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>31 165 456</b>	<b>19 909 243</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	182 578	198 263
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>182 578</b>	<b>198 263</b>



Sum omløpsmidler		31 348 034	20 107 507
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 843</b>	<b>66 101 843</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 940 380	19 347 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 940 380</b>	<b>19 347 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>81 042 223</b>	<b>85 449 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	21 565	49 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>21 565</b>	<b>49 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	324 545 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		309 856	609 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>338 669 856</b>	<b>325 154 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>338 691 421</b>	<b>325 204 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 731 368	14 418 531
Leverandørgjeld		236 118	456 805
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		463 866	420 803
Kortsiktig konserngjeld	8	58 439 096	37 953 733
Annen kortsiktig gjeld		4 168 331	3 522 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 038 779</b>	<b>56 772 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 730 200</b>	<b>381 976 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		231 055 000	91 045 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>231 055 000</b>	<b>91 045 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		160 505 000	31 508 000
Lønnskostnad		5 529 000	6 036 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 000	301 000
Annen driftskostnad		22 208 000	21 418 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 512 000</b>	<b>59 263 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 543 000</b>	<b>31 782 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		-38 793 000	945 000
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		607 000	101 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 440 000	-8 947 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		657 000	895 000
Annen renteinntekt		2 555 000	291 000
Annen finansinntekt			9 971 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-39 414 000</b>	<b>3 256 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			142 000
Annen rentekostnad		33 779 000	23 388 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 779 000</b>	<b>23 530 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 193 000</b>	<b>-20 274 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 650 000</b>	<b>11 508 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-4 210 000	4 812 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	-26 440 000	6 696 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-26 440 000</b>	<b>6 696 000</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill		3 290 000	3 290 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		910 900 000	909 650 000
Maskiner og anlegg			195 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		649 000	642 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>911 549 000</b>	<b>910 487 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		19 336 000	
Investeringer i tilknyttet selskap		18 832 000	22 607 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 319 000	31 254 000
Investeringer i aksjer og andeler		4 894 000	4 894 000
Andre langsiktige fordringer		270 000	1 318 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 651 000</b>	<b>60 073 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>993 490 000</b>	<b>973 850 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>22 731 000</b>	<b>112 577 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 293 000	7 060 000
Andre kortsiktige fordringer		4 474 000	4 279 000
Konsernfordringer			14 723 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 767 000</b>	<b>26 062 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 173 000	10 903 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 173 000</b>	<b>10 903 000</b>



Sum omløpsmidler	38 671 000	149 542 000
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 032 161 000</b>	<b>1 123 392 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	371 000	371 000
Overkurs	9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital	54 358 000	54 358 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>64 691 000</b>	<b>64 691 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Fond for		
vurderingsforskjeller	27 618 000	32 459 000
Annen egenkapital	177 997 000	204 150 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>205 615 000</b>	<b>236 609 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>270 306 000</b>	<b>301 300 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	76 270 000	85 393 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>76 270 000</b>	<b>85 393 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	607 979 000	561 255 000
Langsiktig konserngjeld	11 433 000	3 252 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 510 000	3 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>624 922 000</b>	<b>568 007 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>701 192 000</b>	<b>653 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 731 000	132 661 000
Leverandørgjeld	10 797 000	12 096 000
Skyldig offentlige avgifter	1 922 000	1 757 000
Kortsiktig konserngjeld	5 839 000	8 487 000
Annen kortsiktig gjeld	18 374 000	13 691 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 663 000</b>	<b>168 692 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>761 855 000</b>	<b>822 092 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 032 161 000</b>	<b>1 123 392 000</b>



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

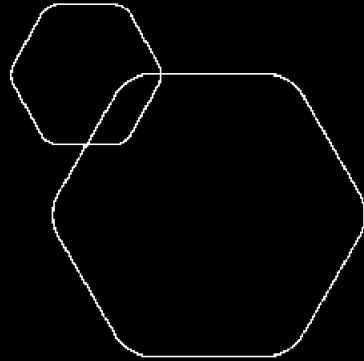
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 934 218 159  
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsselskapet Ranheim AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 934 218 159

	BankID Signing A. S Holding AS 2024-06-10
	BankID Signing Morten Haagh 2024-06-10
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
	BankID Signing Kenneth Schybej Antonsen 2024-06-11
	BankID Signing Ingri Marie Svertsen 2024-06-14




<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Salgsinntekt		10 586 518	1. BankID Signing A. S Holding AS 2024-06-10
Annen driftsinntekt		946 121	BankID Signing Morten Hagh 2024-06-10
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>11 532 639</b>	<b>13 017 195</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		1 832 654	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
Lønnskostnad	2	5 204 070	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
Avskrivning	3	200 341	BankID Signing Kenneth Schybej Antonsen 2024-06-11
Annen driftskostnad	2	4 023 352	BankID Signing Ingrid Marie Svertsen 2024-06-14
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>11 260 417</b>	<b>13 476 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>272 221</b>	<b>140 594</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		10 080 897	
Utbytte		993 750	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 408 664	
Annen finansinntekt		2 476 719	
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		7 116 824	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		459 305	
Annen rentekostnad		20 700 574	
Annen finanskostnad		17 285	
<b>Sum finans</b>		<b>1 666 042</b>	<b>11 256 110</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>1 938 263</b>	<b>11 396 704</b>
Skattekostnad	4	1 790 708	
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>
<b>DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT :</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 554 464	6 619 954
Overført fra / til annen egenkapital		4 406 909	168 772
<b>Sum disponert</b>		<b>147 555</b>	<b>6 451 182</b>




<b>BALANSE PR. 31.12</b>			
<b>EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	245 127	195 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	234 143	402 721
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>479 270</b>	<b>597 848</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	135 237 072	133 816 763
Lån til foretak i samme konsern	8	284 413 089	256 822 559
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 451 282	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 319 584	31 254 771
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		1 629 892	2 020 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6</b>	<b>474 945 119</b>	<b>446 720 318</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>475 424 389</b>	<b>447 318 166</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 485 605	2 620 494
Andre kortsiktige fordringer	6	1 893 841	2 049 600
Fordring på selskap i samme konsern	8	27 786 010	15 239 150
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>31 165 456</b>	<b>19 909 243</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	182 578	198 263
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 348 034</b>	<b>20 107 507</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>


 BankID Signing  
A. S Holding AS  
2024-06-10

 BankID Signing  
Morten Haagh  
2024-06-10

 BankID Signing  
Magnus Kibsgaard  
2024-06-10


 BankID Signing  
Espen Haaland  
2024-06-10

 BankID Signing  
Kenneth Schybej Antonsen  
2024-06-11


 BankID Signing  
Ingrid Marie Svertsen  
2024-06-14




<b>BALANSE PR. 31.12</b>			
<b>EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 101 843</b>	<b>66 101 843</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		14 940 380	19 347 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 940 380</b>	<b>19 347 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>81 042 223</b>	<b>85 449 132</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	21 565	49 409
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>21 565</b>	<b>49 409</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	338 360 000	324 545 000
Øvrig langsiktig gjeld		309 856	609 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>338 669 856</b>	<b>325 154 856</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	58 439 096	37 953 733
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 731 368	14 418 531
Leverandørgjeld		236 118	456 805
Skyldige offentlige avgifter		463 866	420 803
Annen kortsiktig gjeld		4 168 331	3 522 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 038 779</b>	<b>56 772 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 730 200</b>	<b>381 976 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 772 423</b>	<b>467 425 673</b>

 BankID Signing  
A. S Holding AS  
2024-06-10

 BankID Signing  
Morten Haag  
2024-06-10

 BankID Signing  
Magnus Kibsgaard  
2024-06-10

 BankID Signing  
Espen Haaland  
2024-06-10

 BankID Signing  
Kenneth Schybej Antonsen  
2024-06-11

 BankID Signing  
Ingrid Marie Svertsen  
2024-06-14



**BALANSE PR. 31.12**

**EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS**

Mo i Rana, 28.05.2024

Styret i Eiendomsselskapet Ranheim AS

\_\_\_\_\_  
Espen Haaland  
styreleder


\_\_\_\_\_  
Carsten Rimer  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingri Marie Sivertsen  
styremedlem


\_\_\_\_\_  
Kenneth Schybaj Antonsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magnus Kibsgaard  
styremedlem


\_\_\_\_\_  
Morten Hagh  
daglig leder


 BankID Signing  
A. S Holding AS  
2024-06-10

 BankID Signing  
Morten Hagh  
2024-06-10

 BankID Signing  
Magnus Kibsgaard  
2024-06-10

 BankID Signing  
Espen Haaland  
2024-06-10

 BankID Signing  
Kenneth Schybaj Antonsen  
2024-06-11

 BankID Signing  
Ingri Marie Sivertsen  
2024-06-14



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av balanseposter.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av et år etter at fordringen oppstod. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostninger/forbedringer regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet

### Konserntilhørighet og konsernbidrag

Selskapet er 90,01 % eiet av Haaland Holding AS.

Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper (morselskap og søsterselskap) ansees normalt som egenkapitaltransaksjon. Avgitt konsernbidrag ansees som resultatdisponering og er presentert således (netto etter skatt). Skattebesparelsen pga. avgitt konsernbidrag blir hensyntatt i regnskapet ved at evt. skattegjeld er redusert med 22 % av brutto konsernbidrag.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Det er ikke påvist tapsrisiko og det er derfor ikke gjort noen avsetning for forventet tap.

### Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

	BankID Signing A. S Holding AS 2024-06-10
	BankID Signing Morten Hagh 2024-06-10
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
	BankID Signing Kenneth Schybjø Antonsen 2024-06-11
	BankID Signing Ingrid Marie Svertsen 2024-06-14



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

### Noter til regnskapet

	BankID Signing A. S. Holding AS 2024-06-10
	BankID Signing Morten Hagh 2024-06-10
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
	BankID Signing Kenneth Schybej Antonsen 2024-06-11
	BankID Signing Ingrid Marie Svertsen 2024-06-14

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

### LØNSKOSTNADER

	2023	
Lønninger	4 323 442	
Arbeidsgiveravgift	261 641	
Pensjonskostnader	224 267	173 915
Andre ytelser	394 719	326 126
<b>Sum</b>	<b>5 204 070</b>	<b>5 973 758</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 6 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.







## Note 3 Anleggsmidler

	Tomter og fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	145 127	50 000	913 007	1 108 135
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		50 000	31 763	81 763
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>145 127</b>	<b>100 000</b>	<b>944 770</b>	<b>1 189 898</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23			710 628	710 628
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>145 127</b>	<b>100 000</b>	<b>234 143</b>	<b>479 270</b>
Årets ordinære avskrivninger			200 341	200 341
Økonomisk levetid			3-5 år	



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

**Noter til regnskapet**

-  BankID Signing  
A. S Holding AS  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Morten Hagh  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Magnus Kibsgaard  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Espen Haaland  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Kenneth Schybjæ Antonsen  
2024-06-11
-  BankID Signing  
Ingrid Marie Svertsen  
2024-06-14

### Note 4 Skatt

#### Årets skattekostnad

	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 818 552	
Endring i utsatt skatt	-27 844	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 790 708</b>	<b>4 945 522</b>

#### Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	1 938 263	11 396 704
Permanente forskjeller	6 201 323	11 082 944
Endring i midlertidige forskjeller	126 563	176 068
Avgitt konsernbidrag	-8 266 149	-22 655 716
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-399 245	3 998 887
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 818 553	-4 984 258
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 217 797	985 370
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-236 298	-193 315	42 983
Gevinst – og tapskonto	334 322	417 902	83 580
<b>Sum</b>	<b>98 024</b>	<b>224 587</b>	<b>126 563</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>98 024</b>	<b>224 587</b>	<b>126 563</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>21 565</b>	<b>49 409</b>	<b>27 844</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2022	370 504	9 962 986	55 768 353	19 347 289	85 449 132
<b>Pr. 01.01.2023</b>	<b>370 504</b>	<b>9 962 986</b>	<b>55 768 353</b>	<b>19 347 289</b>	<b>85 449 132</b>
Årets overskudd				147 555	147 555
Konsernbidrag avgitt				-4 554 464	-4 554 464
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>370 504</b>	<b>9 962 986</b>	<b>55 768 353</b>	<b>14 940 380</b>	<b>81 042 223</b>



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

**Noter til regnskapet**

	BankID Signing A. S Holding AS 2024-06-10
	BankID Signing Morten Hagh 2024-06-10
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
	BankID Signing Kenneth Schybjæ Antonsen 2024-06-11
	BankID Signing Ingrid Marie Svertsen 2024-06-14

## Note 6 Fordringer og gjeld

	2023	
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	338 360 000	
<b>Sum</b>	<b>338 360 000</b>	<b>305 760 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garasje	28 396	28 396
Tomter	216 731	166 731
Maskiner og anlegg	25 970	62 046
Inventar og kontorutstyr	208 173	340 675
Andre kortsiktige fordringer	1 893 841	2 049 600
Aksjer og andre obligasjoner/fordringer	474 945 119	446 720 318
<b>Sum</b>	<b>477 318 230</b>	<b>449 367 766</b>







Utover balanseførte verdier er følgende pantsatt:  
- eiendommer i datterselskaper

Eiendomsselskapet Ranheim AS er kontoholder i en kassekreditt-konto i DNB, hvor heleide døtre er tilsluttet. Konsernet har pr. 31.12.2023 trukket kr 23 731 368 på kassekreditten. Samtlige selskaper i konsernet er solidarisk ansvarlig. Pr. 31.12.2023 er den totale kredittramme i konsernet MNOK 25.



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

**Noter til regnskapet**

-  BankID Signing  
A. S Holding AS  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Morten Hagh  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Magnus Kibsgaard  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Espen Haaland  
2024-06-10
-  BankID Signing  
Kenneth Schybjæ Antonsen  
2024-06-11
-  BankID Signing  
Ingrid Marie Svertsen  
2024-06-14

### Note 7 Verdipapirer

	Eierandel	Stemmeandel	Anskaffelses kost	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Helgeland Industriutvikling AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helgeland Invest AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helma AS	15,0%	15,0%	4 762 500	4 762 500
Nordsia Eiendom AS	15,4%	15,4%	128 700	128 700
Polarsirkelen Lufthavnutvikling AS			287 000	
<b>Sum</b>			<b>5 181 200</b>	<b>4 894 200</b>
<b>DS/FKV/TS</b>				
Alfa Eiendom AS	100,0%	100,0%	10 190 216	10 190 216
Apotekergården Rana AS	100,0%	100,0%	2 000 000	2 000 000
Bennettbygget AS	100,0%	100,0%	2 293 598	5 094 039
Building X AS	29,8%	29,8%	1 250 000	1 250 000
Bysentrum Eiendom AS	31,6%	31,6%	8 440 000	3 313 000
Fr. Nansensgate 12 Mo AS	100,0%	100,0%	500 000	11 147 740
Haaland Utleiebygg AS	100,0%	100,0%	5 510 000	3 178 763
Hundholmen Eiendomsselskab AS	80,0%	80,0%	5 337 000	5 337 000
Iliaden Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 716 619	2 893 833
Kanaltomta Holding AS	50,0%	33,4%	1 000 000	1 000 000
Kongsparken AS	50,0%	50,0%	50 000	50 000
Krokfors Fritidsområde AS	31,5%	31,5%	2 204 282	2 204 282
Mellomvika 1 AS	50,0%	50,0%	2 600 000	2 600 000
Mellomvika 35 AS	50,0%	50,0%	3 000 000	3 000 000
Mellomvika 51 AS	100,0%	100,0%	4 721 066	5 211 453
Nogg AS	100,0%	100,0%	399 073	1 313 596
Oppsving Eiendom AS	34,0%	34,0%	34 000	34 000
Oto Holding AS	100,0%	100,0%	29 066 295	8 000 001
Rbh Bygg AS	74,4%	74,4%	2 938 146	2 938 146
Siu Invest AS	66,7%	66,7%	9 400 000	9 400 000
Sliptomta Holding AS	75,0%	100,0%	2 352 500	2 352 500
Strandgata Utvikling AS	100,0%	100,0%	3 155 968	
Søderlundmyra 40 AS	100,0%	100,0%	9 219 132	9 219 132
Turisttomta Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	30 000	30 000
Ut I Fjorden AS	100,0%	100,0%	200 000	200 000
Vakre Seløy AS	51,0%	51,0%	204 000	204 000
Verkstedveien 5 AS	100,0%	100,0%	847 938	847 938
Vika Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 542 000	30 024 640
Vika Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	21 616 773	25 654 076
<b>Sum</b>			<b>135 818 605</b>	<b>148 688 355</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>140 999 806</b>	<b>153 582 555</b>



## Eiendomsselskapet Ranheim AS

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### Fordringer

Langsiktige fordringer konsern	284 413 089
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 786 010
<b>Sum</b>	<b>312 199 099</b>

#### Gjeld

Annen kortsiktig gjeld konsern	58 439 096	37 953 733
<b>Sum</b>	<b>58 439 096</b>	<b>37 953 733</b>

### Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 175 463.

### Note 10 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	370 504	1,0	370 504
<b>Sum</b>	<b>370 504</b>		<b>370 504</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ums AS	361 242	97,5	97,5
Hagh Holding AS	9 262	2,5	2,5
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>370 504</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Noter til regnskapet**

	BankID Signing A. S. Holding AS 2024-06-10
	BankID Signing Morten Hagh 2024-06-10
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2024-06-10
	BankID Signing Espen Haaland 2024-06-10
	BankID Signing Kenneth Schybjæ Antonsen 2024-06-11
	BankID Signing Ingrid Marie Svertsen 2024-06-14



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Ranheim AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

#### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### **Styret ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Mo i Rana, 25.06.2024  
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng  
Statsautorisert revisor



## ÅRSBERETNING

### Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

Merk at alle forretningsområdene fortsatt rapporterer etter norsk god regnskapskikk (NGAAP) for små foretak, slik at IFRS-effektene først og fremst påvirker konsernregnskapet.

Viser ellers til notene for nærmere redegjørelse vedrørende effekter og analyser av verdiendringer som følge av forIFRS på konsernnivå.

#### VIRKSOMHETENS ART

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS består av morselskapet Eiendomsselskapet Ranheim AS med datterselskap og tilknyttede selskaper. Selskapenes virksomhet består av oppføring, utvikling, forvaltning/drift/vedlikehold og utleie av fast eiendom.

Eiendomsselskapet Ranheim AS samt datterselskaper er alle lokalisert i Mo i Rana, Bodø/Salten, og i Mosjøen.

#### FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2024 samt konsernets økonomiske og finansielle stilling.

#### FINANSIELL RISIKO

##### Markedsrisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all omsetning er i norsk valuta. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Konsernet sikret i 2023 deler av sin låneportefølje med rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen fremover. Rentebytteavtalene ble realisert i 2024 og konsernet ser på muligheter for å binde deler av sin låneportefølje. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

##### Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er til stede. Historisk sett har konsernet hatt lave tap på fordringer. Vi er bevisst på at vi opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunktorene i industrien og i en nedgangstid vil også våre selskaper kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapene.

##### Likviditetsrisiko

Selskapet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.

#### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i selskapet var på 16,1 % av total arbeidstid, hvorav 79,5 % av dette er langtidssykefravær. Korttidssykefraværet utgjorde kun 3,3% av total arbeidstid. Vi tar sykefraværet på alvor og jobber aktivt med å redusere antall sykedager.

Det er rapportert om ett arbeidsuhell i 2023 som har medført fravær.

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

Vi har fokus på likestilling. Det er pr 31.12.2023 totalt 6 ansatte hvorav 1 kvinne.





## MILJØRAPPORTERING

Konsernet forurenses ikke det ytre miljø. Våre virksomheter er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Konsernet ønsker å være i fremste rekke hva gjelder miljøvern. Det er derfor gjennomført kildesortering i alle deler av konsernets virksomheter. I 2014 ble Haaland konsernet kvalifisert som Miljøfyrtårn.

## FREMTIDIG UTVIKLING

Eiendomsselskapet Ranheim AS forventer et høyt aktivitetsnivå i årene som kommer. Hovedmarkedet vil de neste årene være Helgeland samt Bodø/Salten området.

Våre prognoser for fremtidige resultater vil kunne preges av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Konsernet har utviklet en strategi som skal sikre grunnlag for vekst og resultatutvikling i årene som kommer. I 2024 vil det fortsatt bli satt fokus på å styrke konsernets lønnsomhet gjennom utvikling og forbedring av kjernevirksomhetene. Styret mener at utsiktene for 2024 er rimelig gode.

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

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i konsernet gikk opp fra 91 mill. i 2022 til 231 mill. kr i 2023.

Driftsresultatet før verdiendringer ble i 2023 på kr 42,5 mill. mot kr 31,8 mill. i 2022.

Verdiendringer med bakgrunn i en virkelig verdivurdering av konsernets investeringseiendommer ble i 2023 på -38,8 mill. og medførte ett resultat før skatt på -30,7 mill. og etter skatt på -26,4 mill.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 8 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 20,5 % pr. 31.12.2022.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året 1 032 mill. kroner, sammenlignet med 1 123 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var på 270 mill. (26,1 %) sammenlignet med 301 mill. (26,8 %) 31.12.2022.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

## ÅPENHETSLOVEN

Vi har etablert rutiner og system, og igangsatt arbeid rundt aktsomhetsvurderinger basert på/med bakgrunn i åpenhetslovens krav.

Mo i Rana, den 28.05.2024

Espen Haaland  
Styrets leder

Carsten Rimer  
Styremedlem

Ingri Marie Sivertsen  
Styremedlem

Kenneth Schybaj Antonsen  
Styremedlem

Magnus Kibsgaard  
Styremedlem

Morten Hagh  
Daglig leder



<b>Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS</b>			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
	<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	2, 20	231 055	91 045
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>231 055</b>	<b>91 045</b>
Varekostnad		160 505	31 508
Lønnskostnad	12,18	5 529	6 036
Avskrivning	3,23	270	301
Annen driftskostnad	18	22 208	21 418
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>42 543</b>	<b>31 782</b>
Verdiendring investeringseiendommer	4	-38 793	945
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 750</b>	<b>32 727</b>
Inntekt fra investering i tilknyttede selskaper	6	-4 440	-8 947
Finansinntekt	19	-	9 971
Inntekt fra andre investeringer	8	607	101
Renteinntekter		2 555	291
Renteinntekt til foretak i samme konsern		657	895
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-142
Rentekostnader		-33 779	-23 388
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 650</b>	<b>11 508</b>
Skattekostnad	7	4 210	-4 812
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 440</b>	<b>6 696</b>
Minoritetens andel		-4 841	-1 961
<b>Majoritetens andel</b>		<b>-21 599</b>	<b>8 657</b>
		<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 440</b>	<b>6 696</b>
<b>Øvrig resultatелеment som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-26 440</b>	<b>6 696</b>
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		-21 599	8 657
Andel av årets resultat for ikke-kontrollerende eierinteresser.		-4 841	-1 961



<b>Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS</b>			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
<b>Eiendeler</b>	<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	22,23	3 290	3 290
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4,22	910 900	909 650
Andre eiendommer	3	-	195
Andre varige driftsmidler	3	649	642
<b>Øvrige anleggsmidler</b>			
Andel i tilknyttede selskap	6	18 832	22 607
Lån til tilknyttede selskap	19	35 319	31 254
Andre aksjer	8	4 894	4 894
Fordring på selskap i samme konsern	16	19 336	-
Finansielle eiendeler	19	-	-
Andre langsiktige fordringer	19	270	1 318
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>993 490</b>	<b>973 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	9	22 731	112 577
Kundefordringer	19	7 293	7 060
Fordring på selskap i samme konsern	16	-	14 723
Andre fordringer	16,19	4 474	4 279
Bankinnskudd	10,19	4 173	10 903
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 671</b>	<b>149 542</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 032 161</b>	<b>1 123 392</b>



<b>Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS</b>			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	371	371
Overkurs		9 962	9 962
Annen innskutt egenkapital		54 358	54 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 691</b>	<b>64 691</b>
Annen egenkapital		177 997	204 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>177 997</b>	<b>204 150</b>
Minoritetsinteresser	24	27 618	32 459
<b>Sum egenkapital</b>		<b>270 306</b>	<b>301 300</b>
<b>Langsiktig gjeld og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	76 270	85 393
Øvrig langsiktig gjeld		5 510	3 500
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	11 433	3 252
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	607 979	561 255
<b>Langsiktig gjeld og forpliktelser</b>		<b>701 192</b>	<b>653 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	23 731	132 661
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	5 839	8 487
Leverandørgjeld	19	10 797	12 096
Utbytte		-	-
Offentlige avgifter		1 922	1 757
Annen kortsiktig gjeld	16,19	18 374	13 691
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>60 663</b>	<b>168 692</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 032 161</b>	<b>1 123 392</b>
Mo i Rana 28 mai 2024			
Styret i konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
_____ Espen Haaland Styrets leder	_____ Carsten Rimer Styremedlem	_____ Ingri Marie Sivertsen Styremedlem	
_____ Kenneth Antonsen Styremedlem	_____ Magnus Kibsgaard Styremedlem	_____ Morten Hagh Daglig leder	



	Noter	Konsernet 2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-31 269	11 508
Betalt skatt		-	-
Inntekt fra investering i TS	6	4 440	8 947
Andre gevinster og tap		-	-
Verdiendringer investeringseiendommer	4	38 793	-945
Verdiregulering rentebytteavtale		-	-9 971
Ordinære avskrivninger	3	270	301
Endring i varelager	9	89 846	-81 024
Endring i kundefordringer		-233	3 398
Endring i leverandørgjeld		-1 299	-2 727
Endring i andre tidsavgrensningsposter		19 318	3 844
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>119 866</b>	<b>-66 669</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	7 500	-
Utbetalinger ved kjøp av andre driftsmidler		-81	-54
Utbetalinger ved kjøp og påkostninger av investeringseiendom	4, 22	-47 543	-21 790
Utbetalinger av langsiktig lån		-7 028	-12 996
Innbetalinger fra langsiktig utlån		5 334	-
Innbetalinger fra konsernmellomværende		-	12 566
Utbetalinger fra konsernmellomværende	16	-3 943	-
Innbetaling finansielle instrumenter	8	-	18 800
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-45 761</b>	<b>-3 474</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld	15	32 000	17 600
Nedbetaling av langsiktig gjeld	15,25	-4 240	-13 358
Nedbetaling av byggelån		-99 282	-17 478
Opptak av byggelån		-	71 327
Uttrekk på kassakreditt		-9 313	5 803
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-80 835</b>	<b>63 894</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-6 730</b>	<b>-6 249</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.</b>		<b>10 903</b>	<b>17 152</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.</b>		<b>4 173</b>	<b>10 903</b>
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.		<b>4 173</b>	<b>10 903</b>



	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Total egenkapital
<b>Total egenkapital 31.12.2021</b>	<b>371</b>	<b>9 962</b>	<b>55 768</b>	<b>202 737</b>	<b>34 419</b>	<b>303 257</b>
Årsresultat			8 657		-1 961	6 696
Avsatt konsernbidrag				-6 619		-6 619
Korreksjon				-2 035		-2 035
21,22						
<b>Sum årets total endring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-1 961</b>	<b>-1 958</b>
<b>Total egenkapital 31.12.2022</b>	<b>371</b>	<b>9 962</b>	<b>55 768</b>	<b>202 740</b>	<b>32 458</b>	<b>301 299</b>
Årsresultat				-21 599	-4 841	-26 440
Avsatt konsernbidrag				-4 554		-4 554
Korreksjon						
21,22						
<b>Sum årets total endring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-26 153</b>	<b>-4 841</b>	<b>-30 994</b>
<b>Total egenkapital 31.12.2022</b>	<b>371</b>	<b>9 962</b>	<b>55 768</b>	<b>176 587</b>	<b>27 617</b>	<b>270 306</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET

KONSOLIDERT

### Note 1: Generell informasjon

Eiendomsselskapet Ranheim AS ble etablert i 1983.

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

Konsernregnskapet avlegges etter forenklet IFRS.

### Note 2: Sammendrag av de viktigste Regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

#### 2.1 – Endringer i regnskapsprinsipp

Konsernregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS er fra og med 2018 utarbeidet i samsvar med forenklet International Financial Reporting Standards (IFRS).

Konsernet har implementert alle relevante standarder som er trådt i kraft per 31. desember 2019, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2019.

Konsernet har valgt ikke å implementere noen av de standarder og endringer som har et senere ikrafttredelsestidspunkt.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost med unntak av Investeringseiendom som vurderes til virkelig

verdi.

#### (a) Nye og endrede standarder

De nye standardene vedrørende IFRS 15 og IFRS 9 er tatt i bruk fra 1.1.2017. Effekten på implementering av disse standardene er vurdert til å ikke være vesentlige. Se nærmere beskrivelse av prinsippene anvendt i IFRS 15 og IFRS 9 under punkt 2.7 og 2.12.

#### 2.2 – Konsolideringsprinsipper

##### (b) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhetssammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert.



Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

(c) *Tilknyttede selskap*

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel mellom 20 og 50 prosent), over den finansielle og operasjonelle styringen.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapital-metoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved objektive indikasjoner på verdifall må gjenvinnbart beløp estimeres. Eventuelle verdifall innregnes dersom balanseført verdi er høyere enn gjenvinnbart beløp.

Urealiserte gevinster knyttet til transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres i forhold til konsernets eierandel i det tilknyttede selskap. Likeledes elimineres urealiserte tap med mindre transaksjonen tydelig viser at den overdratte eiendelen har en redusert verdi. Regnskapsprinsipper som er benyttet av tilknyttede selskaper har blitt endret hvor dette har vært nødvendig for å sikre en enhetlig regnskapspraksis i konsernet.

(d) *Transaksjoner og minoritetsinteresser*

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

### 2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

(a) *Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta*

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

(b) *Transaksjoner og balanseposter*

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

### 2.4 – Investerings eiendom

Konsernet besitter kun investeringseiendommer. Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedsituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i



byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Gjenværende byggekostnader er risikojustert ved beregning av virkelig verdi.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose'-selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

Investeringseiendommer i konsernselskapene er presentert på egen linje i balansen. Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper er presentert etter egenkapitalmetoden, slik at verdien av disse eiendommene inngår i verdien av nettoinvesteringene. Investeringseiendom i tilknyttede selskaper er likevel spesifisert i note som omtaler konsernets andel av investeringseiendommer.

## 2.5 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

## 2.6 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall,

grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

## 2.7 – Driftsinntekter.

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter, felleskostnader og inntekter fra salg av leiligheter.

Ved salg av leiligheter vil konsernet stå for oppføring av et leilighetsbygg med formål å selge enkeltleiligheter. Salgstransaksjonene er innenfor virkeområdet til IFRS 15. Kontraktene med kjøper reguleres av lov om bustandsoppføring. Kjøper har en lovfestet rett til å kansellere kontrakten, noe som medfører at selger ikke har rett til betaling for utført arbeid gjennom byggeperioden. Dette medfører at vilkår for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Salget inntektsføres derfor på tidspunkt for overlevering av leilighet til kunde. Transaksjonsprisen er et fast beløp som fremkommer av kontrakten. Betalingsvilkårene er 100 % ved overtakelse. Det er ikke identifisert noe vesentlige finansieringskomponenter i kontraktene.

Inntektsføring av leieinntekter gjøres etter IAS 17 og består av fastleie/minimumsleie og omsetningsbasert leie. Fastleie og minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk omsetning. Felleskostnader anses for å være en tjenesteleveranse innenfor virkeområdet til IFRS 15. Konsernet kontrollerer varer og tjenester før disse overføres til leietakerne. Konsernet er derfor å anse som prinsippal i transaksjonen og presenterer derfor inntektene brutto. Inntektsført beløp tilsvarer det selskapet har rett til å fakturere på balansedato.

## 2.8 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å



overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

## 2.9 – Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning. Det samme gjelder ved senere måling.

## 2.10 - Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## 2.11 – Finansielle Instrumenter

Eiendomsselskapet Ranheim AS har implementert IFRS 9 fra 1 januar 2017. IFRS 9 angir nye krav knyttet til klassifisering og måling av finansielle eiendeler og gjeld, samt nye krav knyttet til nedskrivning av finansielle eiendeler og generell sikringsbokføring

### a) *Finansielle eiendeler og gjeld*

Finansielle eiendeler og gjeld innenfor virkeområdet til IFRS 9 klassifiseres i følgende aktuelle kategorier for konsernet:

- b) Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost
- c) Egenkapitalinstrumenter (Aksjer) til virkelig verdi over resultatet
- d) Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost.

### b) *Utlån og fordringer*

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked.

De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer innregnes til kostverdi. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap.

### c) *Kundefordringer*

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen.

Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringene måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning, med mindre løpetid er på over 12 måneder. Etterfølgende måling er til



nominell verdi fratrukket forventet tap. Alle kundefordringer holdes i forretningsmodell der formålet er å inndrive kontraktfestede kontantstrømmer.

#### d) *Kontanter og kontantekvivalenter*

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

#### e) *Lån*

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader.

I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Eventuelle gevinster og tap resultatføres først ved innløsning av forpliktelsen.

### 2.12 – Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld på balansedato i opptjeningsåret.

### 2.13 – Rentekostnad

Renter resultatføres som 'finanskostnad' i resultatregnskapet ved bruk av «effektiv rente»-metoden. Den «effektive rente»-metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

### 2.14 – Pensjoner

Eiendomsselskapet Ranheim-konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

### 2.15 – Varelager

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egenproduserte varer inkluderer variable og faste kostnader som kan allokeres basert på normal kapasitetsutnyttelse.

### 2.16 – Nærstående parter

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning.



## **2.17 – Bruk av estimater og skjønsmessige vurderinger**

Utarbeidelse av konsernets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønsmessige vurderinger. Disse vil påvirke regnskapsførte beløp som rapporteres i finansregnskapet og de medfølgende noter. Ledelsen baserer sine estimater og vurderinger på tidligere erfaringer og på ulike andre faktorer som er antatt å være rimelige og fornuftige forholdene tatt i betraktning. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områdene med størst risiko for vesentlige endringer er vurdering av Investeringseiendommer og investeringer i tilknyttede selskaper. Estimater og forutsetninger er nærmere omtalt i de ulike notene til årsregnskapet.

## **2.18 – IFRS 16 – Leiekontrakter**

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. Konsernet har ingen vesentlige leiekontrakter.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i talloppsilling er alle beløp i hele tusen kroner)

5

	2023	2022	2023	2022
	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>
<b>Varige driftsmidler</b>				
Anskaffelseskost 01.01.	329	329	1 564	1 510
Tilgang			81	54
Avgang				
Nedskrivning	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>329</b>	<b>329</b>	<b>1 645</b>	<b>1 564</b>
Av og nedskrivning 01.01.	133	86	923	669
Årets avskrivning	195	47	75	254
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>328</b>	<b>133</b>	<b>998</b>	<b>923</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>648</b>	<b>642</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>195</b>	<b>47</b>	<b>75</b>	<b>254</b>
Forventet økonomisk levetid			3 - 7 år	3 - 7 år

#### Investerings eiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av konsernets øverste ledelse. Økonomisjefen har ansvaret for at investeringseiendommene verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Investerings eiendommene verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer.

I tillegg til den kapitaliserte verdien av netto leieinntekter gjøres det spesifikke vurderinger av verdi av utbyggingspotensiale. Tomteverdier vurderes også særskilt utenfor kapitaliserte verdier.

Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelse, supplert med interne forutsetninger og analyser.

Dette innebærer at selskapets ledelse gjør en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderingene gir et riktig bilde av den virkelige verdien.

Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i november 2021. Dette ble utført av Kirkestien Consulting AS. Det er foretatt oppdatert taksering i april/mai 2024 på vesentlig andel av eiendommer

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke obeserverbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

#### Fremtidige leieinnbetalinger:

Fremtidige leieinnbetalinger estimeres på bakgrunn av faktisk lokasjon, type og tilstand på selve bygningen. Estimatenes taes også med utgangspunkt i eksisterende avtaler og da særlig nylig inngåtte avtaler

#### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet settes på bakgrunn av faktiske markedsrenter pr 31.12, justert for usikkerhet knyttet til renter og inflasjon, objektrisiko, markeds og leierisiko samt eiendoms og byggerisiko. Avkastningskravet er realkrav.

#### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler

#### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på historiske vedlikeholdskostnader, forsikringskostnader og andre offentlige avgifter for å opprettholde byggets kapasitet over den økonomiske levetiden.

Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

10 års statsobligasjonsrente  
- Inflasjon  
+ kredittmargin  
+ Objektrisiko  
+ Markeds-/Leierisiko  
+ Eiendoms-/Byggerisiko  
= Avkastningskrav



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

6

## Oversikt bevegelser

	Investerings eiendom	
	2023	2022
Virkelig verdi 01.01	909 650	922 900
Påkostninger på eiendom	47 543	21 790
Kjøp nye investeringseiendommer	-	-
Avgang	-7 500	-
Overgang til varelager	-	-35 985
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-38 793	945
<b>Virkelig verdi 31.12</b>	<b>910 900</b>	<b>909 650</b>

## Fordeling av kapitaliserte verdier og øvrige verdier

	2023	2022
Kapitalisert verdi basert på netto leieinntekter	775 200	766 550
Verdi av tomt, utbyggingspotensiale og ledig areal	135 700	143 100
	<b>910 900</b>	<b>909 650</b>

## Oversikt input til verdsettelse

	Investerings eiendom	
	2023	2022
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12	910 900	909 650
Faktisk ledighet	0	5,8 %
Avkastningskrav (spenn)	6,65 % - 9,81 %	5,52 % - 9 %
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	7,20 %	6,80 %

## Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	Investerings eiendom	
	2023	2022
10 års statsobligasjonsrente	3,20 %	1,72 %
Inflasjonsforventninger	-2,50 %	-2,00 %
Kredittmargin	1,50 %	1,50 %
Objektrisiko	1,00 % - 1,86 %	1,00 % - 1,86 %
Markeds-/Leierisiko	1,95 % - 3,45 %	1,95 % - 3,45 %
Eiendoms-/Byggerisiko	1,5 % - 2,3 %	1,5 % - 2,3 %
Sum avkastningskrav	6,65 % - 9,81 %	5,52 % - 9 %

## Kontraktbaserte leieinntekter

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

	2023	2022
	Innen 1 år	54 482
Mellom 1 og 5 år	128 929	119 191
Over 5 år	109 702	94 075



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

7

Eiendommer	Balansført verdi	
	2023	2022
<b>Heleide investeringseiendommer</b>		
Fr. Nansens gt 14 + Nordahl G. gt 6	33 500	28 500
Verkstedveien 5	33 500	34 000
Ytterøra 5	18 000	17 800
Søderlundmyra 18	117 500	122 000
Søderlundmyra 30-32	3 000	2 000
Søderlundmyra 41+43	3 000	3 600
Søderlundmyra 54-58	22 500	36 700
Søderlundmyra 24-26	44 000	32 500
Søderlundmyra 36, 42-52	37 000	36 500
Jernbanegata 4 (Seff Gården)	27 000	30 000
Nordlandsveien 5-7	20 000	20 000
Fr. Nansens gt 10	146 000	143 000
O.T Olsensgate 5	45 000	48 000
Lars Meyers Gt 2	21 500	22 500
Fr Nansens gt 29	32 600	14 700
Fr nansens gt 12	29 600	28 000
Mellomvika 51	32 000	37 000
Søndre gate 13		8 250
Leilighet Søndre Gate 13	2 000	2 000
Påls vei 4	43 000	43 000
Yttervik Camping	24 000	19 000
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40	40 500	37 500
<b>Sum kapitaliserte investeringseiendommer</b>	<b>775 200</b>	<b>766 550</b>
<b>Tomter</b>		
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 36	9 000	9 600
Vika Eiendom	5 900	5 900
Midtre gate 13	10 000	10 500
Fr Nansensgate 12	5 400	5 400
Busstomta	36 000	40 500
Taxitomta 1	26 000	29 800
Taxitomta 2	22 500	25 000
Seløy	9 000	6 200
Festerett Gnr 20 Bnr 19 (791,283,284)	1 900	1 700
RBH Bygg	8 500	8 500
Siu prosjektkostnader	1 500	
<b>Sum tomter</b>	<b>135 700</b>	<b>143 100</b>
<b>Sum heleide</b>	<b>910 900</b>	<b>909 650</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i tallopstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

8

## Datterselskaper

Selskap	Forretnings		Eierandel	
	kontor	Virksomhet	31.12.2023	31.12.2022
Oto Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Strandgata utvikling AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Roy Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Nogg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Ut i fjorden AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Søderlundmyra 40 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Verkstedveien 5 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Haaland Utleiebygg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Næringseiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Alfa Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Apotekergården AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Bennetbygget AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Fr nansengt 12 Mo AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta Næringseiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Mellomvika 51 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Iliaden Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Sliptomta Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Midtre Gate 13 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Siu Invest AS	Rana	Holding	67 %	67 %
Siu Utvikling AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta I AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta II AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Kooperativen Kjøpesenter AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Sliptomta Næringsbygg AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Sørlandsveien 26 28 AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Hundholmen Eiendomsselskap AS	Bodo	Holding	80 %	80 %
Breilia Eiendom AS	Bodo	Eiendom	80 %	80 %
Vakre Seløy AS	Herøy	Eiendom	51 %	51 %
RBH bygg AS	Rana	Eiendom	74 %	74 %

Konsernet totale andel av resultat og egenkapital hensyntatt verdiendringer:

## Balansført verdi 31.12

2023	Oppsving Eiendom	Mellomvika 35 AS	Building X AS	Kanaltomta Holding AS	Krokkfors Fritidsområde AS	Kongsparken
<b>Balansført verdi 1.1</b>	0	7 461	1 974	898	1 204	-3 577
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	666	-	-
Årets resultatandel	-	-156	-	-221	-	-1 615
Gevinst ved økning andel	-	-	-	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
<b>Balansført verdi 31.12</b>		<b>7 305</b>	<b>1 974</b>	<b>1 343</b>	<b>1 204</b>	<b>-5 192</b>

2023 forts	Mellomvika 1	Bysentrum Eiendom AS	SUM
<b>Balansført verdi 1.1</b>	10 377	0	22 609
Tilgang/avgang i perioden	-	-	666
Årets resultatandel	-258	-2 188	-4 440
Avgang	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>10 119</b>	<b>2 084</b>	<b>18 832</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

9

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

	Konsernet	
	2023	2022
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	411 039	442 338
Fordringer	-90	370
varelager	-1 736	-
Tilvirkningskontrakt	0	5 790
Gev og tapskonto	2 177	1 520
Andre forskjeller	-2 096	-1 479
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>409 294</b>	<b>448 539</b>
Underskudd til fremføring	-79 417	-71 234
Inngår ikke i beregning	16 809	10 845
<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen</b>	<b>346 686</b>	<b>388 150</b>
<i>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel</i>		
22%/23 % utsatt skatt/- skattefordel	76 271	85 393
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>76 271</b>	<b>85 393</b>

	Konsernet	
	2023	2022
<b>Betalbar skatt</b>		
Resultat for skattekostnad	-31 269	11 508
Resultat fra TS	4 440	8 947
Permanente forskjeller	-916	1 418
Gev ved salg av aksjer	-	-
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-27 745</b>	<b>21 873</b>
Endring i midlertidige forskjeller	39 245	-24 295
Anvendelse av underskudd	-5 661	-
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 839</b>	<b>-2 422</b>
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avsatt konsernbidrag	-5 839	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-27 745</b>	<b>21 873</b>
22 % skattekostnad	-6 104	4 812
Skattekostnad i regnskapet	-4 210	4 812
<b>Differanse</b>	<b>-1 894</b>	<b>0</b>
Endring som følge av endret skattesats	-	-
Andre endringer	-1 894	0
Skattevirkning av koronapakke	-	-
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-1 894</b>	<b>0</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

10

<b>Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi over resultat.</b>	<b>Eierandel</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Helma AS	15,00 %	4 762	4 762
Nordsia Eiendom AS	15,38 %	129	129
Helgeland Invest AS	0,09 %	3	3
PLU		-	-
<b>SUM</b>		<b>4 894</b>	<b>4 894</b>
Verdiendringer finansielle instrumenter		-386	-
<b>Inntektsført utbytte</b>			
Helma		825	300
Helgeland Invest AS		168	35
		<b>993</b>	<b>335</b>
Netto resultatteffekt aksjer og andre finansielle instrumenter		<b>607</b>	<b>335</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjekt Strandgata	-	112 058
Aktiverte prosjektkostnader	-	518
Leiligheter strandgata for salg	22 731	
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>112 576</b>

<b>Bankinnskudd m.v.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bundne bankinnskudd (Avsatt til skattetrekk)	175	240
Bevilget kredittamme ( konsernkontoordningen ) kortsiktig	25 000	20 000

Morselskapets aksjekapital på kr. 370 504 består av 370 504 aksjer á kr. 1 Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjer eies av:

Ums AS	97,50 %
Hagh Holding AS	2,50 %

Selskapene i konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for alle ansatte. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i takt med at de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd føres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

#### Renterisiko

Konsernet har vært høyt eksponert mot endringer i rentenivået. For å redusere denne risikoen har det blitt implementert en finansstrategi. Det ble i 2023 etablert en renteswap-avtale på 5 år med banken på NOK 100 mill for å redusere renterisikoen i låneporteføljen.

#### Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er tilstede. Historisk sett har konsernet hatt lave tap på fordringer. Vi er bevisst på at vi opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunktorene i industrien og i en nedgangstid vil også våre selskaper kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapene.

#### Valutarisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all vesentlig omsetning er i norske kroner.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

11

forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider til enhver tid for å kunne innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte.

Konsernet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

12

## Vesentlige hendelser 2023:

2023 har vært preget av et høyt rentenivå, derav høye finanskostnader.

## Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2023

Langsiktig bankgjeld	Forfall	Gj.snitt		2023	2022	
		rente 2023				
SIU Invest	2028	7,03 %	34 781		34 785	
SIU Utvikling	2036	6,90 %	23 144		23 144	
Sørlandsveien 26 28	2036	6,98 %	15 512		14 312	
Kooperativen Kjøpesenter AS	2034	6,85 %	26 478		28 283	
Kooperativen Kjøpesenter AS	2041	6,70 %	77 344		77 344	
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2025	6,03 %	305 760		305 760	
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2025	6,71 %	32 600		18 785	
Iliaden Eiendom AS	2039	7,49 %	2 097		4 237	
Breilia Eiendom AS	2025	6,21 %	23 670		24 985	
RBH Bygg AS	2036	6,96 %	1 867		1 959	
Ut i fjorden AS	2048	6,82 %	21 825		15 123	
Søderlundmyra 40 AS	2046	6,08 %	27 342		27 900	
Roy Eiendom AS	2025	6,71 %	10 000			
Vakre Seløy	2037	7,84 %	5 557		3 600	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>			<b>607 976</b>		<b>580 216</b>	
1 års avdrag lang gjeld			85		18 961	
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>			<b>607 891</b>		<b>561 255</b>	
<b>Forfallsoversikt:</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Deretter</b>
Pantelån og obligasjonslån	85	387 763	15 733	15 733	50 733	137 929
<b>Kortsiktig bankgjeld</b>					<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kassekreditt Eiendomsselskapet Ranheim					23 731	14 418
Byggelån Strandgata Utvikling AS					-	99 282
1 års avdrag					85	18 961
<b>Sum kortsiktig bankgjeld</b>					<b>23 815</b>	<b>132 660</b>
<b>Langsiktig konserngjeld</b>					<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS					9 343	856
Vika Eiendom AS lån til Haaland Mo AS					2 089	2 395
<b>Sum langsiktig gjeld</b>					<b>11 432</b>	<b>3 251</b>
1 års avdrag lang gjeld					-	-
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>					<b>11 432</b>	<b>3 251</b>
<b>Kortsiktig konserngjeld</b>					<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernbidrag fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS					5 839	8 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>					<b>5 839</b>	<b>8 487</b>
<b>Pantelån:</b>						
Pantelån er sikret med pant i aksjer i datterselskaper og eiendommer. Det er felles depot mellom Haaland Holding AS, Haaland AS - konsernet og datterselskaper av Eiendomsselskapet Ranheim AS						
<b>Covenants:</b>						
Konsernet tilfredsstilte covenantskravene for 2023						
<b>Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:</b>					<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygninger og investeringseiendom					910 900	909 650
<b>Sum</b>					<b>910 900</b>	<b>909 650</b>



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

13

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inntektsperiodiseringer	80	50
Periodiserte kostnader	948	1 008
Til gode merverdiavgift	2 589	2 466
<b>Andre kort fordringer</b>	<b>857</b>	<b>755</b>
<b>Sum</b>	<b>4 474</b>	<b>4 279</b>

<b>Langsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding AS	1 846	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland AS	938	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Nord Holding AS	119	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Holding AS	6 309	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Teks AS	340	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med ERU AS	9 784	-
<b>Sum</b>	<b>19 336</b>	<b>-</b>

<b>Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding AS	-	1 707
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland AS	-	867
Turisttomta AS har mellomværende til Haaland Holding AS	-	231
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Holding AS	-	5 734
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med UMS AS	-	
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med ERU AS	-	6 181
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Mo AS	-	
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>14 720</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pålopte kostnader	6 156	2 356
Pålopte renter	3 233	2 423
Forskudd fra kunde	3 237	2 563
Feriepenger	479	956
Gjeld eiendeler hold for salg	-	-
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>5 269</b>	<b>5 393</b>
<b>Sum</b>	<b>18 374</b>	<b>13 691</b>

#### Betingede vederlag:

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

#### Andre forpliktelser:

Per 31.12.2023 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	4 602	4 952
Pensjonskostnader	416	450
Arbeidsgiveravgift	261	320
<b>Andre ytelser</b>	<b>250</b>	<b>314</b>
<b>Sum</b>	<b>5 529</b>	<b>6 036</b>

Antall årsverk 6,0 7,0

Ingen daglige ledere har særavtaler vedrørende sluttvederlag, opsjoner e.l. Slike avtaler foreligger heller ikke for noen av styremedlemmene.  
Det er heller ikke avgitt garantier/sikkerhetsstillelser e.l overfor noen av disse.  
Det er ikke utbetalt bonus til ledende personer i morselskapet.

<b>Revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon	215	200
Annen bistand	57	55



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023 14  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

---

<b>Sum</b>	<b>272</b>	<b>255</b>
------------	------------	------------

---



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

15

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: **Kundefordringer**, andre kortsiktige fordringer og kassekreditt. Balanseført verdi av kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid.

Tilsvarende er balanseført verdi av **kundefordringer** og **leverandørgjeld** tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser. Konsernet benytter ingen rentederivater eller opsjoner knyttet til finansielle poster.

Under følger en sammenlikning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter:

	2023		2022	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	4 173	4 173	10 903	10 903
Kundefordringer	7 293	7 293	7 060	7 060
Andre fordringer	4 474	4 474	4 279	4 279
Andre langsiktige fordringer	270	270	1 318	1 318
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	10 797	10 797	12 096	12 096
Annen kortsiktig gjeld	18 374	18 374	13 691	13 691
<b>Rentebærende gjeld</b>				
Langsiktig gjeld	607 979	607 979	580 216	580 216
Kortsiktig gjeld	23 731	23 731	113 700	113 700

Virkelig verdi på langsiktig gjeld er beregnet ved bruk av noterte markedspriser eller ved bruk av rentebetingelser for gjeld med tilsvarende løpetid og kredittrisiko. Markedsverdien på swappen er beregnet ut i fra midtkurs på rente på gjenværende løpetid av swappen per 31.12

<b>Driftsinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salg av boligprosjekt	162 924	28 632
Leieinntekter	54 047	52 123
Felleskostnader	7 215	8 167
Drift og vedlikehold	4 051	2 123
Annen inntekt	2 818	-
<b>Sum</b>	<b>231 055</b>	<b>91 045</b>

Alt salg har foregått i Norge.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

16



**2022 og 2023**  
Ingen transaksjoner



**2022 og 2023**  
Ingen transaksjoner



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2023  
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

17

Anskaffelseskost	Goodwill	Goodwill
	2023	2022
Pr 1 januar	3 290	3 290
Tilgang	-	-
Nedskrivning	-	-
<b>Pr 31.12</b>	<b>3 290</b>	<b>3 290</b>

Selskap	Minoritetsandel	Minoritet 1.1	Tilgang	Avgang	Utbytter	Årets resultat	Minoritet 31.12
Siu Invest AS	33,00 %	29 054				-5 175	23 879
Hundholmen	20,00 %	2 582				152	2 734
RBH Bygg	34,00 %	961				211	1 172
Vakre Seløy AS		-138				-29	-167
<b>SUM</b>		<b>32 459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 841</b>	<b>27 618</b>