



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Modalsli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.10.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 000	
Sum inntekter		25 000	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	2	116 637	2 476 271
Sum kostnader		116 637	2 476 271
Driftsresultat		-91 637	-2 476 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt frå føretak i same konsern			114 328
Anna renteinntekt		1 704	
Sum finansinntekter		1 704	114 328
Rentekostnad til føretak i same konsern			89 645
Annan rentekostnad		166 334	193 855
Sum finanskostnader		166 334	283 500
Netto finans		-164 630	-169 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-256 267	-2 645 443
Skattekostnad på ordinært resultat			14 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-256 267	-2 659 693
Årsresultat		-256 267	-2 659 693
Overføringer og disponeringar			
Udekt tap		-256 267	-2 659 693
Sum overføringer og disponeringar		-256 267	-2 659 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 036 051	3 962 663
Sum varige driftsmiddel		4 036 051	3 962 663
Sum anleggsmiddel		4 036 051	3 962 663
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Andre fordringer		72 300	72 300
Sum krav		72 300	72 300
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 001 732	-1
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		1 001 732	-1
Sum omløpsmiddel		1 074 032	72 299
SUM EIGEDELAR		5 110 083	4 034 962
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital (2 100 aksjer à kr 1 000,00)	7, 8, 9, 12	2 100 000	2 100 000
Sum innskoten eigenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptent eigenkapital			
Udekt tap	9, 14	3 673 784	3 417 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptent egenkapital		-3 673 784	-3 417 517
Sum egenkapital	9	-1 573 784	-1 317 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	10	2 921 082	2 998 759
Langsiktig konserngjeld	13	1 541 694	2 282 728
Sum anna langsiktig gjeld		4 462 776	5 281 487
Sum langsiktig gjeld		4 462 776	5 281 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 587	56 049
Annen kortsiktig gjeld		2 021 503	14 943
Sum kortsiktig gjeld		2 221 091	70 992
Sum gjeld		6 683 867	5 352 479
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		5 110 083	4 034 962



Moore DA
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 964 207 380 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i Ra Eigedom AS

Uavhengig revisors beretning Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ra Eigedom AS årsregnskap, som viser et underskudd på kr 256 267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

I avsnittet «Andre forhold», nedenfor, er avleggelse av årsregnskapet etter lovens frist omtalt.

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



Andre forhold


Selskapet opplyser i note 9, jfr. note 14, at selskapet har pådratt seg et tap på kr 256 267 i regnskapsåret 2018, og at selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 1 573 784.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 5. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av selskapets styre.

Oslo, 30. oktober 2019

MOORE DA



Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor



Noter 2018 RA EIGEDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes 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, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 2 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 35 904. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygninger og annen		Sum
	Tomter	fast eiendom	
Anskaffelseskost 01.01.2018	3 489 685	472 977	3 962 662
Tilgang i året	0	73 388	73 388
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	3 489 685	546 365	4 036 050
Balanseført verdi pr. 31.12.2018	3 489 685	546 365	4 036 050

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Lineær

Note 4 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(256 267)	(2 645 443)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 431 992)	2 410 618
Årets skattegrunnlag	(2 688 259)	(234 825)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	(2 422 492)	0	(2 422 492)
Gevinst- og tapskonto	(47 499)	(37 999)	(9 500)
Skattemessig fremførbart underskudd	(234 826)	(2 923 084)	2 688 258
Netto forskjeller	(2 704 817)	(2 961 084)	256 267
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 704 817	2 961 084	(256 267)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Note 6 - Bankinnskudd

Herav et bundet beløp på kr 1 001 704.

Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 2 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 2 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



Note 8 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Bysenter Invest I AS	2 100	100,00%
Sum	2 100	100,00%

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	2 100 000	(3 417 517)	(1 317 517)
Årets resultat		(256 267)	(256 267)
Egenkapital 31.12.2018	2 100 000	(3 673 784)	(1 573 784)

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 921 082	2 998 759
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	4 036 051	3 962 663

Av langsiktig gjeld på kr 2 921 082 forfaller alt innen 5 år.

I 2019 foreligger beslutning om tvangssalg av eiendommen. Styret arbeider med refinansiering, herunder reversering av beslutningen om tvangssalg. Pr. 23.10.2019 er tinglyste pant på eiendommen kr 39 989 807.

Note 11 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 12 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder	Magne Modalsli via Krågen AS	1 260

Note 13 - Langsiktig konserngjeld

Langsiktig konserngjeld

Type	2018	2017
Foretak i samme konsern	1 541 694	2 228 728

Note 14 - Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, som følge av forventede merverdier ved utvikling av selskapets eiendommer. Årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.