



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Eirik Fredbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		313 659 882	2 900 000
Annen driftsinntekt		703 699	
Sum inntekter	1	314 363 581	2 900 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	5	191 097 674	-152 248 086
Varekostnad	12	63 738 087	150 046 033
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	232 459	
Annen driftskostnad	3,12	3 186 552	10 669 289
Sum kostnader		258 254 771	8 467 236
Driftsresultat		56 108 810	-5 567 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 091	166 924
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		6 049 763	165 198
Annen finanskostnad		1 414	1 122
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans	11,5	-6 029 086	603
Ordinært resultat før skattekostnad		50 079 724	-5 566 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 079 724	-5 566 632
Årsresultat		50 079 724	-5 566 632
Totalresultat		50 079 724	-5 566 632
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	50 079 724	-5 566 632
Sum overføringer og disponeringer		50 079 724	-5 566 632



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 618 790	
Sum varige driftsmidler		33 618 790	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 618 790	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	11 033 400	205 912 530
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 832 112	
Andre fordringer		32 495	3 510 852
Sum fordringer	6	4 864 607	3 510 852
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 210 413	7 810 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 210 413	7 810 676
Sum omløpsmidler		26 108 420	217 234 058
SUM EIENDELER		59 727 210	217 234 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 563 304	111 483 580
Sum opptjent egenkapital		49 563 304	111 483 580
Sum egenkapital	7	50 563 304	112 483 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		78 437 017
Leverandørgjeld	8	843 804	120 715
Annen kortsiktig gjeld	10	8 320 102	26 192 745
Sum kortsiktig gjeld		9 163 906	104 750 478
Sum gjeld		9 163 906	104 750 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 727 210	217 234 058



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

2

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by
Svendsen, Magnus Bang

 **bankID**

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

21.04.2021 07.50.31

Date of birth

1972-02-17

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Sollie, Kari

 **bankID**

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

21.04.2021 08.28.16

Date of birth

1974-04-03

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Urke, Stig Narve

 **bankID**

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

21.04.2021 07.58.46

Date of birth

1979-07-09

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Svendsen, Henning Martin

 **bankID**

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

21.04.2021 09.43.57

Date of birth

1981-03-21

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



ÅRSBERETNING 2020 Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Virksomheten

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

Fortsatt drift

I årsregnskapet er fortsatt drift lagt til grunn.

Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling.

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

Ytre miljø

Selskapets har som målsetting å utvikle og selge boliger som er arealeffektive, energiøkonomiske og med minimal påvirkning av det ytre miljø.

Fou

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Eierforhold

Selskapet har følgende deltakere:

Byggteknikk Invest AS	50%
Skanska Norge AS	50%

Finansiell risiko

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2020 (2019) en omsetning på kr. 314.363.581,- (2.900.000,-) og kr. 50.079.724,- (-5.566.632,-) i resultat. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise beskrivelse av selskapets stilling.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet.

Årsresultat (tap)	50.079.724,-
Overføring til annen egenkapital	50.079.724,-
Sum disponert	50.079.724,-



Fremtidsutsikter

Selskapet har per 31.12.2020 fullført utbyggingen av selskapets eiendom. Det er inngått avtale om salg av selskapets utleievirksomhet til Byggeteknikk Invest AS med overlevering 01.02.2021.

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

Selskapet forventer tilfredsstillende inntjening i 2021.

Trondheim, 21.04.2021

Magnus Bang Svendsen
Styrets leder

Kari Sollie
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem

Henning Martin Svendsen
Styremedlem



Resultatregnskap

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

	Note	2020	2019
Salgsinntekter		313 659 882	2 900 000
Andre driftsinntekter		703 699	0
Sum driftsinntekter	1	314 363 581	2 900 000
Varekostnad (entreprisekost.)	12	63 738 087	150 046 033
Endring i beholdning av v.i.a. og f.v. (bygg i egenregi)	5	191 097 674	-152 248 086
Avskrivning varige driftsmidler	4	232 459	0
Andre driftskostnader (utviklingskostn.)	3,12	3 186 552	10 669 289
Sum driftskostnader		258 254 771	8 467 236
Driftsresultat		56 108 810	-5 567 236
Annen renteinntekt		22 091	166 924
Annen rentekostnad		6 049 763	165 198
Annen finanskostnad		1 414	1 122
Resultat Finansposter	11,5	-6 029 086	603
Ordinært resultat før skattekostnad		50 079 724	-5 566 632
Ordinært resultat		50 079 724	-5 566 632
Årsresultat		50 079 724	-5 566 632
Overført Annen EK	7	50 079 724	-5 566 632
Sum disponert		50 079 724	-5 566 632

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



Balanse

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 618 790	0
Sum varige driftsmidler		33 618 790	0
Sum anleggsmidler		33 618 790	0
Omløpsmidler			
Varer (bygg i egenregi)	5	11 033 400	205 912 530
Kundefordringer		4 832 112	0
Andre fordringer		32 495	3 510 852
Sum fordringer	6	4 864 607	3 510 852
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 210 413	7 810 676
Sum omløpsmidler		26 108 420	217 234 058
Sum eiendeler		59 727 210	217 234 058

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



Balanse

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 563 304	111 483 580
Sum opptjent egenkapital		49 563 304	111 483 580
Sum egenkapital	7	50 563 304	112 483 580
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	9	0	78 437 017
Leverandørgjeld	8	843 804	120 715
Annen kortsiktig gjeld	10	8 320 102	26 192 745
Sum kortsiktig gjeld		9 163 906	104 750 478
Sum gjeld		9 163 906	104 750 478
Sum egenkapital og gjeld		59 727 210	217 234 058

Trondheim, 21.04.2021
Styret for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Magnus Bang Svendsen
Styrets leder

Stig Narve Urke
Styremedlem

Kari Sollie
Styremedlem

Henning Martin Svendsen
Styremedlem

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



NOTER

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA
2020

KONTANTSTRØMANALYSE	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Årets resultat	50 079 724	-5 566 632
Endring i varige driftsmidler	-33 618 790	
Endring i beholdninger og egenregi for salg	194 879 130	-153 383 692
Endring i fordringer	-1 353 755	2 732 429
Endring i leverandorgjeld	723 088	101 569
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-17 872 643	14 707 998
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	192 836 754	-141 408 328
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring kortsiktig gjeld (reklassifisert fra LG i 2019)	-	2 762 422
Endring byggeån	-78 437 017	78 437 017
Endring langsiktig gjeld (reklassifisert til KG i 2019)	-	-2 762 422
Utdeling	-112 000 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-190 437 017	78 437 017
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter gjennom året	2 399 737	-62 971 311
Beholdning LB	7 810 676	70 781 987
Beholdning UB	10 210 413	7 810 676

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

1.1 Forenklet IFRS

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

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

1.2 Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

1.3 Valuta

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

1.4 Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

1.5 Prinsipper for inntektsføring

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

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



1.6 Lånekostnader

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

1.7 Inntektsskatt

Se note 3

Deltagerne er skattesubjekter.

1.8 Kundefordringer

Kundefordringer regnskapsføres til anskaffelseskost eventuelt nedskrevet beløp.

1.9 Varelager

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

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

1.10 Kontanter og kontantekvivalenter

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

1.11 Garanti-og andre avsetninger

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

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

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

1.12 Betingede forpliktelser og eiendeler

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

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

1.13 Kontantstrømoppstilling

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

1.14 Hendelser etter balansedagen

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



NOTE 1 DRIFTSINNTEKTER			2020	2019	
Salg av boliger på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune			313 659 882	2 900 000	
Utleie av forretningslokale på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune			703 699	-	
			314 363 581	2 900 000	
NOTE 2 SKATT			2020	2019	
Regnskapsmessig resultat			50 079 724	-5 566 632	
Permanente forskjeller			65 161	5 815	
Endring midlertidige forskjeller			4 969 648	-2 742 122	
Skattegrunnlag			55 114 533	-8 302 939	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller pr. 31.12.					
Garantiavsetning			-3 136 600	-755 445	
Øvrige avsetninger			-1 865 622	-2 161 208	
Forretningslokale			697 377	-	
Varelager			-	3 781 456	
Sum midlertidige forskjeller			-4 104 845	864 803	
Selskapet er ikke et skattesubjekt, eventuell skatt betales av deltakerne.					
NOTE 3 LØNN					
Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av kravet om obligatorisk tjenestepensjon.					
Det er kostnadsført kr. 47.500,- inkl. mva for ordinær revisjon 2020.					
Revisor har utført tjenester for kr. 97.800,- ekskl. mva.utover ordinær revisjon.					
NOTE 4 TOMTER, BYGNINGER OG ANNEN FAST EIENDOM					
	Næringslokale	TekniskE Inst.	Tomt	Sum	
Kostpris 1/1					
Tilgang	25 487 242	4 200 915	4 163 092	33 851 249	
Avgang					
Kostpris 31/12	25 487 242	4 200 915	4 163 092	33 851 249	
Akkumulerte avskrivninger	127 436	105 023	-	232 459	
Bokført verdi 31.12.2020	25 359 806	4 095 892	4 163 092	33 618 790	
Årets avskrivning	127 436	105 023	-	232 459	
Avskrivningssats	2 %	10 %			
NOTE 5 VARER (bygg i egenregi)			Endring	2020	2019
Råtomt			-12 255 011	-	12 255 011
Utviklingskostnader inklusive finans			-193 657 519	-	193 657 519
Ferdigstilte usolgte og ferdigstilte boliger som er solgt men ikke overlevert			11 033 400	11 033 400	-
Sum Varer (bygg i egenregi)			-194 879 130	11 033 400	205 912 530
Antall boliger			Endring	2020	2019
Solgte boliger i produksjon			-62	-	62
Usolgte boliger i produksjon			-18	-	18
Sum boliger i produksjon			-80	-	80
Solgte ikke overleverte ferdigstilte boliger			2	2	-
Usolgte ferdigstilte boliger			1	1	-
Totalt			-77	3	80
NOTE 6 FORDRINGER			2020	2019	
Kundefordringer					
Eksterne kunder			4 832 112	-	
Sum kundefordringer			4 832 112	-	
Andre fordringer					
Mva - til gode			32 495	-	
Skanska Norge AS			-	3 510 852	
Sum andre fordringer			32 495	3 510 852	
Sum fordringer			4 864 607	3 510 852	
NOTE 7 EGENKAPITAL					
	Selskapskapital	Annen EK	Udekket tap	SUM	
IB 01.01.20	1 000 000	111 483 580	-	112 483 580	
Utdeling		-112 000 000	-	-112 000 000	
Årets resultat		50 079 724	-	50 079 724	
EK UB 31.12.20	1 000 000	49 563 304	-	50 563 304	
Eiere 31.12.2020	Eierandel				
Byggeteknikk Invest AS		50 %			
Skanska Norge AS		50 %			
		100 %			



NOTE 8 LEVERANDØRGJELD				
		2020	2019	
Eksterne leverandører		122 804	35 245	
Skanska Eiendomsutvikling AS		-	-	
Skanska Norge AS		721 000	85 470	
Sum leverandørgjeld		843 804	120 715	
NOTE 9 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER (BYGGELÅN)		2020	2019	
Bank	Sikkerhet			Kommentar
DNB	Pant i 23/886			Innfridd/avsluttet
				-
				78 437 017
NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD		2020	2019	
Avsetning til kostnader for utførte arbeider hvor faktura ikke er bokført per årsskiftet				
Eksterne leverandører		93 637	252 373	
Skanska Eiendomsutvikling AS		67 025	15 172	
Skanska Norge AS		590 656	15 046 125	
Sum		751 318	15 313 670	
Rentefritt tomte lån fra Byggteknikk Invest AS		-	2 762 422	
Avsetning resterende kostnader overleverte byggetrinn		4 432 184	2 161 208	
Generell avsetning for overleverte boliger		3 136 600	755 445	
Håndpenger fra boligkjøpere		-	5 200 000	
Sum annen kortsiktig gjeld		8 320 102	26 192 745	
NOTE 11 Finansposter		2020	2019	
Finansinntekter		22 091	166 924	
Finanskostnader		-2 269 721	-1 301 926	
Beholdningsendring finans (aktivert som varer/utviklingskostnader)		-3 781 456	1 135 606	
Sum finansposter		-6 029 086	603	
NOTE 12 Transaksjoner med nærstående				
<i>Prinsipper</i>				
Alle transaksjoner med nærstående skjer basert på avtale og er basert på prising og betingelser etter armlengdeprinsippet. Med armlengdeprinsippet forstås de priser og betingelser som basert på selskapets størrelse og forhandlingsstyrke ville kunne oppnå i et eksternt uavhengig marked. Når et marked ikke eksisterer brukes metoder for å estimere og fordele kostnader, ofte en kost pluss metode.				
<i>Informasjon om transaksjoner</i>				
Selskap/person	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Kommentar
Skanska Norge AS	50% eier	97 705 018	-	Totalentreprise/prosjektledelse
Byggteknikk Prosjekt AS	Styrets leder og Byggteknikk Invest AS	269 663	-	Arbeidende styreleder
Skanska Eiendomsutvikling AS	Eiet av Skanska Norge AS	499 148	-	Forretningsførelse/markedsføring
Utleiecompagniet AS	Eiet av Skanska Norge AS	38 910	-	Leie brakker
Sum		98 512 739	-	
NOTE 13 Hendelser etter årets slutt				
I februar/mars 2020 opplevde vi et stort utbrudd av Koronaviruset som rammet og fortsatt rammer hele samfunnet. Selskapet følger råd, retningslinjer og informasjon fra Folkehelseinstituttet, Helsedirektoratet og politisk ledelse i landet. I og med at utbyggingen på selskapets eiendom er avsluttet vil de økonomiske påvirkningene av utbruddet være små.				