



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			16 908 697
Annen driftsinntekt			215 383
Sum inntekter	1	0	17 124 080
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			3 952 085
Varekostnad		-728 082	1 930 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			77 486
Annen driftskostnad	2	750 041	3 157 386
Sum kostnader		21 959	9 117 861
Driftsresultat		-21 959	8 006 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 283	1 541
Sum finansinntekter		22 283	1 541
Annen rentekostnad			873
Annen finanskostnad		324	397
Sum finanskostnader		324	1 270
Netto finans	3	21 959	271
Ordinært resultat før skattekostnad		0	8 006 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	8 006 490
Årsresultat		0	8 006 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			8 006 489
Sum overføringer og disponeringer			8 006 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		761 072	761 072
Sum fordringer	4	761 072	761 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 444 118	2 354 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 444 118	2 354 448
Sum omløpsmidler		2 205 190	3 115 520
SUM EIENDELER		2 205 190	3 115 520

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		569 793	569 793
Sum opptjent egenkapital		569 793	569 793
Sum egenkapital	6	1 569 793	1 569 793
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			
Leverandørgjeld	7	130 398	306 940
Annen kortsiktig gjeld	8	504 999	1 238 787
Sum kortsiktig gjeld		635 397	1 545 727
Sum gjeld		635 397	1 545 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 190	3 115 520



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 485852

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 992 743 948
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			16 908 697
Annen driftsinntekt			215 383
Sum inntekter	1	0	17 124 080
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			3 952 085
Varekostnad		-728 082	1 930 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			77 486
Annen driftskostnad	2	750 041	3 157 386
Sum kostnader		21 959	9 117 861
Driftsresultat		-21 959	8 006 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 283	1 541
Sum finansinntekter		22 283	1 541
Annen rentekostnad			873
Annen finanskostnad		324	397
Sum finanskostnader		324	1 270
Netto finans	3	21 959	271
Ordinært resultat før skattekostnad		0	8 006 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	8 006 490
Årsresultat		0	8 006 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			8 006 489
Sum overføringer og disponeringer			8 006 489



Organisasjonsnr: 992 743 948
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		761 072	761 072
Sum fordringer	4	761 072	761 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 444 118	2 354 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 444 118	2 354 448
Sum omløpsmidler		2 205 190	3 115 520
SUM EIENDELER		2 205 190	3 115 520
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		569 793	569 793
Sum opptjent egenkapital		569 793	569 793



Sum egenkapital	6	1 569 793	1 569 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	130 398	306 940
Annen kortsiktig gjeld	8	504 999	1 238 787
Sum kortsiktig gjeld		635 397	1 545 727
Sum gjeld		635 397	1 545 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 190	3 115 520



Organisasjonsnr: 992 743 948
RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

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.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Raneheimsfjæra Utbyggingselskap DA
KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Årets resultat	-	8 006 489
Endring i varige driftsmidler	-	33 618 790
Endring i beholdninger og egenregi for salg	-	11 033 400
Endring i fordringer	-	4 103 535
Endring i leverandørgjeld	-176 542	-536 864
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-733 788	-7 081 315
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-910 330	49 144 035
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utdeling	-	-57 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-57 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter gjennom året	-910 330	-7 855 965
Beholdning IB	2 354 448	10 210 413
Beholdning UB	1 444 118	2 354 448



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: QPATZ-VHCN-V6JQA-XLX3-F60MP-5HU64



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-31 13:05:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OPAT2-NJHCN-V6:QA-XLX3-F60MP-5HU64

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Electronic signature

Signed by
Svendsen, Magnus Bang

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

31.05.2023 10.01.14

Date of birth

1972-02-17

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Svendsen, Henning Martin

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

31.05.2023 12.23.39

Date of birth

1981-03-21

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Urke, Stig Narve

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

31.05.2023 10.11.16

Date of birth

1979-07-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Sollie, Kari

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

31.05.2023 10.53.23

Date of birth

1974-04-03

Signature method

BankID (NO)



ÅRSBERETNING 2022 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

Årsregnskapet er utarbeidet etter forutsetningen om fortsatt drift og styret bekrefter at denne er til stede.

Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling.

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

Ytre miljø

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

Fou

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Eierforhold

Selskapet har følgende deltakere:

Byggteknikk Invest AS	50%
Skanska Norge AS	50%

Finansiell risiko

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2022 (2021) en omsetning på kr. 0,- (17.124.800,-) og kr. 0,- (8.006.489,-) i resultat. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise beskrivelse av selskapets stilling.

Fremtidsutsikter

Siste delfelt i selskapets utbygging ble ferdigstilt i 2020. Selskapet har for tiden ingen planer om utvikling av flere boligprosjekter eller næringslokaler. Aktiviteten i selskapet omfatter kun oppfølging av kundene i reklamasjonsperioden. Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling tilfredsstillende.

Trondheim, 31.05.2023

Magnus Bang Svendsen
Styrets leder

Kari Sollie
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem

Henning Martin Svendsen
Styremedlem



Resultatregnskap

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

	Note	2022	2021
Salgsinntekter		0	16 908 697
Andre driftsinntekter		0	215 383
Sum driftsinntekter	1	0	17 124 080
Varekostnad (entreprisekost.)		-728 082	1 930 904
Endring i beholdning av v.i.a. og f.v. (bygg i egenregi)		0	3 952 085
Avskrivning varige driftsmidler		0	77 486
Andre driftskostnader (utviklingskostn.)	2	750 041	3 157 386
Sum driftskostnader		21 959	9 117 862
Driftsresultat		-21 959	8 006 218
Annen renteinntekt		22 283	1 541
Annen rentekostnad		0	873
Annen finanskostnad		324	397
Resultat Finansposter	3	21 959	271
Ordinært resultat før skattekostnad		0	8 006 489
Ordinært resultat		0	8 006 489
Årsresultat		0	8 006 489
Overført Annen EK		0	8 006 489
Sum disponert		0	8 006 489

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



Balanse

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		761 072	761 072
Sum fordringer	4	761 072	761 072
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 444 118	2 354 448
Sum omløpsmidler		2 205 190	3 115 520
Sum eiendeler		2 205 190	3 115 520

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



Balanse

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		569 793	569 793
Sum opptjent egenkapital		569 793	569 793
Sum egenkapital	6	1 569 793	1 569 793
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	130 398	306 940
Annen kortsiktig gjeld	8	504 999	1 238 787
Sum kortsiktig gjeld		635 397	1 545 727
Sum gjeld		635 397	1 545 727
Sum egenkapital og gjeld		2 205 190	3 115 520

Trondheim, 31.12.2022 / 31.05.2023
Styret for Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Magnus Bang Svendsen
Styrets leder

Stig Narve Urke
Styremedlem

Kari Søllie
Styremedlem

Henning Martin Svendsen
Styremedlem

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA Organisasjonsnummer 992743948



NOTER

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA
01.01.2022 - 31.12.2022

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21.01.2008. Selskapet har valgt å utsette implementeringen av ny forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder fra november 2014 i henhold til forskriftens § 5-1. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk. Regnskapet er oppstilt i norske kroner og gjelder perioden 01.01.2022 til 31.12.2022.

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 9

Deltagerne er skattesubjekter.

1.8 Kundefordringer

Kundefordringer regnskapsføres til anskaffelseskost eventuelt nedskrevet beløp.



1.9 Varelager

Utolgte, 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.

Utolgte, 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 ununnngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

1.12 Betingede forpliktelser og eiendeler

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

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

1.13 Kontantstrømpstilling

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.

1.15 Fortsatt drift

Fortsatt drift er lagt til grunn ved oppstilling av regnskapet.

NOTE 1 DRIFTSINNTEKTER	2022	2021
Salg av boliger på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune	-	13 450 000
Utleie av forretningslokale på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune	-	215 383
Gevinst ved salg av utleid forretningslokale	-	3 458 697
	-	17 124 080

**NOTE 2 LØNN, ANSATTE, GODTGJØRELSE, FORTSATT DRIFT.**

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av kravet om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapet honorerer ikke styret.
Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til medlemmer av styrende organer.
Det er kostnadsført kr. 12.500,- inkl. mva for ordinær revisjon 2022.
Revisor har ikke utført konsulent tjenester i 2022.

NOTE 3 Finansposter

	2022	2021
Renteinntekter	22 283	1 541
Finanskostnader	-324	-1 271
Sum finansposter	21 959	271

NOTE 4 FORDRINGER

	2022	2021
Kundefordringer		
Eksterne kunder	761 072	761 072
Sum kundefordringer	761 072	761 072

NOTE 5 BANKINNSKUDD

	2022	2021
Driftskonto Nordea	1 444 118	2 354 448
Sum bankinnskudd	1 444 118	2 354 448

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Selskapskapital	Annen EK	Udekket tap	SUM
IB 01.01.22	1 000 000	569 793	-	1 569 793
Utdeling	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
EK UB 31.12.22	1 000 000	569 793	-	1 569 793

	Eierandel
Eiere 31.12.2022	
Byggeteknikk Invest AS	50 %
Skanska Norge AS	50 %
	100 %

NOTE 7 LEVERANDØRGJELD

	2022	2021
Eksterne leverandører	17 898	6 940
Skanska Norge AS	112 500	300 000
Sum leverandørgjeld	130 398	306 940

NOTE 8 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2022	2021
Avsetning resterende kostnader overleverte byggetrinn	504 999	1 238 787
Sum annen kortsiktig gjeld	504 999	1 238 787

NOTE 9 SKATT

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat	-	8 006 489
Permanente forskjeller	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-376 795	-4 772 428
Skattegrunnlag	-376 795	3 234 061
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller pr. 31.12.		-
Øvrige avsetninger	-504 999	-1 238 787
Forretningslokale	218 533	242 815
Gevinst/Tap	1 330 844	1 683 555
Sum midlertidige forskjeller	1 044 378	667 583

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



NOTE 10 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Prinsipper

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

Informasjon om transaksjoner

Selskap/person	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Kommentar
Skanska Norge AS	50% eier	280 855	-	Entreprise/prosjektledelse
Skanska Eiendomsutvikling AS	Eiet av Skanska Norge AS	62 580	-	Forretningsførsel
Sum		343 435		

NOTE 11 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som påvirker selskapets finansielle stilling i vesentlig grad.

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Årets resultat	-	8 006 489
Endring i varige driftsmidler	-	33 618 790
Endring i beholdninger og egenregi for salg	-	11 033 400
Endring i fordringer	-	4 103 535
Endring i leverandørgjeld	-176 542	-536 864
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-733 788	-7 081 315
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-910 330	49 144 035
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utdeling	-	-57 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-57 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter gjennom året	-910 330	-7 855 965
Beholdning IB	2 354 448	10 210 413
Beholdning UB	1 444 118	2 354 448