



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 943 198
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØD INVEST AS
Forretningsadresse: Bellevue 7
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Petter Lundeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 23.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	71 152	184 455
Sum kostnader		71 152	184 455
Driftsresultat		-71 152	-184 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15	19
Annen finansinntekt		305	
Sum finansinntekter		320	19
Annen rentekostnad		89 509	121 164
Annen finanskostnad		151	
Sum finanskostnader		89 660	121 164
Netto finans		-89 340	-121 145
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 492	-305 600
Skattekostnad	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 492	-305 600
Årsresultat		-160 492	-305 600
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-160 492	-305 600
Totalresultat		-160 492	-305 600
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-160 492	-305 600
Sum overføringer og disponeringer	4	-160 492	-305 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 8	48 367 869	10 817 345
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 263 032	20 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 032	20 679
Sum omløpsmidler		49 630 902	10 838 024
SUM EIENDELER		49 630 902	10 838 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 487 552	1 327 061
Sum opptjent egenkapital		-1 487 552	-1 327 061
Sum egenkapital		-1 457 552	-1 297 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 6	12 617 576	10 818 266
Sum annen langsiktig gjeld		12 617 576	10 818 266
Sum langsiktig gjeld		12 617 576	10 818 266
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 455 939	
Leverandørgjeld		2 901 290	1 203 170
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	113 649	113 649
Sum kortsiktig gjeld		38 470 878	1 316 819
Sum gjeld		51 088 454	12 135 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 630 902	10 838 024



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 764848

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 943 198
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØD INVEST AS
Forretningsadresse: Bellevue 7
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Petter Lundeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 913 943 198
RØD INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	71 152	184 455
Sum kostnader		71 152	184 455
Driftsresultat		-71 152	-184 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15	19
Annen finansinntekt		305	
Sum finansinntekter		320	19
Annen rentekostnad		89 509	121 164
Annen finanskostnad		151	
Sum finanskostnader		89 660	121 164
Netto finans		-89 340	-121 145
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 492	-305 600
Skattekostnad	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 492	-305 600
Årsresultat		-160 492	-305 600
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-160 492	-305 600
Totalresultat		-160 492	-305 600
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-160 492	-305 600
Sum overføringer og disponeringer	4	-160 492	-305 600



Organisasjonsnr: 913 943 198
RØD INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 8	48 367 869	10 817 345
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 263 032	20 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 032	20 679
Sum omløpsmidler		49 630 902	10 838 024
SUM EIENDELER		49 630 902	10 838 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 487 552	1 327 061
Sum opptjent egenkapital		-1 487 552	-1 327 061
Sum egenkapital		-1 457 552	-1 297 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 6	12 617 576	10 818 266
Sum annen langsiktig gjeld		12 617 576	10 818 266
Sum langsiktig gjeld		12 617 576	10 818 266
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 455 939	



Leverandørgjeld		2 901 290	1 203 170
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	113 649	113 649
Sum kortsiktig gjeld		38 470 878	1 316 819
Sum gjeld		51 088 454	12 135 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 630 902	10 838 024



Organisasjonsnr: 913 943 198
RØD INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap

2020

Rød Invest AS

Org.nr.: 913 943 198



Rød Invest AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	<u>71 152</u>	<u>184 455</u>
Sum driftskostnader		<u>71 152</u>	<u>184 455</u>
Driftsresultat		<u>-71 152</u>	<u>-184 455</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15	19
Annen finansinntekt		305	0
Annen rentekostnad		89 509	121 164
Annen finanskostnad		151	0
Resultat av finansposter		<u>-89 340</u>	<u>-121 145</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-160 492</u>	<u>-305 600</u>
Skattekostnad	5	0	0
Årets resultat		<u>-160 492</u>	<u>-305 600</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		<u>160 492</u>	<u>305 600</u>
Sum overføringer	4	<u>-160 492</u>	<u>-305 600</u>



Rød Invest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Aktiverte kostnader	3, 8	48 367 869	10 817 345
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 263 032	20 679
Sum omløpsmidler		<u>49 630 902</u>	<u>10 838 024</u>
Sum eiendeler		<u>49 630 902</u>	<u>10 838 024</u>




Rød Invest AS

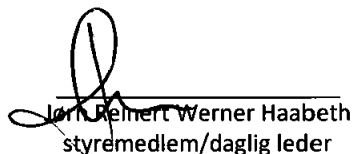
Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	<u>-1 487 552</u>	<u>-1 327 061</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 487 552</u>	<u>-1 327 061</u>
Sum egenkapital		<u>-1 457 552</u>	<u>-1 297 061</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	4, 6	<u>12 617 576</u>	<u>10 818 266</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12 617 576</u>	<u>10 818 266</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 455 939	0
Leverandørgjeld		2 901 290	1 203 170
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>113 649</u>	<u>113 649</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 470 878</u>	<u>1 316 819</u>
Sum gjeld		<u>51 088 454</u>	<u>12 135 085</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 630 902</u>	<u>10 838 024</u>

Fredrikstad, 17.06.2021
Styret i Rød Invest AS


Jan Petter Lundebøl
styreleder


Ole Haabeth
styremedlem


Lorn Røhmert Werner Haabeth
styremedlem/daglig leder


Marius Lundebøl
styremedlem



Rød Invest AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Boligprosjekter inntektsføres etter fullført kontraktsperiode. Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført verdsettes etter reglene for tilvirkning etter bestilling (varelager), dvs. til minimumskost. Beskatning skjer derav først når prosjektene er fullført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aktiverte kostnader

Fra og med tidspunktet hvor en rettighet er ervervet, enten ved kjøp av eiendom eller ved inngåelse av opsjonsavtale, aktiveres kostnader forbundet med utvikling av eiendommen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Rød Invest AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Lønnskostnader

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse i 2020.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 22 500. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 10 000. Beløpene er inkl. MVA.

Note 3 - Aktiverte kostnader

I posten aktiverte kostnader inngår kostnader som er påløpt i forbindelse med utvikling av eiendom i Fredrikstad kommune, herav kjøp av eiendom og regulerings- og arkitektkostnader. Selskapet har i forbindelse med eiendomsprosjektet aktivert kostnader på NOK 48 367 869 pr 31.12.2020. Det er påløpt NOK 37 550 524 i regnskapsåret.

Prosjektet er regnskapsført etter fullført kontrakts metode, første byggetrinn består av 14 enheter som planlegges overlevert høsten 2021.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	30 000	-1 327 061	-1 297 061
Årets resultat		-160 492	-160 492
Egenkapital 31. desember 2020	30 000	-1 487 552	-1 457 552

Selskapets egenkapital er negativ. To av aksjonærene har lånt inn ansvarlige lån på tilsammen kr 12 617 576. Eiendomsprosjektet er igangsatt i 2020, og det forventes overskudd kommende år. Regnskapet avlegges under forutsetningen om fortsatt drift.

**Rød Invest AS**

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-160 492	-305 600
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 371 011	-1 423 093
Skattepliktig inntekt	-1 531 503	-1 728 692
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	2 794 103	1 423 092	-1 371 011
Sum	2 794 103	1 423 092	-1 371 011
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 257 987	-2 726 484	1 531 503
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 463 883	1 303 392	-160 492
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Rød Invest AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rød Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
Sum	3 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vitrium AS	1 500	50,0	50,0
Jørn Reinert Werner Haabeth	500	16,7	16,7
Ole Audun Werner Haabeth	500	16,7	16,7
Ole Haabeth	500	16,7	16,7
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Ole Haabeth	styremedlem	500
Jørn Reinert Werner Haabeth	styremedlem/daglig leder	500
Totalt antall aksjer		1 000

Vitrium AS har avgitt ansvarlig lån til selskapet. Bokført verdi 31.12.20 er kr 6 102 607 Ole Haabeth har avgitt ansvarlig lån til selskapet. Bokført verdi 31.12.20 er kr 6 514 969

Note 7 - Offentlig tilskudd

I posten annen kortsiktig gjeld inngår kr 113 649 i tilskudd fra Enova SF. Tilskuddet knytter seg til pågående eiendomsprosjekt, og balanseføres inntil prosjektet ferdigstilles.

Note 8 - Pantstillelser og garantier

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i fast eiendom. Ved årsskiftet hadde selskapet trukket kr 35 455 939 av byggelånet som har en limit på kr 82 000 000.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020:	kr 35 455 939
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 48 367 869

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garanti overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesum inntil overtakelse av bolig samt 5 % av kjøpesum gjeldene i 5 år etter overtakelse. Selskapets garantiforpliktelse i henhold til bustadoppføringslova § 12 er pr 31.12.2020 kr 2 465 700.



Vidi Revisjon AS

Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Hølsøts vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Rød Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rød Invest AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 160 492. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 (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.

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 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 avviklet.



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 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.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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», 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, 14 september 2021

VIDI REVISJON AS



Roger Drage
statsautorisert revisor