



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	LARS KRISTIAN KVERNENG
--	------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2021
---	------------

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, 24.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 804 000	4 220 000
Annen driftsinntekt		1 518 000	236 000
Sum inntekter		17 322 000	4 456 000
Kostnader			
Varekostnad		2 241 000	1 736 000
Lønnskostnad	2	9 548 000	75 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	281 000	54 000
Annen driftskostnad	2	5 128 000	5 502 000
Sum kostnader		17 198 000	7 367 000
Driftsresultat		124 000	-2 911 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 434 000	6 834 000
Inntekt på andre investeringer		525 000	2 546 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 098 000	3 011 000
Annen finansinntekt		17 610 000	18 000
Sum finansinntekter		32 667 000	12 409 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		600 000	4 017 000
Annen rentekostnad		11 103 000	2 248 000
Annen finanskostnad		372 000	155 000
Sum finanskostnader		12 075 000	6 420 000
Netto finans		20 592 000	5 989 000
Ordinært resultat før skattekostnad		20 716 000	3 078 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	684 000	1 106 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 032 000	1 972 000
Årsresultat		20 032 000	1 972 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 032 000	1 972 000
Sum overføringer og disponeringer		20 032 000	1 972 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 991 000	2 675 000
Maskiner og anlegg	3	66 000	77 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	395 000	263 000
Sum varige driftsmidler		4 452 000	3 015 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9	151 309 000	141 300 000
Lån til foretak i samme konsern	5	275 174 000	269 386 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	12 807 000	20 843 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		13 989 000	8 400 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	5 194 000	5 194 000
Andre fordringer		859 000	817 000
Sum finansielle anleggsmidler		459 332 000	445 940 000
Sum anleggsmidler		463 784 000	448 955 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 884 000	1 713 000
Andre fordringer	9	9 679 000	4 376 000
Konsernfordringer	5	10 834 000	11 443 000
Sum fordringer		26 397 000	17 532 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	68 033 000	94 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 033 000	94 000
Sum omløpsmidler		94 430 000	17 626 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		558 214 000	466 581 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	370 000	370 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		43 905 000	43 905 000
Sum innskutt egenkapital		54 237 000	54 237 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	20 317 000	1 972 000
Sum opptjent egenkapital		20 317 000	1 972 000
Sum egenkapital		74 554 000	56 209 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	131 000	201 000
Sum avsetninger for forpliktelser		131 000	201 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	349 520 000	336 076 000
Langsiktig konserngjeld	5	13 126 000	21 462 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 209 000	
Sum annen langsiktig gjeld		363 855 000	357 538 000
Sum langsiktig gjeld		363 986 000	357 739 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			7 231 000
Leverandørgjeld		3 256 000	3 528 000
Skyldige offentlige avgifter		935 000	12 000
Kortsiktig konserngjeld	5	95 681 000	32 538 000
Annen kortsiktig gjeld		19 803 000	9 327 000
Sum kortsiktig gjeld		119 675 000	52 636 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		483 661 000	410 375 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		558 215 000	466 584 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 051 000	
Annen driftsinntekt	2,20	48 411 000	57 314 000
Sum inntekter		56 462 000	57 314 000
Kostnader			
Varekostnad		2 520 000	11 324 000
Lønnskostnad	12,18	9 711 000	185 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,23	281 000	54 000
Annen driftskostnad	18	18 143 000	23 090 000
Sum kostnader		30 655 000	34 653 000
Driftsresultat		25 807 000	22 661 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	4 337 000	24 786 000
Inntekt på andre investeringer	8	525 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		517 000	18 000
Annen renteinntekt	19	908 000	
Annen finansinntekt		650 000	390 000
Andre gevinster og tap	21,22, 25	20 829 000	53 000
Verdiendring investeringseiendommer	4	983 000	37 895 000
Sum finansinntekter		28 749 000	63 142 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		107 000	5 806 000
Annen rentekostnad		18 103 000	10 756 000
Sum finanskostnader		18 210 000	16 562 000
Netto finans		10 539 000	46 580 000
Ordinært resultat før skattekostnad		36 346 000	69 241 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 058 000	10 977 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 288 000	58 264 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		34 288 000	58 264 000
Minoritetsinteresser		-1 875 000	15 878 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 163 000	42 386 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22,23	3 290 000	3 290 000
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	3 290 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4,22	818 700 000	796 949 000
Andre eiendommer	3	3 991 000	2 676 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	462 000	606 000
Sum varige driftsmidler		823 153 000	800 231 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	16	10 383 000	9 706 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 344 000	75 864 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	19	13 990 000	9 245 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	5 195 000	5 195 000
Andre fordringer	19	1 843 000	233 000
Finansielle eiendeler	19	908 000	
Sum finansielle anleggsmidler		47 663 000	100 243 000
Sum anleggsmidler		874 106 000	903 764 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	5 119 000	519 000
Sum varer		5 119 000	519 000
Fordringer			
Kundefordringer	19	11 261 000	14 761 000
Andre fordringer	16,19	12 286 000	4 027 000
Konsernfordringer	16	1 620 000	3 102 000
Sum fordringer		25 167 000	21 890 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,19	76 692 000	4 755 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 692 000	4 755 000
Sum omløpsmidler		106 978 000	27 164 000
SUM EIENDELER		981 084 000	930 928 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		43 906 000	43 906 000
Sum innskutt egenkapital		54 239 000	54 239 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		191 290 000	153 540 000
Minoritetsinteresser	24	43 459 000	48 909 000
Sum opptjent egenkapital		234 749 000	202 449 000

Sum egenkapital

288 988 000 **256 688 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	67 280 000	62 798 000
Sum avsetninger for forpliktelser		67 280 000	62 798 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	534 368 000	522 706 000
Langsiktig konserngjeld	15,19	4 815 000	1 633 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 726 000	3 813 000
Sum annen langsiktig gjeld		541 909 000	528 152 000

Sum langsiktig gjeld

609 189 000 **590 950 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	35 322 000	44 736 000
Leverandørgjeld	19	18 370 000	19 566 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldige offentlige avgifter		3 119 000	1 372 000
Kortsiktig konserngjeld	15,19	684 000	1 460 000
Annen kortsiktig gjeld	16,19	25 413 000	16 156 000
Sum kortsiktig gjeld		82 908 000	83 290 000
Sum gjeld		692 097 000	674 240 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 085 000	930 928 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 578098

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: LARS KRISTIAN KVERNENG
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 07.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 804 000	4 220 000
Annen driftsinntekt		1 518 000	236 000
Sum inntekter		17 322 000	4 456 000
Kostnader			
Varekostnad		2 241 000	1 736 000
Lønnskostnad	2	9 548 000	75 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	281 000	54 000
Annen driftskostnad	2	5 128 000	5 502 000
Sum kostnader		17 198 000	7 367 000
Driftsresultat		124 000	-2 911 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 434 000	6 834 000
Inntekt på andre investeringer		525 000	2 546 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 098 000	3 011 000
Annen finansinntekt		17 610 000	18 000
Sum finansinntekter		32 667 000	12 409 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		600 000	4 017 000
Annen rentekostnad		11 103 000	2 248 000
Annen finanskostnad		372 000	155 000
Sum finanskostnader		12 075 000	6 420 000
Netto finans		20 592 000	5 989 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	684 000	1 106 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 032 000	1 972 000
Årsresultat		20 032 000	1 972 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 032 000	1 972 000



Sum overføringer og
disponeringer

20 032 000

1 972 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	3 991 000	2 675 000
Maskiner og anlegg			
	3	66 000	77 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	395 000	263 000
Sum varige driftsmidler			
		4 452 000	3 015 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	8,9	151 309 000	141 300 000
Lån til foretak i samme konsern			
	5	275 174 000	269 386 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	12 807 000	20 843 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		13 989 000	8 400 000
Investeringer i aksjer og andeler			
	8	5 194 000	5 194 000
Andre fordringer			
		859 000	817 000
Sum finansielle anleggsmidler			
		459 332 000	445 940 000
Sum anleggsmidler			
		463 784 000	448 955 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 884 000	1 713 000
Andre fordringer			
	9	9 679 000	4 376 000
Konsernfordringer			
	5	10 834 000	11 443 000
Sum fordringer			
		26 397 000	17 532 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10	68 033 000	94 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		68 033 000	94 000
Sum omløpsmidler			
		94 430 000	17 626 000
SUM EIENDELER			
		558 214 000	466 581 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6	370 000	370 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		43 905 000	43 905 000
Sum innskutt egenkapital		54 237 000	54 237 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	20 317 000	1 972 000
Sum opptjent egenkapital		20 317 000	1 972 000

Sum egenkapital 74 554 000 56 209 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	131 000	201 000
Sum avsetninger for forpliktelser		131 000	201 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	349 520 000	336 076 000
Langsiktig konserngjeld	5	13 126 000	21 462 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 209 000	
Sum annen langsiktig gjeld		363 855 000	357 538 000

Sum langsiktig gjeld 363 986 000 357 739 000

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner			7 231 000
Leverandørgjeld		3 256 000	3 528 000
Skyldige offentlige avgifter		935 000	12 000
Kortsiktig konserngjeld	5	95 681 000	32 538 000
Annen kortsiktig gjeld		19 803 000	9 327 000
Sum kortsiktig gjeld		119 675 000	52 636 000

Sum gjeld 483 661 000 410 375 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 558 215 000 466 584 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 051 000	
Annen driftsinntekt	2,20	48 411 000	57 314 000
Sum inntekter		56 462 000	57 314 000
Kostnader			
Varekostnad		2 520 000	11 324 000
Lønnskostnad	12,18	9 711 000	185 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,23	281 000	54 000
Annen driftskostnad	18	18 143 000	23 090 000
Sum kostnader		30 655 000	34 653 000
Driftsresultat		25 807 000	22 661 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	4 337 000	24 786 000
Inntekt på andre investeringer	8	525 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		517 000	18 000
Annen renteinntekt	19	908 000	
Annen finansinntekt		650 000	390 000
Andre gevinster og tap	21,22,25	20 829 000	53 000
Verdiendring investeringseiendommer	4	983 000	37 895 000
Sum finansinntekter		28 749 000	63 142 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		107 000	5 806 000
Annen rentekostnad		18 103 000	10 756 000
Sum finanskostnader		18 210 000	16 562 000
Netto finans		10 539 000	46 580 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 058 000	10 977 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 288 000	58 264 000
Årsresultat		34 288 000	58 264 000



Minoritetsinteresser	-1 875 000	15 878 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	36 163 000	42 386 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22,23	3 290 000	3 290 000
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	3 290 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4,22	818 700 000	796 949 000
Andre eiendommer	3	3 991 000	2 676 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	462 000	606 000
Sum varige driftsmidler		823 153 000	800 231 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	16	10 383 000	9 706 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 344 000	75 864 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	19	13 990 000	9 245 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	5 195 000	5 195 000
Andre fordringer	19	1 843 000	233 000
Finansielle eiendeler	19	908 000	
Sum finansielle anleggsmidler		47 663 000	100 243 000
Sum anleggsmidler		874 106 000	903 764 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	5 119 000	519 000
Sum varer		5 119 000	519 000
Fordringer			
Kundefordringer	19	11 261 000	14 761 000
Andre fordringer	16,19	12 286 000	4 027 000
Konsernfordringer	16	1 620 000	3 102 000
Sum fordringer		25 167 000	21 890 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,19	76 692 000	4 755 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 692 000	4 755 000



Sum omløpsmidler		106 978 000	27 164 000
SUM EIENDELER		981 084 000	930 928 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	371 000	371 000
Overkurs		9 962 000	9 962 000
Annen innskutt egenkapital		43 906 000	43 906 000
Sum innskutt egenkapital		54 239 000	54 239 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		191 290 000	153 540 000
Minoritetsinteresser	24	43 459 000	48 909 000
Sum opptjent egenkapital		234 749 000	202 449 000
Sum egenkapital		288 988 000	256 688 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	67 280 000	62 798 000
Sum avsetninger for forpliktelses		67 280 000	62 798 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,19	534 368 000	522 706 000
Langsiktig konserngjeld	15,19	4 815 000	1 633 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 726 000	3 813 000
Sum annen langsiktig gjeld		541 909 000	528 152 000
Sum langsiktig gjeld		609 189 000	590 950 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,19	35 322 000	44 736 000
Leverandørgjeld	19	18 370 000	19 566 000
Skyldige offentlige avgifter		3 119 000	1 372 000
Kortsiktig konserngjeld	15,19	684 000	1 460 000
Annen kortsiktig gjeld	16,19	25 413 000	16 156 000
Sum kortsiktig gjeld		82 908 000	83 290 000
Sum gjeld		692 097 000	674 240 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 085 000	930 928 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
13.00



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
Eiendeler	Noter	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22,23	3 290	3 290
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4,22	818 700	796 949
Andre eiendommer	3	3 991	2 676
Andre varige driftsmidler	3	462	606
Øvrige anleggsmidler			
Andel i tilknyttede selskap	6	15 344	75 864
Lån til tilknyttede selskap	19	13 990	9 245
Andre aksjer	8	5 195	5 195
Fordring på selskap i samme konsern	16	10 383	9 706
Finansielle eiendeler	19	908	
Andre langsiktige fordringer	19	1 843	233
Sum anleggsmidler		874 106	903 764
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9	5 119	519
Kundefordringer	19	11 261	14 761
Fordring på selskap i samme konsern	16	1 620	3 102
Andre fordringer	16,19	12 286	4 027
Bankinnskudd	10,19	76 692	4 755
Sum omløpsmidler		106 978	27 164
Sum eiendeler		981 084	930 928



	Noter	Konsernet 2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		36 346	69 241
Betalt skatt		-	-102
Inntekt fra investering i TS	6	-4 337	-24 786
Andre gevinster og tap		-20 829	
Verdiendringer investeringseiendommer	4	-983	-37 895
Ordinære avskrivninger	3	281	54
Endring i varelager	9	-	9 330
Endring i kundefordringer		3 500	-11 038
Endring i leverandørgjeld		-1 196	-17 717
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 712	9 081
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		15 494	-3 832
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	-	-
Utbetalinger ved kjøp av andre driftsmidler		-1 453	-506
Utbetalinger ved kjøp og påkostninger av investeringseiendom	4, 22	-26 032	-57 605
Utbetalinger av langsiktig lån	19	-7 032	-9 706
Kjøp av datterselskaper	22	-2 175	-10 692
Salg av eiendeler holdt for salg	25	87 729	
Utbetalinger ved kjøp av tilknyttede selskaper		-883	
Innbetalinger på langsiktig lånefordring			4 399
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		50 154	-74 110
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utkjøp av minoriteter	21		-
Økning andel datterselskaper			-3 402
Utbytte minoriteter			-1 000
Opptak av ny gjeld	15	25 100	336 000
Nedbetaling av gjeld	15,25	-18 811	-286 405
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		6 289	45 193
Netto kontantstrøm for perioden		71 937	-32 749
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.		4 755	37 504
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		76 692	4 755
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.		76 692	4 755
		-	



	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2018	371	9962	1078	154 563	24 221	190 195
Årsresultat	-	-	-	42 384	15 878	58 262
Økning andel datter	21	-	-	3 594	-6 996	-3 402
Korrigerings av feil minoritet IB	22	-	-	-4 174	4 174	-
Utbytte minoritet	24	-	-	-	-1 000	-1 000
Overføringer EK	-	-	42 828	-42 828	-	-
Tilgang minoritet	22	-	-	-	12 632	12 632
Sum årets total endring	-	-	42 828	-1 024	24 688	66 492
Total egenkapital 31.12.2019	371	9 962	43 906	153 539	48 909	256 687
Årsresultat	-	-	-	36 163	-1 875	34 288
Økning andel datter	21	-	-	-	-	-
Korrigerings av aksjer Strandgata ut	22	-	-	1 587	-	1 587
Utbytte minoritet	24	-	-	-	-	-
Tilgang minoritet	22	-	-	-	1 880	1 880
Avgang minoritet	21,22	-	-	-	-5 455	-5 455
Sum årets total endring	-	-	-	37 750	-5 450	32 300
Total egenkapital 31.12.2020	371	9 962	43 906	191 289	43 459	288 988



NOTER TIL REGNSKAPET

KONSOLIDERT

Note 1: Generell informasjon

Eiendomsselskapet Ranheim AS ble etablert i 1983.

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

Konsernregnskapet er fastsatt av selskapets styre den 11.06.2021 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 11.06.2021

Konsernregnskapet avlegges etter forenklet IFRS.

Note 2: Sammendrag av de viktigste Regnskapsprinsipper

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

2.1 – Endringer i regnskapsprinsipp

Konsernregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS er fra og med 2018 utarbeidet i samsvar med forenklet International Financial Reporting Standards (IFRS). Konsernet har implementert alle relevante standarder som er trådt i kraft per 31. desember 2019, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2019.

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

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

(a) Nye og endrede standarder

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

2.2 – Konsolideringsprinsipper

(b) Datterselskaper

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

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

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



Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

(c) *Tilknyttede selskap*

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

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

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

(d) *Transaksjoner og minoritetsinteresser*

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

eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

(a) *Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta*

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

(b) *Transaksjoner og balanseposter*

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

2.4 – Investerings eiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

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



kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Gjenværende byggekostnader er risikojustert ved beregning av virkelig verdi.

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

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

2.5 - Varige driftsmidler

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

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

2.6 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares.

Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

2.7 –Driftsinntekter.

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

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

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

2.8 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.9 – Leverandørgjeld

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

2.10 - Utsatt skatt

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

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

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

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått

midlertidige forskjeller. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

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

2.11 – Finansielle Instrumenter

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

a) *Finansielle eiendeler og gjeld*

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

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

b) *Utlån og fordringer*

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

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

c) *Kundefordringer*

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

Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som



omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringene måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning, med mindre løpetid er på over 12 måneder. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap. Alle kundefordringer holdes i forretningsmodell der formålet er å inndrive kontraktfestede kontantstrømmer.

d) Kontanter og kontantekvivalenter

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

e) Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Eventuelle gevinster og tap resultatføres først ved innløsning av forpliktelsen.

2.12 – Utbytte

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

2.13 – Rentekostnad

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

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for

eksempel betalingsbetingelser) Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

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

2.14 – Pensjoner

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

2.15 – Varelager

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

2.16 – Nærstående parter

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med



hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning.

2.17 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

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

2.18 – IFRS 16 – Leiekontrakter

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



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

5

	2020	2019	2020	2019
	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Andre eiendommer</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>	<i>Inventar, biler m.v.</i>
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskost 01.01.	2 676	2 592	777	353
Tilgang	1 359	84	94	422
Tilgang ved fusjon				
Avgang	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	4 035	2 676	871	775
Av og nedskrivning 01.01.	-	-	171	117
Årets avskrivning	43	-	238	54
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	43	-	409	171
Balanseført verdi pr. 31.12.	3 992	2 676	462	606
Årets avskrivninger	43	-	238	54
Forventet økonomisk levetid			3 - 7 år	3 - 7 år

Investerings eiendom

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

I tillegg til den kapitaliserte verdien av netto leieinntekter gjøres det spesifikke vurderinger av verdi av utbyggingspotensiale.

Tomteverdier vurderes også særskilt utenfor kapitaliserte verdier.

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

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

Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i perioden feb-mar 2020. Dette ble utført av Kirkestien Consulting AS.

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

Fremtidige leieinnbetalinger:

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

Avkastningskrav (Yield):

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

Estimert ledighet:

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

Eierkostnader:

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

Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

10 års statsobligasjonsrente

- Inflasjon

+ kredittmargin

+ Objektrisiko

+ Markeds-/Leierisiko

+ Eiendoms-/Byggerisiko

= Avkastningskrav



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

6

Oversikt bevegelser

	Investeringsendom	
	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	796 949	522 994
Kjøp og påkostninger på eiendom	22 631	57 605
Kjøp nye investeringsendommer	42 637	178 454
Avgang	-39 901	-
Overgang til varelager	-4 600	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	983	37 895
Virkelig verdi 31.12	818 700	796 949

Fordeling av kapitaliserte verdier og øvrige verdier

	2020	2019
Kapitalisert verdi basert på netto leieinntekter	652 700	641 103
Verdi av tomt og utbyggingspotensiale	166 000	155 846
	818 700	796 950

Oversikt input til verdsettelse

	Investeringsendom	
	2020	2019
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12	652 700	641 103
Faktisk ledighet	5,80 %	10 %
Avkastningskrav (spenn)	5,61 % - 6,92 %	5,75% - 7,5%
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	6,18 %	6,73 %

Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	Investeringsendom	
	2020	2019
10 års statsobligasjonsrente	0,96 %	1,55 %
Inflasjonsforventninger	-2,00 %	-2,00 %
Kredittmargin	1,50 %	1,50 %
Objektrisiko	1,00 % - 1,86 %	1,00 % - 1,50 %
Markeds-/Leierisiko	1,95 % - 3,45 %	2,20 % - 3,45%
Eiendoms-/Byggerisiko	1,5 % - 2,3 %	1,5 % - 2,30 %
Sum avkastningskrav	5,06 % - 6,92 %	5,75 % - 8,18 %

Netto leieinntekter:

	2020	2019
Leieinntekter	45 920	50 815
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl vedlikehold ikke belastet leietakter, tilknyttet	8 491	9 449
Netto leieinntekter	37 429	41 366

Kontraktbaserte leieinntekter

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

	2020	2019
Innen 1 år	46 094	58 045
Mellom 1 og 5 år	96 211	178 847
Over 5 år	52 795	173 808



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

7

Endringer i eiendomsverdiene som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	-5 %	uendret	+5%
Avkastningskrav			
- 1,0 % - poeng	740 000	779 000	818 000
- 0,5 % - poeng	675 000	710 000	746 000
uendret	620 000	652 700	685 000
+0,5 % - poeng	574 000	604 000	634 000
+1,0 % - poeng	534 000	562 000	590 000
Eiendommer	Balanseført verdi		
Heleide investeringseiendommer	2020	2019	
Fr. Nansens gt 14 + Nordahl G. gt 6	29 200	27 018	
Verkstedveien 5	32 000	29 105	
Ytterøra 5	18 100	16 203	
Søderlundmyra 18	115 500	121 457	
Søderlundmyra 30-32	1 600	1 796	
Søderlundmyra 41+43	3 600	3 686	
Søderlundmyra 54-58	13 700	14 004	
Søderlundmyra 24-26	31 500	27 224	
Søderlundmyra 36, 42-52	27 200	31 584	
Jernbanegata 4 (Seff Gården)	25 500	34 519	
Nordlandsveien 5-7	15 000	21 346	
Fr. Nansens gt 10	136 500	130 193	
O.T Olsensgate 5	49 800	37 397	
Lars Meyers Gt 2	19 000	18 116	
Fr Nansens gt 29	14 200	14 886	
Fr nansens gt 12	25 000	21 183	
Strandgata 5		39 902	
Mellomvika 51	35 500	27 741	
Søndre Gate 13	10 600	23 743	
Påls vei 4	49 200		
Sum kapitaliserte investeringseiendommer	652 700	641 103	
Tomter			
Alfa Eiendom	10 300	10 300	
Roy Eiendom	20 000	19 200	
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40	12 500	12 500	
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 36	9 800	9 800	
Vika Eiendom	5 900	5 900	
Midtre gate 13	9 400		
Fr Nansensgate 12	3 000	3 000	
Busstomta	40 500	40 500	
Taxitomta 1	29 800	29 806	
Taxitomta 2	24 800	24 840	
Sum tomter	166 000	155 846	
Sum heleide	818 700	796 949	



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

8

Datterselskaper

Selskap	Forretningskontor	Virksomhet	Eierandel 31.12.2020	Eierandel 31.12.2019
Oto Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Siu Invest AS	Rana	Holding	67 %	67 %
Strandgata utvikling AS	Rana	Holding	95 %	95 %
Roy Eiendom AS	Rana	Eiendom	95 %	95 %
Hundholmen Eiendomsselskap AS	Bodo	Holding	60 %	60 %
Nogg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Verkstedveien 5 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Haaland Utleiebygg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Vika Næringseiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Alfa Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Apotekergården AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Bennetbygget AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Fr nansensgt 12 Mo AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Optimogården AS	Rana	Eiendom	66 %	66 %
Siu Utvikling AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta I AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta II AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Sorlandsveien 26 28 AS	Rana	Eiendom	66 %	66 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Mellomvika 51 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Iliaden Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
FDV Service AS	Rana	Drift	0 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Kooperativen Kjøpesenter AS	Rana	Eiendom	62 %	62 %
Mídtre Gate 13 AS	Rana	Eiendom	100 %	0 %
Breilia Eiendom AS	Bodo	Eiendom	80 %	50 %
Sliptomta Holding AS	Rana	Holding	100 %	50 %
Sliptomta Næringsbygg AS	Rana	Eiendom	80 %	40 %

Konsernet totale andel av resultat og egenkapital hensyntatt verdiendringer:

Balansført verdi 31.12

2020	Oppsving Eiendom	Mellomvika 35 AS	Building X AS	Kanaltomta Holding AS	Krokfors Fritidsområde AS	Sliptomta Holding AS
Balansført verdi 1.1	34	1 400	1 224	250	0	36 070
Tilgang/avgang i perioden	-	-	750	83	-	-36 070
Årets resultatandel	-	4 169	-	1 116	-	-
Overgang til datter	-	-	-	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi 31.12	5 569	5 569	1 974	1 449	-	-

2020 forts	Mellomvika 5	Dunderland Eiendom AS	Mellomvika 1	Strandgata 27 AS	Bysentrum Eiendom AS	Breilia Eiendom AS
Balansført verdi 1.1	16 075	7 109	100	0	7 116	6 489
Tilgang/avgang i perioden	-16 075	-7 109	-	-	-	-
Årets resultatandel	-	-	-	-	-947	-
Overgang til datter	-	-	-	-	-	-6 489
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi 31.12	-	-	100	-	6 169	-

2020 forts	Kongsparken AS	SUM
Balansført verdi 1.1	50	75 864
Tilgang/avgang i perioden	-	-58 371
Årets resultatandel	-	4 338
Overgang til datter	-	-6 489
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-
Balansført verdi 31.12	50	15 343



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

9

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

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	Avgag 2020	Tilgang 2020	Konsernet	
				2020	2019
Fordringer	-1 607	291	-	-1 316	-789
Varelager	-666	-	-	-666	-
Gev og tapskonto	2 382	-	-	2 382	3 461
Varige driftsmidler	361 216	-5 398	8 319	364 137	349 774
Regnskapsm. avsetninger	-1 097	-	-	-1 097	-1 096
Netto midlertidige forskjeller	360 228	-5 107	8 319	363 440	351 350
Underskudd til fremføring	-72 358	4 732	-	-67 626	-64 555
Imgår ikke i beregning	10 004	-	-	10 004	6 982
Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen	297 874	-375	8 319	305 818	285 445
<i>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel</i>					
<i>22%/23 % utsatt skatt/- skattefordel</i>	65 532	-83	1 830	67 280	62 798
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-	-
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	65 532	-83	1 830	67 280	62 798

	Konsernet	
	2020	2019
Betalbar skatt		
Resultat for skattekostnad	35 914	69 241
Resultat fra TS	-4 337	-24 786
Permanente forskjeller	-169	121
Andre gevinster og tap	-20 829	-
Grunnlag for årets skattekostnad	10 579	44 576
Endring i midlertidige forskjeller	-12 090	-50 539
Anvendelse av underskudd	-1 560	-
Skattepliktig inntekt	-3 071	-5 963
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-
Grunnlag for betalbar skatt	-3 071	-5 963

Grunnlag for årets skattekostnad	10 579	44 576
22 % skattekostnad	2 327	9 807
Skattekostnad i regnskapet	2 058	10 977
Differanse	269	-1 170
Andre endringer	216	-1 170
Skattevirkning av koronapakke	53	-
Sum forklart differanse	269	-1 170

Betalbar skatt	2 020	2 019
22 % av grunnlag for betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-
Skattekostnad		
Endring utsatt skatt	2 734	10 977
Betalbar skatt	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Andre forskjeller	-676	-
Skattekostnad	2 058	10 977



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

10

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi over resultat.	Eierandel	2020	2019
Helma AS	15,00 %	4 762	4 762
Nordsia Eiendom AS	15,38 %	429	429
Rana Utviklingselskap AS	0,00 %	3	3
SUM		5 194	5 194

Verdiendringer finansielle instrumenter		-	-
Resultatførte utbytter			
Helma		500	
Helgeland Invest		25	
SUM		525	

		2020	2019
Leiligheter for salg		-	-
Prosjekter i arbeid		5 119	5 19
Sum		-	-

Kr 4 600 er omklassifisert fra investeringseiendommer

Bankinnskudd m.v.		202	2019
Bundne bankinnskudd (Avsatt til skattetrekk)		381	1
Bevilget kredittramme (konsernkontoordningen) kortsiktig		20 000	20 000

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

Alle aksjer eies av:

Haaland Holding AS	90,01 %
Meyer AS	9,99 %

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

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

Renterisiko

Konsernet har vært høyt eksponert mot endringer i rentenivået, da all gjeld for 2020 hadde flytende rente. For å redusere denne risikoen inngikk selskapet i 2020 en renteswap-avtale på 10 år med banken på NOK 200 mill for å redusere renterisikoen i låneporteføljen.

Kredittrisiko

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

Valutarisiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider til enhver tid for å kunne innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte.

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



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

11

Vesentlige hendelser 2020:

Som alle andre selskaper som driver med utleie av hovedsakelig næringsseiendom ble Ranheim påvirket av Korona pandemien. Noen av våre leietakere har slitt med å betale løpende husleier fullt ut.

Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2020.

En del av leietakerne har fått likviditetsutfordringer men det er vanskelig å forutsi konsekvensene av dette fremover.

Ingen av selskapene i konsernet anses foreløpig å være alvorlig rammet av Koronapandemien, men pandemien kan nok påvirke verdier og verdifastsettelse av eiendommer og den vil nok skape litt usikkerhet i eiendomsmarkedet en tid fremover.

Langsiktig bankgjeld	Forfall	Gj.snitt rente 2020	2020	2019
Optimogården				30 418
SIU Invest	2028	3,14 %	18 342	18 345
SIU Utvikling	2036	3,14 %	23 943	23 943
Sørlandsveien 26 28	2036	3,14 %	11 185	11 185
Kooperativen Kjøpesenter AS	2041	2,99 %	113 098	114 273
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2022	2,68 %	349 520	336 076
Iliaden Eiendom AS	2026	4,40 %	6 231	6 606
Breilia Eiendom AS			27 358	
Sum langsiktig gjeld			549 677	540 847
1 års avdrag lang gjeld			15 310	18 142
Sum langsiktig gjeld eksl 1 års avdrag			534 368	522 706

Forfallsoversikt:	2020	2021	2022	2023	2024	Deretter
Pantelån og obligasjonslån	69 631	333 128	15 335	21 995	12 725	96 863

Kortsiktig Bankgjeld	2020	2019
Kassakreditt	0	44 736
Byggelån Strandgata Utvikling AS	20 012	-
1 års avdrag	15 310	-
Sum kortsiktig gjeld	35 322	44 736

Langsiktig konserngjeld	Forfall	Gj.snitt rente 2020	2020	2019
Verkstedveien 5 AS lån til Haaland Holding AS		2,57 %	40	44
Haaland Utleiebygg AS lån til Haaland Holding AS		3,95 %	466	454
Nogg AS lån til Haaland Holding AS		2,65 %	248	242
Vika Eiendom AS lån til Haaland Holding AS		2,57 %	180	176
Vika Næringsseiendom AS lån til Haaland Holding AS		2,57 %	738	718
Sum langsiktig gjeld			1 671	1 633
1 års avdrag lang gjeld			-	-
Sum langsiktig gjeld eksl 1 års avdrag			1 671	1 633

Kortsiktig konserngjeld	2020	2019
FDV Service AS mellomværende hos Haaland Holding	-	806
Roy Eiendom mellomværende til Haaland Holding	684	654
Sum kortsiktig gjeld	684	1 460

Pantelån:

Pantelån er sikret med pant i aksjer i datterselskaper og eiendommer.

Det er felles depot mellom Haaland Holding AS, Haaland AS - konsernet og datterselskaper av Eiendomsselskapet Ranheim AS

Covenants:

- NIBD/EBITDA for konsernet Eiendomsselskapet Ranheim skal være:

For 2020 < 12,5

For 2021 < 12

Fra og med 2022 < 11

- Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS skal ha en loan to value på eiendomsportefoljen på < 70%.

Konsernet tilfredsstilte covenantskravet på loan to value og ligger akkurat på til NIBD/EBITDA = 12,5

Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2020	2019
Bygninger og investeringseiendom	823 154	796 949
Sum	823 154	796 949



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

12

Andre kortsiktige fordringer		
Imtektsperiodiseringer	2020	2019
Periodiserte kostnader	-	178
Til gode merverdiavgift	907	524
Fordring eiendeler holdt for salg (se note 25)	491	2 089
Andre kort fordringer	8 913	
Sum	1 975	1 237
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern		
Eiendomsselskapet mellomværende med Haaland Holding	2 020	2 019
Turisttomta AS har mellomværende med Haaland Holding	9 790	9 706
Sum	209	
2 020	2 019	
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern		
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding	1 572	1 518
Vika Eiendom AS har kassakreditt til Haaland Holding	47	46
Vika Næringseiendom har kassakreditt til Haaland Holding		87
Sum	1 619	3 102
Annen kortsiktig gjeld		
Pålopte kostnader	2020	2019
Feriepenger	2 953	3 483
Gjeld eiendeler holdt for salg (Se note 25)	959	1
Andre kortsiktig gjeld	3 089	
Sum	18 412	12 673
25 413	16 156	

Betingede vederlag:

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

Andre forpliktelser:

Per 31.12.2020 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsstvier.

Lønnskostnader		
Lønninger	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	8 714	66
Pensjonskostnad	411	8
Andre ytelser	315	-
Sum	270	111
9 710	185	
Antall årsverk	12,0	0,5

Ingen daglige ledere har særavtaler vedrørende sluttvederlag, opsjoner e.l. Slike avtaler foreligger heller ikke for noen av styremedlemmene.

Det er heller ikke avgitt garantier/sikkerhetsstillelser e.l overfor noen av disse.

Det er ikke utbetalt bonus til ledende personer i morselskapet.

Revisor		
Lovpålagt revisjon	2020	2019
Annen bistand	266	550
Sum	-	24
266	574	



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

13

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

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

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

	2020		2019	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	76 692	76 692	4 755	4 755
Kundefordringer	11 261	11 261	14 761	14 761
Andre fordringer	12 286	12 286	4 027	4 027
Andre langsiktige fordringer	2 227	2 227	233	233
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	18 370	18 370	19 566	19 566
Annen kortsiktig gjeld	24 694	24 694	16 156	16 156
Rentebærende gjeld				
Langsiktig gjeld	577 230	577 230	542 069	542 069
Kortsiktig gjeld	46 867	46 867	25 373	25 373

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

	Noterte priser i aktive markeder (Nivå 1)
Forpliktelser målt til virkelig verdi	
Verdi av rentebytteavtale pr 31.12 resultatført 2020	908
Sum finansielle eiendeler	908



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

14

Driftsinntekter	2020	2019
Leieinntekter	45 920	39 856
Fellskostnader	2 782	4 426
Salg av leiligheter	-	13 031
Drift og vedlikehold	8 041	
Sum	56 743	57 314

Alt salg har foregått i Norge.

Den 27 mai 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25,5 % av aksjene i Dunderland Eiendom AS fra Zar Eiendom AS. 25,5 % av aksjene kjøpes for NOK 8 931 021
Aksjene gjøres opp ved at Zar Eiendom AS kjøper fra Eiendomsselskapet Ranheim AS alle aksjene de eier i Optimogården AS i tillegg til at Zar Eiendom AS overtar fordring som Eiendomsselskapet Ranheim AS har på Optimogården AS.
65,92 % av aksjene selges for NOK 8 450 000. Transport av fordring utgjør NOK 481 021

Salg av Optimogården AS	2020	2019
Vederlag solgte aksjer	8 450	
Balanseført verdi av netto eiendeler i datter	-5 539	
Gev ved avgang datter belastes konsernets resultater	2 911	
	-	
Balanseført verdi av minoritetsinteresser	2 635	
Virkelig verdi av gjenværende eierinteresse	-	
	-	
Vederlag solgte aksjer	-	
Kontanter i selskap	-3	
Netto kontantvirkning	-3	

2019

a) Den 5 november 2019 kjøpte konsernet resterende aksjer i Alfa Eiendom AS. Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

Kjøp av Alfa Eiendom AS	2020	2019
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	-	6 996
Vederlag for eierandelene	-	-3 402
Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer	-	3 594



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i talloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

15

2020

I 2020 har konsernet kjøpt følgende selskaper: Alle er behandlet som virksomhetskjøp.

Den 13 oktober AS kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 50% av aksjene i Breilia Eiendom AS
Aksjene kjøpes for NOK 4 700 000. NOK 3 500 000 gjøres opp på overtakelsestidspunkt. Resterende NOK 1 200 000 ytes det en selgerkreditt.
TS verdi 1.1.2020 er bokført til NOK 6 489 000
Gjennom oppkjøpet får konsernet tilført flere leiekontrakter som vil øke aktiviteten i konsernet
I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Kontanter og selgerkreditt	4 700
Andel	50 %
Sum vederlag til selger	4 700

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	37 637
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	539
Kontanter og kontantekvivalenter	1 325
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-1 457
Gjeld til banken	-27 358
Kortsiktig gjeld	-1 286
Sum identifiserbare nettoeiendeler	9 400

Ikke kontrollerende eierinteresser	1 880
Goodwill	-

Balanseført verdi tidligere andel majoritet	3 669
Virkelig verdi tidligere andel	2 820
Gev/tap belastes konsernets resultater.	-849

Balanseført verdi tidligere andel minoritet	2 820
Virkelig verdi tidligere andel	1 880
Gev/tap belastes minoritetens resultater.	-940

Kontanter til selger	-3 500
Kontanter tilført ved oppkjøp	1 325
Netto kontanteffekt	-2 175



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

16

2019

I 2019 har konsernet kjøpt følgende selskaper: Alle er behandlet som virksomhetskjøp.

1) Den 21 oktober 2019 kjøpte konsernet aksjene i FDV Service AS. 51 % av aksjene ble kjøpt fra Haaland Holding AS.

Konsernet eide 49% fra før som var bokført til kr 0. Selskapet driver med forvaltning av eiendommer.

Gjennom oppkjøpet får konsernet samlet forvaltningsselskapet sammen med morselskap som forventes å skape kostnadsbesparelser

I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Konter	1 935
Andel	51 %
Sum vederlag til selger	1 935

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	265
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	6 616
Konter og kontantekvivalenter	251
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	14
Gjeld til banken	-
Kortsiktig gjeld	-6 642
Sum identifiserbare nettoeiendeler	504

Ikke kontrollerende eierinteresser	-
Goodwill	3 290

Balanseført verdi tidligere andel	-
Virkelig verdi tidligere andel	1 612
Gev/tap belastes konsernets resultater.	1 612

Konter til selger	-1 935
Konter tilført ved oppkjøp	251
Netto kontanteffekt	-1 684

1) Den 6 november 2019 kjøpte konsernet aksjene i Iliaden Eiendom AS AS. 50 % av aksjene ble kjøpt fra Malerteknikk AS.

Konsernet eide 50% fra før som var bokført til kr 5 288 491 Selskapet driver med utleie av eiendommer samt salg av leiligheter.

Gjennom oppkjøpet får konsernet bestemmende innflytelse på foretaket.

I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Konter	3 669
Andel	50 %
Sum vederlag til selger	3 669

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	16 529
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	3 688
Konter og kontantekvivalenter	157
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	272
Gjeld til banken	-6 606
Kortsiktig gjeld	-5 235
Sum identifiserbare nettoeiendeler	8 805

Ikke kontrollerende eierinteresser	-
Goodwill	-

Balanseført verdi tidligere andel	5 288
Virkelig verdi tidligere andel	3 669
Gev/tap belastes konsernets resultater.	-1 619

Konter til selger	-3 669
Konter tilført ved oppkjøp	157
Netto kontanteffekt	-3 512



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

17

1) Den 28 november 2019 kjøpte konsernet 12,5 % av aksjene i Kooperativen Kjøpesenter AS. Aksjene ble kjøpt via konsernselskap Siu Utvikling AS hvor konsernet eier 67%. Siu Utvikling vil etter oppkjøpet eie 62,5 % av aksjene i Kooperativen. Gjennom oppkjøpet får konsernet bestemmende innflytelse på foretaket. I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Selgerkreditt	4 200
Andel	13 %
Sum vederlag til selger	4 200

Balanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	148 094
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	3 168
Kontanter og kontantekvivalenter	3 472
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-2 030
Gjeld til banken	-116 393
Kortsiktig gjeld	-2 708
Sum identifiserbare nettoeiendeler	33 603

Ikke kontrollerende eierinteresser	12 632
Goodwill	-

*I 2018 var kooperativen bokført som TS Andel. Denne TS -andelen hadde en tilhørende minoritetsandel som ikke var beregnet i 2018. Korrigering mellom annen egenkapital på kr 4 174 000 til minoritetsandel er gjort i egenkitalavstemming i 2019.

Balanseført verdi tidligere andel	17 750
Virkelig verdi tidligere andel	16 770
Gev/tap belastes konsernets resultater.	-980

Kontanter til selger	-4 200
Kontanter tilført ved oppkjøp	3 472
Netto kontanteffekt	-728



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

18

1) I januar 2019 kjøpte konsernet 100 % av aksjene i Mellomvika 51 AS. 100 % av aksjene ble kjøpt fra TMI AS. Gjennom oppkjøpet får konsernet bestemmende innflytelse på foretaket. I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Kontanter	4 816
Andel	100 %
Sum vederlag til selger	4 816

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	15 295
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	421
Kontanter og kontantekvivalenter	48
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-89
Gjeld til banken	-7 565
Kortsiktig gjeld	-2 088
Sum identifiserbare nettoeiendeler	6 022

Ikke kontrollerende eierinteresser	-
Goodwill	-

Følgende TS-Andeler er solgt gjennom året og følgende gevinster og tap er ført mot andre gevinster og tap i resultatet.

Salg av Hammarn Eiendom AS	
Balanseført verdi tidligere andel	848
Virkelig verdi tidligere andel	1 888
Gev/tap belastes konsernets resultater.	1 040

Kontanter til selger	-4 816
Kontanter tilført ved oppkjøp	48
Netto kontanteffekt	-4 768

Oppsummering av transaksjoner ovenfor:

	2019
Ikke kontrollerende eierinteresser	12 632
Goodwill	3 290
Tilgang investeringsiendommer	179 918
Andre gevinster og tap	53
Netto kontanteffekt	-10 692

Anskaffelseskost	Goodwill	Goodwill
	2020	2019
Pr 1 januar	3 290	-
Tilgang	-	3 290
Nedskrivning	-	-
Pr 31.12	3 290	3 290

Selskap	Minoritetsandel	Minoritet 1.1	Tilgang	Avgang	Utbytter	Årets resultat	Minoritet 31.12
Siu Invest AS	33,00 %	25 680				-4 135	21 545
Kooperativen Kjøpesenter	37,50 %	19 153				1 396	20 549
Hundholmen	20,00 %	1 303	1 880		-2 820	973	1 336
Optimogården	34,00 %	2 635			-2 635		-
Strandgata utvikling	5,00 %	138				-109	29
SUM		48 909	1 880	-5 455	0	-1 875	43 459

* Kooperativen kjøpesenter eies av Siu Utvikling AS 62,41 % og Coop Helgeland 37,59 %. Konsernet Ranheim eier 67 % av Siu Utvikling AS.
* I minoritetsandel ovenfor ligger verdien av 37,59 % til Coop Helgeland under Kooperativen Kjøpesenter. Minoritetsandelen som 33% eier av Siu Utvikling AS eier ligger i Siu Invest konsern.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

19

01.01.2020:

Sliptomta Holding AS eier ved starten av året 26,4 % av Mellomvika 5, 49 % av Dunderland Eiendom AS og 100 % av Sliptomta Eiendom AS. Eiendomsselskapet Ranheim eier 50% av Sliptomta Holding AS, 33% direkte i Mellomvika 5 og 25,5% direkte i Dunderland Eiendom AS. Sliptomta Holding AS (inkl andel Mellomvika 5, Sliptomta Eiendom AS og Dunderland Eiendom AS) er klassifisert som egen TS andel. Direkte eie i Mellomvika 5 AS og Dunderland Eiendom AS er klassifisert som egne TS andeler.

Den 14 mai kjøper Sliptomta Holding AS egne aksjer (25%) fra RBBS Holding AS.

25% av aksjene kjøpes for NOK 12 250 000

Ved overtakelse mottar selger NOK 6 250 000 den 20.05.2020. Resterende er gjort opp 18.09.20

Etter transaksjon eier Eiendomsselskapet Ranheim 67% av Sliptomta Holding AS. Eiendelene blir klassifisert som holdt for salg

Den 27 mai 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25,5 % av aksjene i Dunderland Eiendom AS fra Zar Eiendom AS.

25,5 % av aksjene kjøpes for NOK 8 931 021

Aksjene gjøres opp ved at Zar Eiendom AS kjøper fra Eiendomsselskapet Ranheim AS alle aksjene de eier i Optimogården AS i tillegg til at

Zar Eiendom AS overtar fordring som Eiendomsselskapet Ranheim AS har på Optimogården AS.

65,92 % av aksjene selges for NOK 8 450 000. Transport av fordring utgjør NOK 481 021

Kjøp av eiendeler fra Dunderland Eiendom AS blir klassifisert som holdt for salg.

Den 9 september 2020 kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 25 % av aksjene i Sliptomta Holding AS fra SN Invest.

Eiendomsselskapet blir 100% eier av Sliptomta Holding etter dette.

Eiendelene klassifiseres som holdt for salg.

25% av aksjene kjøpes for NOK 14 000 000 med selgerkreditt.

Den 14 oktober vedtas en kapitalnedsettelse i Sliptomta Eiendom AS på NOK 6 700 000 samtidig som Midtre Gate 13 AS fisjonerer ut fra Sliptomta Eiendom AS.

Nettoverdi som fisjonerer ut er NOK 1 795 539 hvorav følgende verdier overdras

Tomt	5 000
Kontanter	2 639
Gjeld til Banken	-4 700
Annen gjeld	-1 144
Netto verdier	1 795

Etter transaksjoner har konsernet følgende kontroll over eiendeler holdt for salg

1. Eiendomsselskapet Ranheim AS eier 100 % av Sliptomta Holding AS som igjen eier 100% av Sliptomta Eiendom AS

2. Eiendomsselskapet Ranheim AS eier 51% direkte i Dunderland Eiendom AS og 49% via Sliptomta Holding AS

3. Eiendomsselskapet Ranheim eier 33% direkte i Mellomvika 5 og 26,4% via Sliptomta Holding AS

Den 15 Desember 2020 selges alle eiendelene og forpliktelsene i Sliptomta Eiendom AS, Mellomvika 5 AS og Dunderland Eiendom AS.

Konsernet har solgt sine eiendeler holdt for salg for netto salgsverdi NOK 101 892 000 hvorav fordeling er som følger:

Bokført nettoverdi (Egenkapital) i Sliptomta Holding etter realisasjon	67 577
Beholdt nettoverdi etter fisjon Midtre Gate 13 AS	1 795
Sum nettoverdi Sliptomta Holding etter realisasjon	69 372
Nettoverdi av direkte eierandeler i Dunderland Eiendom	21 987
Nettoverdi av direkte eierandeler i Dunderland Eiendom	13 502
Sum nettoverdier ved realisasjon av eiendeler holdt for salg	104 861
Transaksjonskostnader	2 969
Netto salgsverdi ved realisasjon	101 892



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

20

Dunderland Eiendom AS

Bokført verdi 1.1. (25,5% direkte eie)	7 109
Kjøp 27 mai (25,5% direkte eie)	8 931
Sum	16 040

Mellomvika 5 AS

Bokført verdi 1.1. (33% direkte eie)	16 075
Sum	16 075

Sliptomta Holding AS (49% av Dunderland Eiendom, 26,4 % av Mellomvika 5 og 100 % av Sliptomta Eiendom)

Bokført verdi 1.1.	36 070
Kjøp 9 september	14 000
Sum	50 070

Sum nettoverdi eiendeler holdt for salg pr 15 desember 2020 **82 185**

Gevinst belastes andre gevinster **19 707**

Kontanteffekter

Kontanteffekt av netto salgsverdi ved realisasjon **101 892**

Mottatt kontanter	87 729
Debitorskifte	501
Oppgjør Lån Sliptomta	8 982
Fordring Mellomvika 5 (mva)	6 750
Tilbakeholdt klientkonto	2 000
Avregning sluttoppgjør	162
Gjeld fisjon	-1 144
Gjeld til SLR Holding	-3 088
SUM	101 892

Kontanteffekt ved kjøp egne aksjer

Betaling ved overtakelse	6 250
Betaling 18.sept	6 000
Sum utbetalinger	12 250

Opptak av lån:

Opptak 18 sept	6 000
Sum innbetalinger	6 000

Kontanteffekt ved kjøp av SN invest

Selgerkreditt	14 000
Kontanteffekt	-

Andre gevinster og tap i konsernet

Gevinst salg av Dunderland Eiendom, Sliptomta Eiendom og Mellomvika 5	19 707
Tap ved tidligere eierandeler i Breilia Eiendom (Se note 22)	-1 789
Gevinst ved avgang datter (Se note 21)	2 911
Sum gevinst belastet konsernets resultater	20 829



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Org.nr. 934 218 159

Årsoppgjør 2020

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utbildet av:
Merkantil Consult AS
Pb. 1408
8602 MO I RANA
Org. nr. 993 772 151



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

	Note	2020	2019
DRIFTSINNETEKTER			
Salgsinntekt		15 804 776	4 220 685
Annen driftsinntekt		1 518 554	236 942
Sum driftsinntekt		17 323 330	4 457 628
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		2 241 410	1 736 229
Lønnskostnad	2	9 548 066	75 095
Avskrivning	3	281 163	54 127
Annen driftskostnad	2	5 128 745	5 502 466
Sum driftskostnad		17 199 384	7 367 917
Driftsresultat		123 946	-2 910 290
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datterselskap		4 434 949	6 834 781
Utbytte		525 000	2 546 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 098 940	3 011 112
Annen renteinntekt		335	256
Annen finansinntekt		17 610 190	18 260
Rentekostnad til foretak i samme konsern		600 995	4 017 773
Annen rentekostnad		11 103 962	2 248 618
Annen finanskostnad		372 023	155 622
Sum finans		20 592 433	5 988 897
Resultat før skatt		20 716 379	3 078 607
Skattekostnad	4	684 860	1 106 328
Resultat etter skatt		20 031 519	1 972 279
Årsresultat	7	20 031 519	1 972 279
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT :			
Avsatt til annen egenkapital		20 031 519	1 972 279
Sum disponert		20 031 519	1 972 279



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

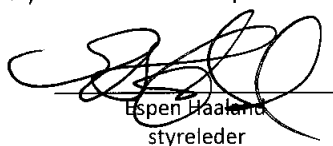
EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 991 424	2 675 836
Maskiner og anlegg		66 498	77 324
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		395 917	263 111
Sum varige driftsmidler	3	4 453 840	3 016 271
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8, 9	151 309 239	141 300 622
Lån til foretak i samme konsern	5	275 174 474	269 386 936
Investeringer i tilknyttet selskap	8	12 807 334	20 843 550
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		13 989 714	8 400 448
Investeringer i aksjer og andeler	8	5 194 500	5 194 500
Obligasjoner og andre fordringer		859 399	817 920
Sum finansielle anleggsmidler		459 334 660	445 943 976
Sum anleggsmidler		463 788 500	448 960 247
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 884 638	1 713 900
Andre kortsiktige fordringer	9	9 679 776	4 376 478
Fordring på selskap i samme konsern	5	10 834 173	11 443 968
Sum fordringer	9	26 398 587	17 534 346
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	68 033 705	94 828
Sum omløpsmidler		94 432 292	17 629 174
SUM EIENDELER		558 220 791	466 589 421

**BALANSE PR. 31.12**

EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital (370 504 aksjer á kr 1)	6	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		43 905 853	43 905 853
Sum innskutt egenkapital		54 239 343	54 239 343
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		20 317 143	1 972 279
Sum opptjent egenkapital		20 317 143	1 972 279
Sum egenkapital	7	74 556 486	56 211 623
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	131 999	201 233
Sum avsetning for forpliktelser		131 999	201 233
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	13 126 463	21 462 341
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	349 520 000	336 076 196
Øvrig langsiktig gjeld		1 209 856	0
Sum annen langsiktig gjeld		363 856 319	357 538 537
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	95 681 495	32 538 165
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	7 231 004
Leverandørgjeld		3 256 157	3 528 348
Skyldige offentlige avgifter		935 142	12 513
Annen kortsiktig gjeld		19 803 194	9 327 999
Sum kortsiktig gjeld		119 675 988	52 638 029
Sum gjeld		483 664 306	410 377 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		558 220 791	466 589 421

Mo i Rana, 11.06.2021
Styret i Eiendomsselskapet Ranheim AS


Espen Haaland
styreleder



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 - 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 i takt med utførelsen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av balanseposter.

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Konserntilhørighet og konsernbidrag

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

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

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Skatt

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

FDV Service AS er innfusjonert i Eiendomsselskapet Ranheim AS i 2020.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

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

LØNSKOSTNADER

	2020	2019
Lønninger	8 714 214	65 333
Arbeidsgiveravgift	410 709	3 332
Pensjonskostnader	314 886	0
Andre ytelser	108 257	6 430
Sum	9 548 066	75 095

Selskapet har i 2020 sysselsatt 13 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 150 000	0
Pensjonskostnader	22 571	0
Annen godtgjørelse	8 215	0
Sum	1 180 786	0

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 37 000 eks. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 174 500 eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter og fast eiendom	Inventar og utstyr	Imm. eiendeler	Sum
Ansk.kost pr 01.01.2020	2 592 768	1 118 240	33 660	3 744 668
Tilgang	1 227 248	225 731	-	1 452 979
Avgang	-	-	-	-
=Ansk.kost pr 31.12.2020	3 820 016	1 343 971	33 660	5 197 647
Akk. avskrivninger 31.12.2020	-	722 160	21 647	743 807
=Bokført verdi 31.12.2020	3 820 016	621 811	12 013	4 453 840
Årets avskrivninger	-	274 431	6 732	281 163
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Forventet øk. levetid		3-5 år	5 år	



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	739 352	1 139 436
Endring i utsatt skatt	-54 492	-33 108
Skattekostnad ordinært resultat	684 860	1 106 328
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 716 379	3 078 607
Permanente forskjeller	-17 603 379	-2 340 618
Endring i midlertidige forskjeller	247 692	150 491
Mottatt konsernbidrag	0	4 290 775
Avgitt konsernbidrag	-3 360 692	-5 179 255
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-236 336	-1 308 186
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-739 352	-1 139 436
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	975 689	2 447 622
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-52 983	31 462	84 446
Gevinst – og tapskonto	652 978	816 224	163 246
Sum	599 995	847 686	247 692
Grunnlag for utsatt skatt	599 995	847 686	247 692
Utsatt skatt (22 %)	131 999	186 491	54 492

Endring utsatt skatt i resultatet avviker fra endring i utsatt skatt i balansen. Årsaken er en utsatt skattefordel fra 2019 i innfusjonert selskap som ikke er korrigert for i sammenligningstallene. Selskapet er ikke pliktig til å endre tallene i sammenligningskolonnen, jfr. unntak for små foretak.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Langsiktige fordringer konsern	275 174 474	275 174 474
Andre kortsiktige fordringer konsern	10 834 173	11 443 968
Sum	286 008 647	286 618 442
Gjeld		
Langsiktig gjeld konsern	13 126 463	21 462 341
Annen kortsiktig gjeld konsern	95 681 495	32 538 165
Sum	108 807 958	54 000 506

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSSELSKAPET RANHEIM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	370 504	1,0	370 504
Sum	370 504		370 504

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Haaland Holding AS	333 490	90,0	90,0
Meyer AS	37 014	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	370 504	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	370 504	9 962 986	43 905 853	1 972 279	56 211 623
Pr 01.01.2020	370 504	9 962 986	43 905 853	1 972 279	56 211 623
Årets resultat				20 031 519	20 031 519
Fusjon FDV Service AS				-1 686 656	-1 686 656
Pr 31.12.2020	370 504	9 962 986	43 905 853	20 317 143	74 556 486



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Verdipapirer

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
ANLEGGSMIDLER				
Helgeland Invest AS	0,1%	0,1%	3 000	3 000
Helma AS	15,0%	15,0%	4 762 500	4 762 500
Nordsia Eiendom AS	15,4%	15,4%	429 000	429 000
Sum			5 194 500	5 194 500
DS/FKV/TS				
Alfa Eiendom AS	100,0%	100,0%	10 190 216	10 190 216
Apotekergården Rana AS	100,0%	100,0%	2 000 000	2 000 000
Bennettbygget AS	100,0%	100,0%	2 293 598	2 293 598
Breilia Eiendom AS	50,0%	80,0%	4 700 000	4 700 000
Building X AS	29,8%	29,8%	1 250 000	1 250 000
Bysentrum Eiendom AS	31,6%	31,6%	8 440 000	8 440 000
Fr. Nansengate 12 Mo AS	100,0%	100,0%	500 000	10 287 863
Haaland Utleiebygg AS	100,0%	100,0%	5 510 000	2 260 000
Hundholmen Eiendomsselskab AS	60,0%	60,0%	1 800 000	1 800 000
Husleie AS	50,0%	50,0%	200 000	200 000
Iliaden Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 716 619	2 842 967
Kanaltomta Holding AS	33,4%	33,4%	333 334	333 334
Kongsparken AS	50,0%	50,0%	50 000	50 000
Krokfors Fritidsområde AS	34,0%	34,0%	1 000 000	1 000 000
Mellomvika 1 AS	50,0%	50,0%	100 000	100 000
Mellomvika 35 AS	28,6%	28,6%	1 400 000	1 400 000
Mellomvika 51 AS	100,0%	100,0%	4 721 066	4 721 066
Nogg AS	100,0%	100,0%	399 073	1 313 596
Oppsving Eiendom AS	34,0%	34,0%	34 000	34 000
Oto Holding AS	100,0%	100,0%	29 066 295	8 000 001
Siu Invest AS	66,7%	66,7%	9 400 000	9 400 000
Sliptomta Holding AS	75,0%	100,0%	22 352 500	22 352 500
Strandgata Utvikling AS	94,4%	94,4%	2 905 968	10 823 127
Verkstedveien 5 AS	100,0%	100,0%	847 938	847 938
Vika Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 542 000	22 703 159
Vika Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	30 735 905	34 773 208
Sum			147 488 512	164 116 573
Sum verdipapirer			152 683 012	169 311 073



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2020

Note 9 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	325 920 000	336 076 196
Sum	325 920 000	336 076 196
Gjeld med forfall > 5 år	0	0
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Forretningsbygg	259 811	145 127
Tomter	16 731	0
Maskiner og anlegg	25 000	25 000
Inventar	119 470	118 732
Aksjer og andre obligasjoner/fordringer	459 334 660	445 943 976
Sum	459 755 673	446 232 836

Utover balanseførte verdier er følgende pantsatt:
- eiendommer i datterselskaper

Selskapet har i 2019 etablert en kassekreditt-konto i DNB, hvor heleide døtre er tilsluttet. Eiendomsselskapet Ranheim AS er kontoholder. Konsernet har pr. 31.12.2020 innstående kr 44 009 584 på kassekreditten. Samtlige selskaper i konsernet er solidarisk ansvarlig. Pr. 31.12.2020 er den totale kredittramme i konsernet MNOK 20.

Note 10 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 380 522.



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Ranheim AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsselskapet Ranheim AS` årsregnskap, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eiendomsselskapet Ranheim AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styret ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet, konsernet eller begge ikke fortsetter 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Mo i Rana, 11.06.2021
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2020

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS avlegger sitt konsernregnskap etter forenklet internasjonale regnskapsstandarder (forenklet International Financial Reporting Standards, forIFRS) på konsernnivå.

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

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

VIRKSOMHETENS ART

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

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

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2021 og konsernets økonomiske og finansielle stilling.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all omsetning er i norsk valuta. Konsernet har vært eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernets gjeld tidligere hadde kun flytende rente. Konsernet har i 2020 sikret større deler av sin låneportefølje med rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen fremover. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i selskapet var på totalt 1,36 % av total arbeidstid. Selskapet hadde ikke langtidssykefravær i 2020. Vi tar sykefraværet på alvor og jobber aktivt med å redusere antall sykedager. Selskapet er tilsluttet ordningen Inkluderende Arbeidsliv (IA-bedrift).

Det er ikke rapportert om arbeidsuhell i 2020 som har medført fravær.

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



Vi har fokus på likestilling. Det er pr 31.12.2020 totalt 14 ansatte hvorav 2 kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

FREMTIDIG UTVIKLING

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

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

Konsernet har utviklet en strategi som skal sikre grunnlag for vekst og resultatutvikling i årene som kommer. I 2021 vil det fortsatt bli satt fokus på å styrke konsernets lønnsomhet gjennom utvikling og forbedring av kjernevirksomhetene. Styret mener at utsiktene for 2021 er rimelig gode.

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

I forbindelse med Korona utbruddet som har vart siden mars i 2020 har flere selskaper i konsernet hatt noe lavere etterspørsel etter selskapenes varer og tjenester. En del av leietakerne har fått likviditetsutfordringer og det er vanskelig å forutsi konsekvensene av dette fremover. Ingen av selskapene i konsernet anses foreløpig å være alvorlig rammet av Koronapandemien, men pandemien kan nok påvirke verdier og verdifastsettelse av eiendommer og den vil nok skape litt usikkerhet i eiendomsmarkedet en tid fremover.

RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i konsernet gikk ned fra 57,3 mill. i 2019 til 56,5 mill. kr i 2020.

Driftsresultatet før verdiendringer ble i 2020 på kr 25,8 mill. mot kr 22,7 mill. i 2019.

Verdiendringer med bakgrunn i en virkelig verddivurdering av konsernets investeringseiendommer ble i 2020 på + ca. 1 mill. og medførte ett resultat før skatt på 47,6 mill. og etter skatt på 34,3 mill.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020, 12 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 12,4 % pr. 31.12.2019.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året 981 mill. kroner, sammenlignet med 931 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var på 289 mill. (29,5 %) sammenlignet med 256 mill. (27,6 %) 31.12.2019.

Mo i Rana, den 11.06.2021

Espen Haaland

Styrets leder