



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap 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:	Espen Haaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 355 031	15 476 789
Annen driftsinntekt		262 164	93 821
Sum inntekter		13 617 195	15 570 611
Kostnader			
Varekostnad		3 223 207	3 133 211
Lønnskostnad	2	5 973 758	8 467 335
Avskrivning	3	231 508	261 669
Annen driftskostnad	2	4 048 129	9 364 931
Sum kostnader		13 476 601	21 227 146
Driftsresultat		140 594	-5 656 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		4 478 955	62 746 073
Utbytte		101 343	335 250
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 155 314	11 040 881
Annen renteinntekt			4 749
Annen finansinntekt		20 484 307	508 472
Sum finansinntekter		35 219 920	74 635 426
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		11 073 127	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 762	117 732
Annen rentekostnad		11 935 031	8 327 372
Annen finanskostnad		899 890	1 440 583
Sum finanskostnader		23 963 809	9 885 687
Netto finans		11 256 110	64 749 739
Ordinært resultat før skattekostnad		11 396 704	59 093 203
Skattekostnad	4	4 945 522	3 301 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 451 182	55 791 225
Årsresultat	5	6 451 182	55 791 225



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 451 182	55 791 225
Totalresultat		6 451 182	55 791 225
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			5 150 034
Konsernbidrag		6 619 954	51 442 274
Overført fra / til annen egenkapital		-168 772	-801 082
Sum overføringer og disponeringer		6 451 182	55 791 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		195 127	145 127
Maskiner og anlegg			25 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		402 721	603 783
Sum varige driftsmidler	3, 6	597 848	773 910
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	133 816 763	133 838 385
Lån til foretak i samme konsern	8	256 822 559	267 391 163
Investeringer i tilknyttet selskap	7	17 911 616	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		31 254 771	16 862 857
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		2 020 409	6 055 018
Sum finansielle anleggsmidler	6	446 720 318	446 953 239
Sum anleggsmidler		447 318 166	447 727 149
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 620 494	2 689 861
Andre kortsiktige fordringer	6	2 049 600	2 533 957
Konsernfordringer	8	15 239 150	100 381 047
Sum fordringer	6	19 909 243	105 604 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	198 263	396 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 263	396 288
Sum omløpsmidler		20 107 507	106 001 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		467 425 673	553 728 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (370 504 aksjer á kr 1)	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum opptjent egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum egenkapital	5	85 449 132	85 617 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	49 409	88 144
Sum avsetninger for forpliktelser		49 409	88 144
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	324 545 000	332 970 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		609 856	909 856
Sum annen langsiktig gjeld		325 154 856	333 879 856
Sum langsiktig gjeld		325 204 265	333 968 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 418 531	8 615 215
Leverandørgjeld		456 805	6 380 896
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		420 803	279 570
Utbytte			5 150 034
Kortsiktig konserngjeld	8	37 953 733	110 578 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		3 522 404	3 137 840
Sum kortsiktig gjeld		56 772 276	134 142 399
Sum gjeld		381 976 541	468 110 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 425 673	553 728 303



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		91 045 000	
Sum inntekter		91 045 000	
Kostnader			
Varekostnad		31 508 000	
Lønnskostnad		6 036 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		301 000	
Annen driftskostnad		21 418 000	
Sum kostnader		59 263 000	
Driftsresultat		31 782 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		945 000	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		101 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-8 947 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		895 000	
Annen renteinntekt		291 000	
Annen finansinntekt		9 971 000	
Sum finansinntekter		3 256 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		142 000	
Annen rentekostnad		23 388 000	
Sum finanskostnader		23 530 000	
Netto finans		-20 274 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		11 508 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat		4 812 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 696 000	0
Årsresultat		6 696 000	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 696 000	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		6 696 000	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		6 696 000	
Sum overføringer og disponeringer		6 696 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		3 290 000	
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		909 650 000	
Maskiner og anlegg		195 000	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		642 000	
Sum varige driftsmidler		910 487 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		22 607 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		31 254 000	
Investeringer i aksjer og andeler		4 894 000	
Andre langsiktige fordringer		1 318 000	
Sum finansielle anleggsmidler		60 073 000	
Sum anleggsmidler		973 850 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		112 577 000	
Fordringer			
Kundefordringer		7 060 000	
Andre kortsiktige fordringer		4 279 000	
Konsernfordringer		14 723 000	
Sum fordringer		26 062 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 903 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 903 000	
Sum omløpsmidler		149 542 000	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		1 123 392 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		371 000	
Overkurs		9 962 000	
Annen innskutt egenkapital		54 358 000	
Sum innskutt egenkapital		64 691 000	
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		32 459 000	
Annen egenkapital		204 150 000	
Sum opptjent egenkapital		236 609 000	
Sum egenkapital		301 300 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		85 393 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		85 393 000	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561 255 000	
Langsiktig konserngjeld		3 252 000	
Øvrig langsiktig gjeld		3 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		568 007 000	
Sum langsiktig gjeld		653 400 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 661 000	
Leverandørgjeld		12 096 000	
Skyldig offentlige avgifter		1 757 000	
Kortsiktig konserngjeld		8 487 000	
Annen kortsiktig gjeld		13 691 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		168 692 000	
Sum gjeld		822 092 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 123 392 000	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 659159

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Espen Haaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 355 031	15 476 789
Annen driftsinntekt		262 164	93 821
Sum inntekter		13 617 195	15 570 611
Kostnader			
Varekostnad		3 223 207	3 133 211
Lønnskostnad	2	5 973 758	8 467 335
Avskrivning	3	231 508	261 669
Annen driftskostnad	2	4 048 129	9 364 931
Sum kostnader		13 476 601	21 227 146
Driftsresultat		140 594	-5 656 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		4 478 955	62 746 073
Utbytte		101 343	335 250
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 155 314	11 040 881
Annen renteinntekt			4 749
Annen finansinntekt		20 484 307	508 472
Sum finansinntekter		35 219 920	74 635 426
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		11 073 127	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 762	117 732
Annen rentekostnad		11 935 031	8 327 372
Annen finanskostnad		899 890	1 440 583
Sum finanskostnader		23 963 809	9 885 687
Netto finans		11 256 110	64 749 739
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	11 396 704	59 093 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 945 522	3 301 978
Årsresultat	5	6 451 182	55 791 225
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 451 182	55 791 225
Totalresultat		6 451 182	55 791 225



Overføringer og disponeringer		
Tilleggsutbytte		5 150 034
Konsernbidrag	6 619 954	51 442 274
Overført fra / til annen egenkapital	-168 772	-801 082
Sum overføringer og disponeringer	6 451 182	55 791 225



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		195 127	145 127
Maskiner og anlegg			25 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.		402 721	603 783
Sum varige driftsmidler	3, 6	597 848	773 910
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	133 816 763	133 838 385
Lån til foretak i samme konsern	8	256 822 559	267 391 163
Investeringer i tilknyttet selskap	7	17 911 616	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		31 254 771	16 862 857
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		2 020 409	6 055 018
Sum finansielle anleggsmidler	6	446 720 318	446 953 239
Sum anleggsmidler		447 318 166	447 727 149
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 620 494	2 689 861
Andre kortsiktige fordringer	6	2 049 600	2 533 957
Konsernfordringer	8	15 239 150	100 381 047
Sum fordringer	6	19 909 243	105 604 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	198 263	396 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 263	396 288



Sum omløpsmidler		20 107 507	106 001 153
SUM EIENDELER		467 425 673	553 728 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (370 504 aksjer å kr 1)	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum opptjent egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum egenkapital	5	85 449 132	85 617 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	49 409	88 144
Sum avsetninger for forpliktelses		49 409	88 144
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	324 545 000	332 970 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		609 856	909 856
Sum annen langsiktig gjeld		325 154 856	333 879 856
Sum langsiktig gjeld		325 204 265	333 968 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 418 531	8 615 215
Leverandørgjeld		456 805	6 380 896
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		420 803	279 570
Utbytte			5 150 034
Kortsiktig konserngjeld	8	37 953 733	110 578 845
Annen kortsiktig gjeld		3 522 404	3 137 840
Sum kortsiktig gjeld		56 772 276	134 142 399
Sum gjeld		381 976 541	468 110 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 425 673	553 728 303



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		91 045 000	
Sum inntekter		91 045 000	
Kostnader			
Varekostnad		31 508 000	
Lønnskostnad		6 036 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		301 000	
Annen driftskostnad		21 418 000	
Sum kostnader		59 263 000	
Driftsresultat		31 782 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		945 000	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		101 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-8 947 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		895 000	
Annen renteinntekt		291 000	
Annen finansinntekt		9 971 000	
Sum finansinntekter		3 256 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		142 000	
Annen rentekostnad		23 388 000	
Sum finanskostnader		23 530 000	
Netto finans		-20 274 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		11 508 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat		4 812 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 696 000	0
Årsresultat		6 696 000	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 696 000	



Totalresultat	6 696 000
Overføringer og disponeringer	
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6 696 000
Sum overføringer og disponeringer	6 696 000



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		3 290 000	
Sum immaterielle eiendeler		3 290 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		909 650 000	
Maskiner og anlegg		195 000	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		642 000	
Sum varige driftsmidler		910 487 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		22 607 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		31 254 000	
Investeringer i aksjer og andeler		4 894 000	
Andre langsiktige fordringer		1 318 000	
Sum finansielle anleggsmidler		60 073 000	
Sum anleggsmidler		973 850 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		112 577 000	
Fordringer			
Kundefordringer		7 060 000	
Andre kortsiktige fordringer		4 279 000	
Konsernfordringer		14 723 000	
Sum fordringer		26 062 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 903 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 903 000	
Sum omløpsmidler		149 542 000	0



SUM EIENDELER	1 123 392 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	371 000	
Overkurs	9 962 000	
Annen innskutt egenkapital	54 358 000	
Sum innskutt egenkapital	64 691 000	
Opptjent egenkapital		
Fond for		
vurderingsforskjeller	32 459 000	
Annen egenkapital	204 150 000	
Sum opptjent egenkapital	236 609 000	
Sum egenkapital	301 300 000	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	85 393 000	
Sum avsetninger for forpliktelser	85 393 000	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	561 255 000	
Langsiktig konserngjeld	3 252 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld	568 007 000	
Sum langsiktig gjeld	653 400 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	132 661 000	
Leverandørgjeld	12 096 000	
Skyldig offentlige avgifter	1 757 000	
Kortsiktig konserngjeld	8 487 000	
Annen kortsiktig gjeld	13 691 000	
Sum kortsiktig gjeld	168 692 000	
Sum gjeld	822 092 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 123 392 000	0



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
7.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 934 218 159
EIENDOMSELSKAPET RANHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



ÅRSBERETNING

Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022

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 2023 samt konsernets økonomiske og finansielle stilling.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da all omsetning er i norsk valuta. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Konsernet sikret i 2020 større deler av sin låneportefølje med rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen fremover. Rentebytteavtalene ble realisert i 2022 og konsernet ser på muligheter for å binde deler av sin låneportefølje. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kreditrisiko

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 kreditrisikoen 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 4,1 % av total arbeidstid, hvorav 92,6 % av dette er langtidssykefravær. Korttidssykefraværet utgjorde kun 0,3% av total arbeidstid. Vi tar sykefraværet på alvor og jobber aktivt med å redusere antall sykedager.

Det er ikke rapportert om arbeidsuhell i 2022 som har medført fravær.

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

Vi har fokus på likestilling. Det er pr 31.12.2022 totalt 8 ansatte hvorav 1 kvinne.



MILJØRAPPORTERING

Konsernet forurenser 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 2023 vil det fortsatt bli satt fokus på å styrke konsernets lønnsomhet gjennom utvikling og forbedring av kjernevirksomhetene. Styret mener at utsiktene for 2023 er rimelig gode.

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

RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i konsernet gikk opp fra 78,2 mill. i 2021 til 91 mill. kr i 2022.

Driftsresultatet før verdiendringer ble i 2022 på kr 31,8 mill. mot kr 41,1 mill. i 2021.

Verdiendringer med bakgrunn i en virkelig verdivurdering av konsernets investeringseiendommer ble i 2022 på + 0,9 mill. og medførte ett resultat før skatt på 11,5 mill. og etter skatt på 6,7 mill.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 15 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 11,7 % pr. 31.12.2021.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året 1 123 mill. kroner, sammenlignet med 1 075 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var på 301 mill. (26,8 %) sammenlignet med 303 mill. (28,2 %) 31.12.2021

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

ÅPENHETSLOVEN

Vi har etablert rutiner og system, og igangsatt arbeid rundt aktsomhetsvurderinger basert på/med bakgrunn i åpenhetslovens krav. Les mer om dette på vår nettside haaland.no

Mo i Rana, den 25.06.2023

Espen Haaland
Styrets leder

Carsten Rimer
Styremedlem

Ingri Marie Sivertsen
Styremedlem

Kenneth Schybaj Antonsen
Styremedlem

Magnus Kibsgaard
Styremedlem

Morten Hagh
Daglig leder



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
	Noter	2022	2021
Annen driftsinntekt	2, 20	91 045	78 222
Sum driftsinntekter		91 045	78 222
Varekostnad		31 508	3 382
Lønnskostnad	12,18	6 036	5 312
Avskrivning	3,23	301	302
Annen driftskostnad	18	21 418	28 120
Driftsresultat før verdiendringer		31 782	41 106
Verdiendring investeringseiendommer	4	945	32 966
Andre gevinster og tap	21,22,25	-	1 000
Driftsresultat		32 727	75 072
Inntekt fra investering i tilknyttede selskaper	6	-8 947	10 259
Finansinntekt	19	9 971	8 100
Inntekt fra andre investeringer	8	101	335
Renteinntekter		291	669
Renteinntekt til foretak i samme konsern		895	1 239
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-142	-211
Rentekostnader		-23 388	-17 444
Resultat før skattekostnad		11 508	78 019
Skattekostnad	7	-4 812	-13 410
Årsresultat		6 696	64 609
Minoritetens andel		-1 961	5 514
Majoritetens andel		8 657	59 095
		2022	2021
Årsresultat		6 696	64 609
Øvrig resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		0	0
Årets totalresultat		6 696	64 609
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		8 657	59 095
Andel av årets resultat for ikke-kontrollerende eierinteresser.		-1 961	5 514



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
Eiendeler	Noter	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22,23	3 290	3 290
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4,22	909 650	922 900
Andre eiendommer	3	195	242
Andre varige driftsmidler	3	642	842
Øvrige anleggsmidler			
Andel i tilknyttede selskap	6	22 607	31 554
Lån til tilknyttede selskap	19	31 254	16 862
Andre aksjer	8	4 894	4 894
Fordring på selskap i samme konsern	16	-	-
Finansielle eiendeler	19	-	9 005
Andre langsiktige fordringer	19	1 318	2 050
Sum anleggsmidler		973 850	991 639
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9	112 577	21 553
Kundefordringer	19	7 060	10 458
Fordring på selskap i samme konsern	16	14 723	28 528
Andre fordringer	16,19	4 279	5 940
Bankinnskudd	10,19	10 903	17 152
Sum omløpsmidler		149 542	83 631
Sum eiendeler		1 123 392	1 075 270



Konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
Konsolidert (beløp i tusen kroner)			
Egenkapital og gjeld	Noter	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	10	371	371
Overkurs		9 962	9 962
Annen innskutt egenkapital		54 358	54 358
Sum innskutt egenkapital		64 691	64 691
Annen egenkapital		204 150	204 148
Sum opptjent egenkapital		204 150	204 148
Minoritetsinteresser	24	32 459	34 419
Sum egenkapital		301 300	303 258
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	7	85 393	80 848
Øvrig langsiktig gjeld		3 500	3 934
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	3 252	2 701
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	561 255	558 491
Langsiktig gjeld og forpliktelser		653 400	645 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,19	132 661	71 530
Gjeld til selskap i samme konsern	15,19	8 487	17 862
Leverandørgjeld	19	12 096	14 823
Utbytte		-	5 150
Offentlige avgifter		1 757	1 337
Annen kortsiktig gjeld	16,19	13 691	15 336
Kortsiktig gjeld		168 692	126 038
Sum egenkapital og gjeld		1 123 392	1 075 270
Mo i Rana 25 juni 2023			
Styret i konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS			
_____ Espen Haaland Styrets leder	_____ Carsten Rimer Styremedlem	_____ Ingri Marie Sivertsen Styremedlem	
_____ Kenneth Antonsen Styremedlem	_____ Magnus Kibsgaard Styremedlem	_____ Morten Hagh Daglig leder	



	Noter	Konsernet 2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		11 508	78 019
Betalt skatt		-	-
Inntekt fra investering i TS	6	8 947	-10 259
Andre gevinster og tap		-	-1 000
Verdiendringer investeringseiendommer	4	-945	-32 966
Verdiregulering rentebytteavtale		-9 971	-8 100
Ordinære avskrivninger	3	301	302
Endring i varelager	9	-81 024	-16 434
Endring i kundefordringer		3 398	803
Endring i leverandørgjeld		-2 727	-3 547
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 844	-8 065
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-66 669	-1 247
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4		
Utbetalinger ved kjøp av andre driftsmidler		-54	-87
Utbetalinger ved kjøp og påkostninger av investeringseiendom	4, 22	-21 790	-64 203
Utbetalinger av langsiktig lån		-12 996	-7 935
Utbetaling av kortsiktig lån		-	-33 277
Kjøp av datterselskaper	21	-	-7 328
Innbetalinger fra konsernmellomværende		12 566	
Utbetalinger ved kjøp av tilknyttede selskaper	6	-	-5 304
Innbetaling finansielle instrumenter	8	18 800	300
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 474	-117 834
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilgang minoriteter	22	-	356
Opptak av ny langsiktig gjeld	15	17 600	50 687
Nedbetaling av langsiktig gjeld	15,25	-13 358	-25 538
Nedbetaling av byggelån		-17 478	
Opptak av byggelån		71 327	25 421
Uttrekk på kassakreditt		5 803	8 615
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		63 894	59 541
Netto kontantstrøm for perioden		-6 249	-59 540
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.		17 152	76 692
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		10 903	17 152
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.		10 903	17 152



	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2020	371	9962	43906	191 289	43 459	288 987
Årsresultat				59 095	5 514	64 609
Økning andel datter				8 945	-16 273	-7 328
Korrigerings av aksjer Strandgata utv						
Utbytte minoritet						
Tilgang minoritet						
Tilleggsutbytte				-5 150	1 719	1 719
Mottatt konsernbidrag			11 862			-5 150
Avsatt konsernbidrag				-51 442		11 862
Avgang minoritet						-51 442
21,22						
Sum årets total endring	-	-	11 862	11 448	-9 040	14 270
Total egenkapital 31.12.2021	371	9 962	55 768	202 737	34 419	303 257
Årsresultat				8 657	-1 961	6 696
Avsatt konsernbidrag				-6 619		-6 619
Korreksjon				-2 035		-2 035
21,22						
Sum årets total endring	-	-	-	3	-1 961	-1 958
Total egenkapital 31.12.2022	371	9 962	55 768	202 740	32 458	301 300



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 11.03.2022 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 31.03.2022

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 2022
(i talloppsilling er alle beløp i hele tusen kroner)

5

	2022	2021	2022	2021
	<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.	329	4 035	1 510	871
Tilgang		87	54	639
Avgang		3 793		-
Nedskrivning	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	329	329	1 564	1 510
Av og nedskrivning 01.01.	86	43	669	409
Årets avskrivning	47	43	254	260
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	133	86	923	669
Balanseført verdi pr. 31.12.	195	242	642	842
Årets avskrivninger	47	43	254	260
Forventet økonomisk levetid			3 - 7 år	3 - 7 år

Investerings eiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av konsernets øverste 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 verdsettelse, 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 jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i november 2021. 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 obeserverbare 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 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

6

Oversikt bevegelser

	Investeringsseidendom	
	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	922 900	818 700
Kjøp og påkostninger på eiendom	21 790	64 203
Kjøp nye investeringseiendommer	-	7 030
Avgang	-	-
Overgang til varelager	-35 985	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	945	32 966
Virkelig verdi 31.12	909 650	922 900

Fordeling av kapitaliserte verdier og øvrige verdier

	2022	2021
Kapitalisert verdi basert på netto leieinntekter	766 550	706 200
Verdi av tomt, utbyggingspotensiale og ledig areal	143 100	216 700
	909 650	922 900

Oversikt input til verdsettelse

	Investeringsseidendom	
	2022	2021
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12	909 650	1 027 100
Faktisk ledighet	0	5,8 %
Avkastningskrav (spenn)	5,52 % - 9 %	5,52 % - 8 %
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	6,80 %	6,45 %

Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	Investeringsseidendom	
	2022	2021
10 års statsobligasjonsrente	1,72 %	1,72 %
Inflasjonsforventninger	-2,00 %	-2,00 %
Kredittmargin	1,50 %	1,50 %
Objektrisiko	1,00 % - 1,86 %	1,00 % - 1,86 %
Markeds-/Leierisiko	1,95 % - 3,45 %	1,95 % - 3,45 %
Eiendoms-/Byggerisiko	1,5 % - 2,3 %	1,5 % - 2,3 %
Sum avkastningskrav	5,52 % - 9 %	5,52 % - 8 %

Kontraktbaserte leieinntekter

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

	2022	2021
Innen 1 år	49 251	47 969
Mellom 1 og 5 år	119 191	108 137
Over 5 år	94 075	104 872



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

7

Eiendommer	Balansført verdi	
	2022	2021
Heleide investeringseiendommer		
Fr. Nansens gt 14 + Nordahl G. gt 6	28 500	25 300
Verkstedveien 5	34 000	32 700
Ytterøra 5	17 800	17 800
Søderlundmyra 18	122 000	122 700
Søderlundmyra 30-32	2 000	1 900
Søderlundmyra 41+43	3 600	3 600
Søderlundmyra 54-58	36 700	33 200
Søderlundmyra 24-26	32 500	32 100
Søderlundmyra 36, 42-52	36 500	35 100
Jernbanegata 4 (Seff Gården)	30 000	25 000
Nordlandsveien 5-7	20 000	23 500
Fr. Nansens gt 10	143 000	141 000
O.T Olsensgate 5	48 000	45 200
Lars Meyers Gt 2	22 500	21 000
Fr Nansens gt 29	14 700	14 700
Fr nansens gt 12	28 000	23 600
Mellomvika 51	37 000	35 800
Søndre Gate 13	10 250	9 000
Påls vei 4	43 000	49 000
Yttervik Camping	19 000	14 000
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40	37 500	
Sum kapitaliserte investeringseiendommer	766 550	706 200
Tomter		
Alfa Eiendom	-	10 300
Roy Eiendom	-	35 986
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 40		27 400
Vika Næringseiendom Søderlundmyra 36	9 600	9 800
Vika Eiendom	5 900	5 900
Midtre gate 13	10 500	10 500
Fr Nansensgate 12	5 400	5 400
Busstomta	40 500	40 500
Taxitomta 1	29 800	29 800
Taxitomta 2	25 000	24 800
Seløy	6 200	6 150
Festerett Gnr 20 Bnr 19 (791,283,284)	1 700	1 764
RBH Bygg	8 500	8 400
Sum tomter	143 100	216 700
Sum heleide	909 650	922 900



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i tallopstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

8

Datterselskaper

Selskap	Forretningskontor	Virksomhet	Eierandel 31.12.2022	Eierandel 31.12.2021
Oto Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Strandgata utvikling AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Roy Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Nogg AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Ut i fjorden AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Søderlundmyra 40 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 nansengt 12 Mo AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Mellomvika 51 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Iliaden Eiendom AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Turisttomta AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Midtre Gate 13 AS	Rana	Eiendom	100 %	100 %
Siu Invest AS	Rana	Holding	67 %	67 %
Siu Utvikling AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta I AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Taxitomta II AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Kooperativen Kjøpesenter AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Sørlandsveien 26 28 AS	Rana	Eiendom	67 %	67 %
Hundholmen Eiendomsselskap AS	Bodø	Holding	80 %	80 %
Breilia Eiendom AS	Bodø	Eiendom	80 %	80 %
Sliptomta Holding AS	Rana	Holding	100 %	100 %
Sliptomta Næringsbygg AS	Rana	Eiendom	80 %	80 %
Vakre Seløy AS	Herøy	Eiendom	51 %	51 %
RBH bygg AS	Rana	Eiendom	74 %	74 %

Konsernet totale andel av resultat og egenkapital hensyntatt verdiendringer:

Balansført verdi 31.12

2022	Oppsving Eiendom	Mellomvika 35 AS	Building X AS	Kanaltomta Holding AS	Krokfors Fritidsområde AS	Kongsparken
Balansført verdi 1.1	0	9 855	1 974	1 434	1 204	84
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-536	-	-3 661
Årets resultatandel	-	-2 394	-	-	-	-
Gevinst ved økning andel	-	-	-	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi 31.12		7 461	1 974	898	1 204	-3 577

2022 forts	Mellomvika 1	Bysentrum Eiendom AS	SUM
Balansført verdi 1.1	10 503	0	6 501
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-
Årets resultatandel	-126	-2 229	-8 946
Avgang	-	-	-
Mottatt utbytte/avsatt utbytte	-	-	-
Balansført verdi 31.12	10 377	-	4 272



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

9

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

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	Avgang 2021	Tilgang 2020	Konsernet	
				2022	2021
Fordringer				370	-63
varelager				0	-667
Tilvirkningskontrakt				5 790	2 487
Gev og tapskonto				1 520	1 905
Varige driftsmidler				442 338	422 062
Andre forskjeller				-1 479	-1 480
Netto midlertidige forskjeller				448 539	424 244
Underskudd til fremføring				-71 234	-69 012
Inngår ikke i beregning				10 845	12 258
Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen				388 150	367 490
<i>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel</i>					
<i>22%/23 % utsatt skatt/- skattefordel</i>				<i>85 393</i>	<i>80 848</i>
Utsatt skatt/skattefordel i balansen				85 393	80 848

	Konsernet	
	2022	2021
Betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	11 508	78 020
Resultat fra TS	8 947	-10 259
Permanente forskjeller	1 418	-9 045
Gev ved salg av aksjer	-	-
Grunnlag for årets skattekostnad	21 873	58 716
Endring i midlertidige forskjeller	-24 295	-55 974
Anvendelse av underskudd	-	-2 210
Skattepliktig inntekt	-2 422	532
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-15 208
Grunnlag for betalbar skatt	-	-14 676

Grunnlag for årets skattekostnad	21 873	58 716
22 % skattekostnad	4 812	12 918
Skattekostnad i regnskapet	4 812	13 410
Differanse	0	-492
Endring som følge av endret skattesats	-	-
Andre endringer	0	-492
Skattevirkning av koronapakke	-	-
Sum forklart differanse	0	-492

	2022	2021
Betalbar skatt		
22 % av grunnlag for betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i balansen	-	-

Skattekostnad		
Endring utsatt skatt	4 545	12 505
Betalbar skatt	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Andre forskjeller	267	905
Skattekostnad	4 812	13 410



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

10

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi over resultat.	Eierandel	2022	2021
Helma AS	15,00 %	4 762	4 762
Nordsia Eiendom AS	15,38 %	129	129
Helgeland Invest AS	0,09 %	3	3
SUM		4 894	4 894
Verdiendringer finansielle instrumenter		-	-
Inntektsført utbytte			
Helma		-	300
Helgeland Invest AS		101	35
		101	335

	2022	2021
Prosjekt Strandgata	112 058	21 035
Aktiverte prosjektkostnader	518	518
Sum	112 576	21 035

Bankinnskudd m.v.	2022	2021
Bundne bankinnskudd (Avsatt til skattetrekk)	240	240
Bevilget kredittamme (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:

Ums AS	97,50 %
Hagh Holding AS	2,50 %

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 2021 hadde flytende rente. For å redusere denne risikoen inngikk selskapet i 2021 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 2022
(i tallopstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

11

Vesentlige hendelser 2022:

Som alle andre selskaper som driver med utleie av hovedsakelig næringsseiendom ble Ranheim påvirket av Korona pandemien. Noen få 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 2022

Langsiktig bankgjeld	Forfall	Gj.snitt		2022	2021
		rente 2021			
SIU Invest	2028	3,91 %		34 785	36 192
SIU Utvikling	2036	4,75 %		23 144	23 943
Sørlandsveien 26 28	2036	4,75 %		14 312	11 185
Kooperativen Kjøpesenter AS	2034	4,10 %		28 283	30 691
Kooperativen Kjøpesenter AS	2041	4,04 %		77 344	78 008
Eiendomsselskapet Ranheim AS	2024	3,61 %		324 545	332 970
Iliaden Eiendom AS	2039	5,71 %		4 237	5 207
Breilia Eiendom AS	2024	3,45 %		24 985	26 300
RBH Bygg AS	2036	5,02 %		1 959	2 000
Ut i fjorden AS	2046	4,81 %		15 123	11 200
Søderlundmyra 40 AS (byggelån konverteres 2022)	2046	4,81 %		27 900	18 279
Vakre Seløy	2046	4,81 %		3 600	
Sum langsiktig gjeld				580 216	575 974
1 års avdrag lang gjeld				18 961	17 483
Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag				561 255	558 491

Forfallsoversikt:	2023	2024	2025	2026	2027	Derefter
Pantelån og obligasjonslån	18 961	358 835	21 761	21 761	21 761	137 137

Kortsiktig bankgjeld	2022	2021
Kassekreditt Eiendomsselskapet Ranheim	14 418	8 615
Byggelån Strandgata Utvikling AS	99 282	27 955
Byggelån Iliaden Eiendom AS	-	17 478
1 års avdrag	18 961	17 483
Sum kortsiktig bankgjeld	132 660	71 530

Langsiktig konserngjeld	2022	2021
Fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS	856	
Vika Eiendom AS lån til Haaland Mo AS	2 395	2 701
Sum langsiktig gjeld	3 251	2 701
1 års avdrag lang gjeld	-	-
Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag	3 251	2 701

Kortsiktig konserngjeld	2022	2021
Eiendomssekskapet Ranheim AS mellomværende hos Haaland Holding	-	15 208
Konsernbidrag fra Eiendomsselskapet Ranheim AS til UMS AS	8 487	-
Eiendomsselskapet Ranheim AS mellomværende hos UMS AS	-	2 655
Sum kortsiktig gjeld	8 487	17 863

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:

Konsernet tilfredstilte covenantskravene for 2022

Balansført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2022	2021
Bygninger og investeringseiendom	909 650	923 984
Sum	909 650	923 984



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

12

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer		
Inntektsperiodiseringer	50	20
Periodiserte kostnader	1 008	1 108
Oppgjør salg	-	1 340
Til gode merverdiavgift	2 466	2 657
Fordring eiendeler holdt for salg (se note 25)	-	-
Lån til selskaper	-	151
Andre kort fordringer	755	664
Sum	4 279	5 940
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	2 022	2 021
Eiendomsselskapet mellomværende med Haaland Holding	-	-
Turisttomta AS har mellomværende med Haaland Holding	-	-
Sum	-	-
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	2 022	2 021
OTO Holding AS har mellomværende med Haaland Holding AS	1 707	1 626
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland AS	867	-
Turisttomta AS har mellomværende til Haaland Holding AS	231	219
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Holding AS	5 734	7 115
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med UMS AS	-	12 058
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med ERU AS	6 181	2 654
Eiendomsselskapet Ranheim AS har mellomværende med Haaland Mo AS	-	4 856
Sum	14 720	28 528

	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		
Pålopte kostnader	2 356	1 139
Pålopte renter	2 423	1 989
Forskudd fra kunde	2 563	2 886
Feriepenger	956	843
Gjeld eiendeler holdt for salg	-	4 098
Annen kortsiktig gjeld	5 393	4 381
Sum	13 691	15 336

Betingede vederlag:

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

Andre forpliktelser:

Per 31.12.2022 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønninger	4 952	4 298
Pensjonskostnader	450	409
Arbeidsgiveravgift	320	280
Andre ytelser	314	325
Sum	6 036	5 312
Antall årsverk	7,0	6,0

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.

	2022	2021
Revisor		
Lovpålagt revisjon	200	250
Annen bistand	55	50
Sum	255	571



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling 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:

	2022		2021	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	10 903	10 903	17 153	17 153
Kundefordringer	7 060	7 060	10 458	10 458
Andre fordringer	4 279	4 279	5 940	5 940
Andre langsiktige fordringer	1 318	1 318	6 906	6 906
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	12 096	12 096	14 823	14 823
Annen kortsiktig gjeld	13 691	13 691	15 336	15 336
Rentebærende gjeld				
Langsiktig gjeld	580 216	580 216	575 975	575 975
Kortsiktig gjeld	113 700	113 700	54 048	54 048

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 IB	9 005
Verdiendring	9 971
Verdi av rentebytteavtale pr 31.12	18 976
Avgang	-18 976
Sum finansielle eiendeler	-

Driftsinntekter	2022	2021
Salg av boligprosjekt	28 632	
Utkjøp fra leietaker	-	15 800
Leieinntekter	52 123	47 561
Fellskostnader	8 167	6 871
Drift og vedlikehold	2 123	7 990
Sum	91 045	78 222

Alt salg har foregått i Norge.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

14

2022

Ingen transaksjoner

2021

a) Den 23 februar 2021 kjøpte konsernet resterende aksjer (5,6%) i Strandgata Utvikling AS for NOK 250 000. . Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

Kjøp av Strandgata Utvikling AS	2021	2020
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	29	-
Vederlag for eierandelene	-250	-
Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer	-221	3 594

b) Den 26 mai 2021 kjøpte Siu Utvikling AS (eies 66,67% av konsernet) resterende aksjer i Kooperativen Kjøpesenter AS. Siu Utvikling AS kjøpte 37,59% av aksjene for kr 6 800 000. Gevinsten ved kjøp fordeles mellom konsernet 66,67% og minoriteten på 33,37 %. Kjøpet gjøres opp med kontanter. Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

Kjøp av Kooperativen Kjøpesenter AS	2021	2020
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	20 549	-
Vederlag for eierandelene	-6 800	-
Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer	9 166	-
Gev/Tap belastes egenkapitalen til minoriteten	4 584	-

c) Den 28 juni øker konsernet sin andel i RBH Bygg AS fra 66,67% til 74,38 % gjennom konvertering av gjeld. Virkning av transaksjonen kan oppsummeres slik:

Økning andel RBH Bygg AS	2021	2020
Tilgang minoritet ved konvertering	213	-
Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	278	-
Vederlag for eierandelene	-278	-
Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer	-	3 594

d) Den 6 septemer foretas det en kapitaløkning i Hundholmen Eiendomsselskab AS hvor minoriteter kommer inn med kontanter.

Kapitaløkning Hundholmen Eiendomsselskab AS	2021
Tilgang minoritet ved kontanter	160

Oppsummering av transaksjoner ovenfor:

Balanseført verdi av kjøpte ikke-kontrollerende eierinteresser	-20 856
Gev/tap belastet minoritet	4 584
Netto egenkapitaleffekt minoritet	-16 272
Gev/Tap belastes egenkapitalen til morselskapets aksjonærer	8 945
Vederlag for eierandelene	-7 328

2022

Ingen transaksjoner

I 2021 har konsernet kjøpt følgende selskaper: Alle er behandlet som virksomhetskjøp.



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022 15
(I taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

Den 4 januar 2021 kjøper konsernet aksjene i RBH Bygg AS for NOK 150 000 og selskapet etableres som TS. Den 1 april AS kjøper Eiendomsselskapet Ranheim AS 33%% av aksjene i RBH Bygg AS. Konsernet eier 33,33 % fra før i selskapet
Aksjene kjøpes for NOK 1 150 000. NOK 1 150 000 gjøres opp på overtakelsestidspunkt.
TS verdi på oppkjøpstidspunkt er bokført til NOK 150 000
Gjennom oppkjøpet får konsernet tilført tomt som det planlegges bygging av leiligheter på
I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser, samt virkelig verdi av de ikke-kontrollerende eierinteressene

Vederlag

Kontanter og selgerkreditt	1 150
Andel	33 %
Sum vederlag til selger	1 150

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	7 030
Varebeholdning	-
Kundefordringer og andre fordringer	-
Kontanter og kontantekvivalenter	69
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-1 063
Gjeld til banken	-699
Kortsiktig gjeld	-1 888
Sum identifiserbare nettoeiendeler	3 450

Ikke kontrollerende eierinteresser	1 150
Goodwill	-

Balanseført verdi tidligere andel majoritet	150
Virkelig verdi tidligere andel	1 150
Gev/tap belastes konsernets resultater.	1 000

Kontanter til selger	-1 150
Kontanter tilført ved oppkjøp	69
Netto kontanteffekt	-1 081



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022 16
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

b) Den 31 mai 2021 stifter konsernet Vakre Seløy AS hvor konsernet eier 51 % av aksjene. Minoritetene kommer inn med følgende i kontanter

Stiftelse Vakre Seløy AS	2021
Tilgang minoritet ved kontanter	196

c) Den 6 septemer foretas det en kapitaløkning i Hundholmen Eiendomsselskab AS hvor minoriteter kommer inn med kontanter.

Kapitaløkning Hundholmen Eiendomsselskab AS	2021
Tilgang minoritet ved kontanter	160

Oppsummering av transaksjoner ovenfor

	2021
Tilgang minoriteter	1 506
Tilgang minoriteter note 21	213
SUM	1 719



Noter konsernet Eiendomsselskapet Ranheim AS 2022
(i taloppstilling er alle beløp i hele tusen kroner)

17

Anskaffelseskost	Goodwill	Goodwill
	2022	2021
Pr 1 januar	3 290	3 290
Tilgang	-	-
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 %	29 946				-892	29 054
Hundholmen	20,00 %	3 273				-691	2 582
RBH Bygg	34,00 %	1 026				-65	961
Vakre Seløy AS		175				-313	-138
Strandgata utvikling	5,00 %	-				-	-
SUM		34 420	0	0	0	-1 961	32 459



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Ranheim AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsselskapet Ranheim AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

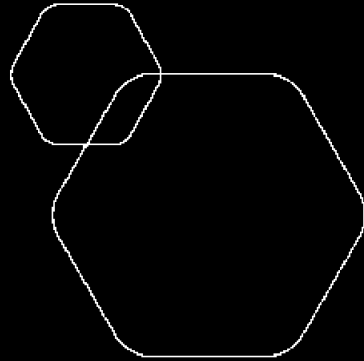
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 27.06.2023
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

Eiendomsselskapet Ranheim AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 934 218 159

	BankID Signing Carsten Rimer 2023-07-21
	BankID Signing Espen Haaland 2023-07-21
	BankID Signing Morten Hagh 2023-07-21
	BankID Signing Ingri Marie Sivertsen 2023-07-22
	BankID Signing Magnus Kibsgaard 2023-07-22
	BankID Signing Kenneth Schybej Antonsen 2023-07-25



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt		13 355 031	15 476 789
Annen driftsinntekt		262 164	93 821
Sum driftsinntekt		13 617 195	15 570 611
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		3 223 207	3 133 211
Lønnskostnad	2	5 973 758	8 467 335
Avskrivning	3	231 508	261 669
Annen driftskostnad	2	4 048 129	9 364 931
Sum driftskostnad		13 476 601	21 227 146
Driftsresultat		140 594	-5 656 536
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datterselskap		4 478 955	62 746 073
Utbytte		101 343	335 250
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 155 314	11 040 881
Annen renteinntekt		0	4 749
Annen finansinntekt		20 484 307	508 472
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		11 073 127	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 762	117 732
Annen rentekostnad		11 935 031	8 327 372
Annen finanskostnad		899 890	1 440 583
Sum finans		11 256 110	64 749 739
Resultat før skatt		11 396 704	59 093 203
Skattekostnad	4	4 945 522	3 301 978
Resultat etter skatt		6 451 182	55 791 225
Årsresultat	5	6 451 182	55 791 225
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT :			
Tilleggsutbytte		0	5 150 034
Avsatt konsernbidrag		6 619 954	51 442 274
Overført fra / til annen egenkapital		168 772	801 082
Sum disponert		6 451 182	55 791 225



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		195 127	145 127
Maskiner og anlegg		0	25 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		402 721	603 783
Sum varige driftsmidler	3, 6	597 848	773 910
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	133 816 763	133 838 385
Lån til foretak i samme konsern	8	256 822 559	267 391 163
Investeringer i tilknyttet selskap	7	17 911 616	17 911 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		31 254 771	16 862 857
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 894 200	4 894 200
Obligasjoner og andre fordringer		2 020 409	6 055 018
Sum finansielle anleggsmidler	6	446 720 318	446 953 239
Sum anleggsmidler		447 318 166	447 727 149
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 620 494	2 689 861
Andre kortsiktige fordringer	6	2 049 600	2 533 957
Fordring på selskap i samme konsern	8	15 239 150	100 381 047
Sum fordringer	6	19 909 243	105 604 865
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	198 263	396 288
Sum omløpsmidler		20 107 507	106 001 153
SUM EIENDELER		467 425 673	553 728 303



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSSELKAPET RANHEIM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital (370 504 aksjer á kr 1)	10	370 504	370 504
Overkurs		9 962 986	9 962 986
Annen innskutt egenkapital		55 768 353	55 768 353
Sum innskutt egenkapital		66 101 843	66 101 843
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum opptjent egenkapital		19 347 289	19 516 060
Sum egenkapital	5	85 449 132	85 617 904
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	49 409	88 144
Sum avsetning for forpliktelser		49 409	88 144
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	324 545 000	332 970 000
Øvrig langsiktig gjeld		609 856	909 856
Sum annen langsiktig gjeld		325 154 856	333 879 856
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	37 953 733	110 578 845
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 418 531	8 615 215
Leverandørgjeld		456 805	6 380 896
Skyldige offentlige avgifter		420 803	279 570
Utbytte		0	5 150 034
Annen kortsiktig gjeld		3 522 404	3 137 840
Sum kortsiktig gjeld		56 772 276	134 142 399
Sum gjeld		381 976 541	468 110 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 425 673	553 728 303



BALANSE PR. 31.12

EIENDOMSSKAPET RANHEIM AS

Mo i Rana, 25.06.2023

Styret i Eiendomsskapet Ranheim AS

Espen Haaland
styreleder

Carsten Rimer
styremedlem

Ingri Marie Sivertsen
styremedlem

Kenneth Schybaj Antonsen
styremedlem

Magnus Kibsgaard
styremedlem

Morten Hagh
daglig leder



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

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

LØNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	5 178 840	7 452 970
Arbeidsgiveravgift	294 878	409 127
Pensjonskostnader	173 915	280 181
Andre ytelser	326 126	325 057
Sum	5 973 758	8 467 335

Selskapet har i 2022 sysselsatt 7 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter og fast eiendom	Inventar og utstyr	Imm. eiendeler	Sum
Ansk.kost pr 01.01.2022	145 127	1 600 599	33 660	1 779 386
Tilgang	50 000	30 445	-	80 445
Avgang	-	25 000	-	25 000
= Ansk.kost pr 31.12.2022	195 127	1 606 044	33 660	1 834 831
Akk. avskrivninger 31.12.2022	-	1 203 323	33 660	1 236 983
= Bokført verdi 31.12.2022	195 127	402 721	-	597 848
Årets avskrivninger	-	226 226	5 281	231 508
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Forventet øk. levetid		3-5 år	5 år	



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 984 257	3 345 833
Endring i utsatt skatt	-38 735	-43 855
Skattekostnad ordinært resultat	4 945 522	3 301 978
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 396 704	59 093 203
Permanente forskjeller	11 082 944	-44 084 210
Endring i midlertidige forskjeller	176 068	199 340
Avgitt konsernbidrag	-22 655 716	-15 208 333
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 998 887	-778 303
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 984 258	-3 345 833
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	985 370	4 124 136
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-193 315	-121 726	71 589
Gevinst – og tapskonto	417 902	522 381	104 479
Sum	224 587	400 655	176 068
Grunnlag for utsatt skatt	224 587	400 655	176 068
Utsatt skatt (22 %)	49 409	88 144	38 735

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2021	370 504	9 962 986	55 768 353	19 516 060	85 617 904
Pr. 01.01.2022	370 504	9 962 986	55 768 353	19 516 060	85 617 904
Årets overskudd				6 451 182	6 451 182
Konsernbidrag avgitt				-6 619 954	-6 619 954
Pr. 31.12.2022	370 504	9 962 986	55 768 353	19 347 289	85 449 132



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	324 545 000	332 970 000
Sum	324 545 000	332 970 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Forretningsbygg	28 396	28 396
Tomter	166 731	116 731
Maskiner og anlegg	62 046	137 661
Inventar og kontorutstyr	340 675	485 841
Andre kortsiktige fordringer	2 049 600	2 533 957
Aksjer og andre obligasjoner/fordringer	446 720 318	446 953 239
Sum	449 367 766	450 255 825

Utover balanseførte verdier er følgende pantsatt:

- eiendommer i datterselskaper

Eiendomsselskapet Ranheim AS er kontoholder i en kassekreditt-konto i DNB, hvor heleide døtre er tilsluttet. Konsernet har pr. 31.12.2022 trukket kr 14 418 531 på kassekreditten. Samtlige selskaper i konsernet er solidarisk ansvarlig. Pr. 31.12.2022 er den totale kredittramme i konsernet MNOK 20.



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Verdipapirer

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
ANLEGGSMIDLER				
Helgeland Industriutvikling AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helgeland Invest AS	0,1%	0,1%	1 500	1 500
Helma AS	15,0%	15,0%	4 762 500	4 762 500
Nordsia Eiendom AS	15,4%	15,4%	128 700	128 700
Sum			4 894 200	4 894 200
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	5 070 352
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. Nansensgate 12 Mo AS	100,0%	100,0%	500 000	11 147 740
Haaland Utleiebygg AS	100,0%	100,0%	5 510 000	3 178 763
Hundholmen Eiendomsselskab AS	80,0%	80,0%	5 337 000	5 337 000
Iliaden Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 716 619	2 893 833
Kanaltomta Holding AS	33,4%	33,4%	333 334	333 334
Kongsparken AS	50,0%	50,0%	50 000	50 000
Krokfors Fritidsområde AS	31,5%	31,5%	2 204 282	2 204 282
Mellomvika 1 AS	50,0%	50,0%	2 600 000	2 600 000
Mellomvika 35 AS	50,0%	50,0%	3 000 000	3 000 000
Mellomvika 51 AS	100,0%	100,0%	4 721 066	5 211 453
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
Rbh Bygg AS	74,4%	74,4%	2 938 146	2 938 146
Siu Invest AS	66,7%	66,7%	9 400 000	9 400 000
Sliptomta Holding AS	75,0%	100,0%	2 352 500	2 352 500
Strandgata Utvikling AS	100,0%	100,0%	3 155 968	
Søderlundmyra 40 AS	100,0%	100,0%	9 219 132	9 219 132
Ut I Fjorden AS	100,0%	100,0%	200 000	200 000
Vakre Seløy AS	51,0%	51,0%	204 000	204 000
Verkstedveien 5 AS	100,0%	100,0%	847 938	847 938
Vika Eiendom AS	100,0%	100,0%	3 542 000	28 658 018
Vika Næringseiendom AS	100,0%	100,0%	21 616 773	25 654 076
Sum			135 121 939	151 728 380
Sum verdipapirer			140 016 140	156 622 580



Eiendomsselskapet Ranheim AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Langsiktige fordringer konsern	256 822 559	267 391 163
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 239 150	100 381 047
Sum	272 061 709	367 772 210
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	37 953 733	110 578 845
Sum	37 953 733	110 578 845

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 191 226.

Note 10 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
Ums AS	361 242	97,5	97,5
Hagh Holding AS	9 262	2,5	2,5
Totalt antall aksjer	370 504	100,0	100,0



Kontantstrømoppstilling - indirekte modell

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	11 396 704	46 997 335
- Periodens betalte skatt	0	
-/+ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	
+ Ordinære avskrivninger	231 507	422 217
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	5 110 130
+/- Endring i varelager	0	0
+/- Endring i kundefordringer	69 367	-5 560 947
+/- Endring i leverandørgjeld	-5 924 091	146 094
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	
+/- Effekt av valutakursendringer	0	
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	11 073 127	-52 133 453
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-8 939 099	2 898 630
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 907 515	-2 119 994
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	25 000	
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-80 445	-14 837
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	21 622	
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-800 000
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	184 988
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-2 039 673
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-33 823	-2 669 522
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	26 210 321
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-8 725 000	-152 470
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	
+/- Netto endring i kassekreditt	5 803 316	-20 246 899
+ Innbetaling av egenkapital	0	
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	
- Utbetaling av utbytte	-5 150 034	-1 000 000
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	
- Utbetaling av konsernbidrag	0	
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 071 718	4 810 952
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-198 026	21 436
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	396 289	355 073
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	198 263	376 509