



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 208 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RISAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heimdalsgata 4
0561 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nasir Khurshid Ahmed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			12 866 864
Annen driftsinntekt		1 630 377	772 260
Sum inntekter		1 630 377	13 639 124
Kostnader			
Varekostnad		50 800	9 395 787
Lønnskostnad	1	1 545	756 605
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	189 189	189 189
Annen driftskostnad	1	831 545	1 392 183
Sum kostnader		1 073 079	11 733 764
Driftsresultat		557 298	1 905 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	244
Annen finansinntekt			19 165 030
Sum finansinntekter		73	19 165 274
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 000 000	
Annen rentekostnad		1 598 617	943 732
Sum finanskostnader		4 598 617	943 732
Netto finans		-4 598 544	18 221 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 041 246	20 126 902
Skattekostnad på resultat			225 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 041 246	19 901 738
Årsresultat		-4 041 246	19 901 738
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 041 246	19 901 738
Totalresultat		-4 041 246	19 901 738



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			19 901 738
Overført fra annen egenkapital		-4 041 246	
Sum overføringer og disponeringer		-4 041 246	19 901 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	27 658 920	13 893 111
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	25 000	40 000
Sum varige driftsmidler	2	27 683 920	13 933 111
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		27 500	27 500
Andre langsiktige fordringer			1 716 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 500	1 743 500
Sum anleggsmidler		27 711 420	15 676 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			15 083 352
Fordringer			
Kundefordringer	3	244 213	60 584
Andre kortsiktige fordringer	3	17 437 370	19 171 370
Sum fordringer	3	17 681 584	19 231 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 804	245 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 804	245 311
Sum omløpsmidler		18 070 388	34 560 617
SUM EIENDELER		45 781 807	50 237 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 226 221	29 267 467
Sum opptjent egenkapital		25 226 221	29 267 467
Sum egenkapital		25 334 221	29 375 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 3	17 600 000	17 600 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Øvrig langsiktig gjeld		649 875	654 875
Sum annen langsiktig gjeld		18 249 875	18 254 875
Sum langsiktig gjeld		18 249 875	18 254 875
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	251 470	3 811
Betalbar skatt			382 686
Skyldig offentlige avgifter		108 305	256 682
Annen kortsiktig gjeld	3	1 837 936	1 963 709
Sum kortsiktig gjeld	3	2 197 712	2 606 887
Sum gjeld		20 447 586	20 861 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 781 807	50 237 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 749643

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 208 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RISAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heimdalsgata 4
0561 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nasir Khurshid Ahmed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.09.2024



Organisasjonsnr: 996 208 095
RISAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			12 866 864
Annen driftsinntekt		1 630 377	772 260
Sum inntekter		1 630 377	13 639 124
Kostnader			
Varekostnad		50 800	9 395 787
Lønnskostnad	1	1 545	756 605
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	189 189	189 189
Annen driftskostnad	1	831 545	1 392 183
Sum kostnader		1 073 079	11 733 764
Driftsresultat		557 298	1 905 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	244
Annen finansinntekt			19 165 030
Sum finansinntekter		73	19 165 274
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 000 000	
Annen rentekostnad		1 598 617	943 732
Sum finanskostnader		4 598 617	943 732
Netto finans		-4 598 544	18 221 542
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat			225 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 041 246	19 901 738
Årsresultat		-4 041 246	19 901 738
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 041 246	19 901 738
Totalresultat		-4 041 246	19 901 738
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			19 901 738
Overført fra annen egenkapital		-4 041 246	



Sum overføringer og
disponeringer

-4 041 246

19 901 738



Organisasjonsnr: 996 208 095
RISAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2	27 658 920	13 893 111
Maskiner og anlegg			
	2		
Skip og flytende installasjoner			
	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2	25 000	40 000
Sum varige driftsmidler			
	2	27 683 920	13 933 111
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		27 500	27 500
Andre langsiktige fordringer			
			1 716 000
Sum finansielle anleggsmidler			
		27 500	1 743 500
Sum anleggsmidler			
		27 711 420	15 676 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			
			15 083 352
Fordringer			
Kundefordringer			
	3	244 213	60 584
Andre kortsiktige fordringer			
	3	17 437 370	19 171 370
Sum fordringer			
	3	17 681 584	19 231 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		388 804	245 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		388 804	245 311
Sum omløpsmidler			
		18 070 388	34 560 617
SUM EIENDELER			
		45 781 807	50 237 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	100 000	100 000
Overkurs	8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	25 226 221	29 267 467
Sum opptjent egenkapital	25 226 221	29 267 467
Sum egenkapital	25 334 221	29 375 467
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2, 3 17 600 000	17 600 000
Langsiktig konserngjeld	3	
Øvrig langsiktig gjeld	649 875	654 875
Sum annen langsiktig gjeld	18 249 875	18 254 875
Sum langsiktig gjeld	18 249 875	18 254 875
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 251 470	3 811
Betalbar skatt		382 686
Skyldig offentlige avgifter	108 305	256 682
Annen kortsiktig gjeld	3 1 837 936	1 963 709
Sum kortsiktig gjeld	3 2 197 712	2 606 887
Sum gjeld	20 447 586	20 861 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 781 807	50 237 229



Organisasjonsnr: 996 208 095
RISAN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Risan Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 208 095



RESULTATREGNSKAP

RISAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	12 866 864
Annen driftsinntekt		1 630 377	772 260
Sum driftsinntekter		1 630 377	13 639 124
Varekostnad		50 800	9 395 787
Lønnskostnad	1	1 545	756 605
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	189 189	189 189
Annen driftskostnad	1	831 545	1 392 183
Sum driftskostnader		1 073 079	11 733 764
Driftsresultat		557 298	1 905 360
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	244
Annen renteinntekt		73	0
Annen finansinntekt		0	19 165 030
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 000 000	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	943 732
Annen rentekostnad		1 598 617	0
Resultat av finansposter		-4 598 544	18 221 542
Resultat før skattekostnad		-4 041 246	20 126 902
Skattekostnad på resultat		0	225 164
Årsresultat		-4 041 246	19 901 738
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	19 901 738
Overført fra annen egenkapital		4 041 246	0
Sum overføringer		-4 041 246	19 901 738



BALANSE

RISAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	27 658 920	13 893 111
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	25 000	40 000
Sum varige driftsmidler	2	27 683 920	13 933 111
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		27 500	27 500
Andre langsiktige fordringer		0	1 716 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 500	1 743 500
Sum anleggsmidler		27 711 420	15 676 611
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		0	15 083 352
FORDRINGER			
Kundefordringer	3	244 213	60 584
Andre kortsiktige fordringer	3	17 437 370	19 171 370
Sum fordringer	3	17 681 584	19 231 954
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 804	245 311
Sum omløpsmidler		18 070 388	34 560 617
Sum eiendeler		45 781 807	50 237 229



BALANSE

RISAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		25 226 221	29 267 467
Sum opptjent egenkapital		25 226 221	29 267 467
Sum egenkapital		25 334 221	29 375 467
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 3	17 600 000	17 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		649 875	654 875
Sum annen langsiktig gjeld		18 249 875	18 254 875
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	251 470	3 811
Betalbar skatt		0	382 686
Skyldig offentlige avgifter		108 305	256 682
Annen kortsiktig gjeld	3	1 837 936	1 963 709
Sum kortsiktig gjeld	3	2 197 712	2 606 887
Sum gjeld		20 447 586	20 861 762
Sum egenkapital og gjeld		45 781 807	50 237 229

20.09.2024
Styret i Risan Eiendom AS

Nasir Khurshid Ahmed
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	0	663 107
Arbeidsgiveravgift	0	93 498
Andre ytelser	1 545	0
Sum	1 545	756 605

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør ekskl. mva. 25.000



NOTE 2 - Anleggsmidler

Selskapet eier anleggsmidler som er utleide boligeiendommer og nærings seksjon bokført til 27,7 millioner. Det antas at virkelig verdi er høyere.
Det er tatt pant for tilsammen kr 75 mill på disse som skal være sikkerhet for lån på 17,6 mill

Note 3 Mellomværende med selskap

Risan Eiendom AS har bokført fordring mot deleid selskap JBG 14B Holding AS på kr 15,7 mill. som ikke er renteberegnes.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Risan Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Risan Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har ikke tilfredsstillende rutiner for å sikre avstemming og kontrollere bokførte inntekter og kostnader, herunder balansekonti. Selskapets grunnlag for regnskapsførsel er ikke ajourført gjennom året. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene.

Videre er det bokført fordring mot tilknyttet selskap på 15,7 mill som vi ikke har fått tilfredsstillende revisjonsbevis for. Vi kan derfor ikke uttale oss om denne har ytterligere nedskrivningsbehov med konsekvenser for bokført egenkapital.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2023 Risan Eiendom AS

skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20 september 24
Berge & Lundal Revisjonsselskap AS

Eivind Lundal

statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.09.2024 14:42:43

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.