



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 167 725
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LUFT AV R21 AS
Forretningsadresse: Hovfaret 13
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.08.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		83 778 671	
Annen driftsinntekt		180 500	
Sum inntekter		83 959 171	
Kostnader			
Varekostnad		80 200 428	
Annen driftskostnad	1	213 080	144 678
Sum kostnader		80 413 508	144 678
Driftsresultat		3 545 663	-144 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 175	
Sum finansinntekter		1 175	
Annen rentekostnad	2	993 233	431 529
Sum finanskostnader		993 233	431 529
Netto finans		-992 058	-431 529
Ordinært resultat før skattekostnad		2 553 605	-576 206
Skattekostnad på resultat	3	179 877	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 373 728	-576 206
Årsresultat	4	2 373 728	-576 206
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 373 728	-576 206
Totalresultat		2 373 728	-576 206
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 722 285	-576 206
Avsatt til annen egenkapital		651 443	
Sum overføringer og disponeringer		2 373 728	-576 206



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	31 431 206	91 924 628
Fordringer			
Kundefordringer		313 494	1 138 446
Andre kortsiktige fordringer		3 850 000	
Sum fordringer		4 163 494	1 138 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 104 442	2 059 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 442	2 059 975
Sum omløpsmidler		36 699 142	95 123 049
SUM EIENDELER		36 699 142	95 123 049
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		651 443	
Udekket tap			1 722 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		651 443	-1 722 285
Sum egenkapital	4	667 748	-1 705 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	179 877	
Sum avsetninger for forpliktelser		179 877	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		66 279 553
Øvrig langsiktig gjeld	2	13 597 194	20 197 194
Sum annen langsiktig gjeld		13 597 194	86 476 747
Sum langsiktig gjeld		13 777 071	86 476 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 333 414	10 336 442
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2	920 910	15 840
Sum kortsiktig gjeld		22 254 323	10 352 281
Sum gjeld		36 031 394	96 829 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 699 142	95 123 049
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 719663

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 167 725
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LUFT AV R21 AS
Forretningsadresse: Hovfaret 13
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.08.2023

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, 29.08.2023

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: 921 167 725
LUFT AV R21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		83 778 671	
Annen driftsinntekt		180 500	
Sum inntekter		83 959 171	
Kostnader			
Varekostnad		80 200 428	
Annen driftskostnad	1	213 080	144 678
Sum kostnader		80 413 508	144 678
Driftsresultat		3 545 663	-144 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 175	
Sum finansinntekter		1 175	
Annen rentekostnad	2	993 233	431 529
Sum finanskostnader		993 233	431 529
Netto finans		-992 058	-431 529
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	179 877	-576 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 373 728	-576 206
Årsresultat	4	2 373 728	-576 206
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 373 728	-576 206
Totalresultat		2 373 728	-576 206
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 722 285	-576 206
Avsatt til annen egenkapital		651 443	
Sum overføringer og disponeringer		2 373 728	-576 206



Organisasjonsnr: 921 167 725
LUFT AV R21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	31 431 206	91 924 628
Fordringer			
Kundefordringer		313 494	1 138 446
Andre kortsiktige fordringer		3 850 000	
Sum fordringer		4 163 494	1 138 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 104 442	2 059 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 442	2 059 975
Sum omløpsmidler		36 699 142	95 123 049
SUM EIENDELER		36 699 142	95 123 049
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		651 443	
Udekket tap			1 722 285
Sum opptjent egenkapital		651 443	-1 722 285
Sum egenkapital	4	667 748	-1 705 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	179 877	
Sum avsetninger for forpliktelses		179 877	



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5	66 279 553
Øvrig langsiktig gjeld	2	20 197 194
Sum annen langsiktig gjeld		86 476 747
Sum langsiktig gjeld		13 777 071
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		10 336 442
Betalbar skatt	3	
Annen kortsiktig gjeld	2	15 840
Sum kortsiktig gjeld		10 352 281
Sum gjeld		96 829 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 123 049
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	7	



Organisasjonsnr: 921 167 725
LUFT AV R21 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.

**ANSVARLIGE REVISORER:**

STATSAUTORISERT REVISOR FRODE G. HANSEN
STATSAUTORISERT REVISOR STALE RAASTA
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN



BankID Signing
Ståle Raastad Hansen
2023-08-27

REV. SØRREGISTERNR. 1017234

FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • FORETAKSNR. NO 959 152 446 MVA
FLORSGT. 2a, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fghrevisjon.no
HJEMMESIDE: www.fghrevisjon.no

Til generalforsamlingen i Luft av R21 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Luft av R21 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 2 373 728 og en positiv egenkapital på NOK 667 748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

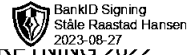
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



REVISORREGISTERNR. 959 152 446

REVISJONSBERETNING 2022
Luft av R21 AS



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>

Oslo, 4. august 2023
FGH Revisjon AS

Ståle Raastad Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAP 2022

L u f t A v R 2 1 A S 9 2 1 1 6 7 7 2 5

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit



Resultatregnskap

Luft Av R21 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		83 778 671	0
Annen driftsinntekt		180 500	0
Sum driftsinntekter		83 959 171	0
Varekostnad		80 200 428	0
Annen driftskostnad	1	213 080	144 678
Sum driftskostnader		80 413 508	144 678
Driftsresultat		3 545 663	-144 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 175	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap	2	868 910	407 930
Annen rentekostnad		124 323	23 599
Resultat av finansposter		-992 058	-431 529
Resultat før skattekostnad		2 553 605	-576 206
Skattekostnad på resultat	3	179 877	0
Resultat		2 373 728	-576 206
Årsresultat	4	2 373 728	-576 206
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		651 443	0
Overført til udekket tap		-1 722 285	576 206
Sum overføringer		2 373 728	-576 206



Balanse

Luft Av R21 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	31 431 206	91 924 628
Fordringer			
Kundefordringer		313 494	1 138 446
Andre kortsiktige fordringer		3 850 000	0
Sum fordringer		4 163 494	1 138 446
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 104 442	2 059 975
Sum omløpsmidler		36 699 142	95 123 049
Sum eiendeler		36 699 142	95 123 049

Luft Av R21 AS

Side 3



Balanse

Luft Av R21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-13 695	-13 695
Sum innskutt egenkapital		16 305	16 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		651 443	0
Udekket tap		0	-1 722 285
Sum opptjent egenkapital		651 443	-1 722 285
Sum egenkapital	4	667 748	-1 705 980
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	179 877	0
Sum avsetning for forpliktelser		179 877	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	66 279 553
Øvrig langsiktig gjeld	2	13 597 194	20 197 194
Sum annen langsiktig gjeld		13 597 194	86 476 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 333 414	10 336 442
Annen kortsiktig gjeld	2	920 910	15 840
Sum kortsiktig gjeld		22 254 323	10 352 281
Sum gjeld		36 031 394	96 829 029
Sum egenkapital og gjeld		36 699 142	95 123 049



Balanse

Luft Av R21 AS
Oslo, 04.08.2023
Styret i Luft Av R21 AS

Johannes Thorsnes
styreleder

Kristian Ødegaard
styremedlem/daglig leder

Thomas Thorsnes
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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 22 % 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 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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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

Luft Av R21 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Lån, mellomværende, kortsiktige fordringer

Selskapets akjonærer har ytt lån til selskapet med kr. 13 597 194 pr 31.12.2022 . Årets kostnadsførte renter på lånet utgjorde kr. 868 910. Rentene er klassifisert som kortsiktig gjeld.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	179 877	0
Skattekostnad ordinært resultat	179 877	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 553 605	-576 206
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 779 729	-1 941 774
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 333 334	0
Skattepliktig inntekt	0	-2 517 980
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	889 856	2 669 585	1 779 729
Sum	889 856	2 669 585	1 779 729
Akkumulert fremførbart underskudd	-72 231	-4 405 565	-4 333 334
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 735 980	1 735 980
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	817 625	0	-817 625
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	179 877	0	-179 877

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	-13 695	-1 722 285	0	-1 705 980
Årets resultat			1 722 285	651 443	2 373 728
Pr 31.12.2022	30 000	-13 695	0	651 443	667 748

Selskapet har merverdier i sitt varelager som langt overgår negativ egenkapital. Reell egenkapital anses derfor som positiv pr. 31.12.2022



Note 5 Varer

	2022	2021
Kostpris tomt	4 783 742	14 351 222
Aktiverte utviklingskostnader	25 757 605	74 665 655
Aktiverte byggelånsrenter	889 859	2 669 585
Sum varelager	31 431 206	91 686 462

Selskapet bygger boliger på selskapets tomt. Selskapet eier 3 leiligheter pr 31.12.2022. Selskapet benytter fullført kontrakts metode. Selskapet er i tvist med entreprenøren vedrørende oppføringen av boligene.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Luft Av R21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
B2k Holding AS	40	40,0	40,0
Solsidan AS	20	20,0	20,0
Sorgenfri Holding AS	20	20,0	20,0
Urbania Eiendom AS	20	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Styremedlemmene eier selskapet indirekte via eierskap i sine respektive selskaper.

Note 7 Øvrige forhold

Selskapet driver med utvikling av et leilighetsprosjekt bestående av ni leiligheter, hvorav seks av enhetene er solgt. Det har i forbindelse med byggingen blitt oppdaget mangler med konstruksjonen og det byggetekniske. Selskapet har benyttet en totalentreprenør som nå er i ferd med å fullføre bygget og rette opp i feil og mangler. Det er avtalt at alle økonomiske diskusjoner skal foretas etter at dette arbeidet er ferdig. Det er styrets vurdering at dette er entreprenørens hele ansvar og at det følgelig ikke skal avsettes for noe erstatning til kjøperne