



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 045 069
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RI EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Storgata 38
2390 MOELV

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Trond Kollshaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 12.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 609 000	1 134 000
Sum inntekter		1 609 000	1 134 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	350 537	297 637
Annen driftskostnad	1	57 374	64 892
Sum kostnader		407 911	362 529
Driftsresultat		1 201 089	771 472
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 958	497
Sum finansinntekter		1 958	497
Annen rentekostnad		412 179	328 430
Sum finanskostnader		412 179	328 430
Netto finans		-410 221	-327 933
Ordinært resultat før skattekostnad		790 868	443 539
Skattekostnad på ordinært resultat	5	164 936	89 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		625 932	354 445
Årsresultat		625 932	354 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		625 932	354 445
Totalresultat		625 932	354 445
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		625 932	354 445
Sum overføringer og disponeringer		625 932	354 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	16 134 879	14 822 862
Sum varige driftsmidler		16 134 879	14 822 862
Sum anleggsmidler		16 134 879	14 822 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	355 000	
Andre fordringer		344 639	533 386
Sum fordringer		699 639	533 386
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 761	4 601 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 761	4 601 710
Sum omløpsmidler		1 599 400	5 135 096
SUM EIENDELER		17 734 278	19 957 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3	-40 000	
Sum innskutt egenkapital		60 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	3	2 778 926	3 588 321
Sum opptjent egenkapital		2 778 926	3 588 321
Sum egenkapital	3	2 838 926	3 688 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	572 056	523 915
Sum avsetninger for forpliktelser		572 056	523 915
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 333 328	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		4 860 133	5 698 564
Sum annen langsiktig gjeld		14 193 461	15 698 564
Sum langsiktig gjeld		14 765 517	16 222 479
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	116 795	41 351
Annen kortsiktig gjeld		13 041	5 806
Sum kortsiktig gjeld		129 836	47 157
Sum gjeld		14 895 353	16 269 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 734 278	19 957 957
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	4	9 333 328	10 000 000



SANDBERG

revisjon & rådgiving

Til generalforsamlingen i
RI Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet RI Eiendomsinvest AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 625 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



SANDBERG
revisjon & rådgiving

Revisors beretning 2017
RI Eiendomsinvest 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 19. juni 2018
Sandberg Revisjon AS


Arild Wangen
statsautorisert revisor

**RI Eiendomsinvest AS****Resultatregnskap**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter		1 609 000	1 134 000
Sum driftsinntekter		1 609 000	1 134 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	350 537	297 637
Annen driftskostnad	1	57 374	64 892
Sum driftskostnader		407 911	362 529
Driftsresultat		1 201 089	771 472
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 958	497
Annen rentekostnad		412 179	328 430
Resultat av finansposter		-410 221	-327 933
Ordinært resultat før skattekostnad		790 868	443 539
Skattekostnad på ordinært resultat	5	164 936	89 094
Ordinært resultat		625 932	354 445
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsoverskudd		625 932	354 445
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		625 932	354 445
Sum overføringer		625 932	354 445



RI Eiendomsinvest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	16 134 879	14 822 862
Sum varige driftsmidler		16 134 879	14 822 862
Finansielle driftsmidler			
Sum anleggsmidler		16 134 879	14 822 862
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	355 000	0
Andre kortsiktige fordringer		344 639	533 386
Sum fordringer		699 639	533 386
Bankinnskudd, kontanter o.l.		899 761	4 601 710
Sum omløpsmidler		1 599 400	5 135 096
Sum eiendeler		17 734 278	19 957 957

**RI Eiendomsinvest AS****Balanse**

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital % 100 á kr. 1000	3	100 000	100 000
Egne aksjer	3	-40 000	0
Sum innskutt egenkapital		60 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 778 926	3 588 321
Sum opptjent egenkapital		2 778 926	3 588 321
Sum egenkapital	3	2 838 926	3 688 321
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	572 056	523 915
Sum avsetning for forpliktelser		572 056	523 915
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 333 328	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		4 860 133	5 698 564
Sum annen langsiktig gjeld		14 193 461	15 698 564
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	116 795	41 351
Annen kortsiktig gjeld		13 041	5 806
Sum kortsiktig gjeld		129 836	47 157
Sum gjeld		14 895 353	16 269 636
Sum gjeld og egenkapital		17 734 278	19 957 957
Pantstillelser	4	9 333 328	10 000 000

Moelv, 19.06.2018
Styret i RI Eiendomsinvest AS

Trond Kollshaugen
Styreleder

Stein Magne Sinnerud
Styremedlem

Kjetil Hansen
Styremedlem

Jan Martin Heggelund
Styremedlem



RI Eiendomsinvest AS

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2017.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Alle leieavtaler kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad. Ordinære avskrivninger fordeles over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med foreløpig regnskapsstandard for resultatskatt. Utsatt skattefordel oppføres i balansen

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner m.m.

Lønn/Ytelser til ledende personer, styre

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke lønnskostnader og ikke utbetalt lønn eller annet honorar til daglig leder eller styret.

Pensjonsforpliktelser

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

Honorar til revisor, kostnadsført 2017

Lovbestemt revisjon

8 100

Annen bistand

10 110



RI Eiendomsinvest AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	16 791 369	16 791 369
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 662 554	1 662 554
= Anskaffelseskost 31.12.17	18 453 924	18 453 924
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	2 319 045	2 319 045
= Bokført verdi 31.12.17	16 134 879	16 134 879
Årets ordinære avskrivninger	350 537	350 537
Økonomisk levetid	25-50 år	

Note 3 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Egenkapital:

	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.16	100 000	3 588 321	3 688 321
Årets endring i egenkapital:			
Kjøp egne aksjer		- 1 475 328	- 1 475 328
Årsresultat	-40 000	625 932	625 932
Egenkapital 31.12.17	60 000	2 778 926	2 838 926

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen pr. 31.12.2017 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Sum
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100	1 000	100 000

Aksjonærene pr. 31.12.2017 var:

	Ordinære aksjer	Sum	Eierandel	Stemme- andel
Trond Kollshaugen	36	36	36 %	36
Jan Martin Heggelund	8	8	8 %	8 %
Stein Magne Sinnerud	8	8	8 %	8 %
Kjetil Hansen	8	8	8 %	8 %
Egne aksjer	40	40	40 %	
Sum antall aksjer	100	100	100 %	100 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Samtlige eiere er medlem av styret, med Trond Kollshaugen som styreleder.

Foretaksnummer: 984 045 069



RI Eiendomsinvest AS

Note 4 Pantstillelser

	31.12.17	31.12.16
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 333 325	10 000 000
Sum bokført verdi gjeld	9 333 325	10 000 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld i selskapet:		
Tomter, bygninger ol.	16 134 879	14 822 862
Kundefordringer	355 000	0
Sum bokført verdi eiendeler	16 489 879	14 822 862

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	116 795	41 351
Endring i utsatt skatt	48 141	47 743
Skattekostnad ordinært resultat	164 936	89 094
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	790 868	443 539
Permanente forskjeller	0	154
Endring i midlertidige forskjeller	-304 221	-278 291
Skattepliktig inntekt	486 647	165 402
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	116 795	41 351
Sum betalbar skatt i balansen	116 795	41 351

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	2 487 201	2 182 980	-304 221
Sum	2 487 201	2 182 980	-304 221
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	572 056	523 915	-48 141