



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 010 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RANHEIM VESTRE AS  
Forretningsadresse: Bratsbergvegen 2A  
7031 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Ulvund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	246 276 749	165 501 716
Annen driftsinntekt		717 730	722 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>246 994 479</b>	<b>166 224 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	239 181 583	150 618 779
Lønnskostnad	2, 3	0	0
Annen driftskostnad	4	277 705	675 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>239 459 288</b>	<b>151 294 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 535 191</b>	<b>14 929 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 338	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 338</b>	<b>4</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 428 636	1 973 354
Annen rentekostnad		133	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 428 769</b>	<b>1 973 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 380 431</b>	<b>-1 973 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 154 760</b>	<b>12 956 327</b>
Skattekostnad	5, 6	914 048	2 850 392
<b>Årsresultat</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	7	3 240 712	10 105 935
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	230 651 945	166 503 408
Sum varer		230 651 945	166 503 408
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	353 109 193	185 673 981
Andre kortsiktige fordringer		5 325 770	5 936 168
Sum fordringer		358 434 963	191 610 149
Sum investeringer		0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		589 086 908	358 113 557
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	100 000	100 000
Overkurs	7	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	23 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	7	13 170 569	13 170 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 270 569</b>	<b>13 270 569</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 778 391	11 537 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 778 391</b>	<b>11 537 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 048 960</b>	<b>24 808 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5, 6	7 883 041	6 968 993
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 883 041</b>	<b>6 968 993</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	54 500 000	54 500 000
Langsiktig konserngjeld	11	0	23 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 500 000</b>	<b>77 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 383 041</b>	<b>84 468 993</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 826 502	167 776 094
Leverandørgjeld		51 612 941	22 334 710
Kortsiktig konserngjeld	10, 11, 12	18 976 627	58 140 636
Annen kortsiktig gjeld		3 238 838	584 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 654 908</b>	<b>248 836 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>538 037 949</b>	<b>333 305 310</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 558267

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 010 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RANHEIM VESTRE AS  
Forretningsadresse: Dybdahls veg 1  
7051 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Ulvund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 915 010 806  
RANHEIM VESTRE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	246 276 749	165 501 716
Annen driftsinntekt		717 730	722 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>246 994 479</b>	<b>166 224 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	239 181 583	150 618 779
Lønnskostnad	2, 3	0	0
Annen driftskostnad	4	277 705	675 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>239 459 288</b>	<b>151 294 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 535 191</b>	<b>14 929 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 338	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 338</b>	<b>4</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 428 636	1 973 354
Annen rentekostnad		133	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 428 769</b>	<b>1 973 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 380 431</b>	<b>-1 973 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 154 760</b>	<b>12 956 327</b>
Skattekostnad	5, 6	914 048	2 850 392
<b>Årsresultat</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	7	3 240 712	10 105 935
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>



Organisasjonsnr: 915 010 806  
RANHEIM VESTRE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	230 651 945	166 503 408
Sum varer		230 651 945	166 503 408
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	353 109 193	185 673 981
Andre kortsiktige fordringer		5 325 770	5 936 168
Sum fordringer		358 434 963	191 610 149
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		589 086 908	358 113 557
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	100 000	100 000
Overkurs	7	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	23 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	7	13 170 569	13 170 569
Sum innskutt egenkapital		36 270 569	13 270 569



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 778 391	11 537 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 778 391</b>	<b>11 537 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 048 960</b>	<b>24 808 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5, 6	7 883 041	6 968 993
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 883 041</b>	<b>6 968 993</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	54 500 000	54 500 000
Langsiktig konserngjeld	11	0	23 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 500 000</b>	<b>77 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 383 041</b>	<b>84 468 993</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	401 826 502	167 776 094
Leverandørgjeld		51 612 941	22 334 710
Kortsiktig konserngjeld	10, 11, 1	18 976 627	58 140 636
Annen kortsiktig gjeld		3 238 838	584 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 654 908</b>	<b>248 836 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>538 037 949</b>	<b>333 305 310</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>



Organisasjonsnr: 915 010 806  
RANHEIM VESTRE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Driftsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra prosjekter Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringsseiendom på egne tomter (egenregi). Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader forventes å overstige forventede prosjektinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Kundefordringer Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som kundefordring. Prosjekter under bygging -solgte består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten. Varebeholdninger Eiendommer under regulering: Består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi. Prosjekter under bygging -usolgt: Består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring. Usolgte ferdigstilte enheter: Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Kontantstrømpoppstilling Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og



bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Utbytte fra datterselskaper inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. For morselskapets kontantstrømoppstilling er innbetalinger og utbetalinger i konsernkontoordning presentert som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Investering i nye tomteområder og utgifter med opparbeidelse av infrastruktur mv. presenteres som kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på egen linje for utbetalinger ved investeringer i varelager. Tilhørende ekstern finansiering presenteres som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Ved oppstart av utbygging blir prosjektene byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i i løpende prosjekter presenteres da som kontantstrøm fra drift under endring i løpende prosjekter. Tilhørende endring i bygge-lånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering, og representerer da netto kontantstrøm til egenkapital.

## Note

2

## Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Note

11

## Konsern, tilknyttet selskap m.v.

## Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

### Morselskapet sitt navn

Blåin AS

### Forretningskontor for morselskapet

Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

## Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

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

## Annen langsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	23000000.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18976627.00	58140636.00

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

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

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

## Note

10

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
456326502.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
583761138.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Gjeld i konsernkonto er knyttet til morselskapet Blåin AS konsernkontoordning med banken hvor datter-selskapene i konsernet inngår i ordningen. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontoordningen. Det er som ledd i konsernkontoordningen stilt sikkerhet i eiendom i datterselskapene for morselskapets gjeld.



**Mer om gjeld**

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**RANHEIM VESTRE AS**  
915010806  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	246 276 749	165 501 716
Annen driftsinntekt		717 730	722 410
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>246 994 479</b>	<b>166 224 126</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	239 181 583	150 618 779
Annen driftskostnad	4	277 705	675 670
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>239 459 288</b>	<b>151 294 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 535 191</b>	<b>14 929 677</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 338	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 338</b>	<b>4</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 428 636	1 973 354
Annen rentekostnad		133	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 428 769</b>	<b>1 973 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 380 431</b>	<b>-1 973 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 154 760</b>	<b>12 956 327</b>
Skattekostnad	5, 6	914 048	2 850 392
<b>Årsresultat</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	7	3 240 712	10 105 935
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

**Balanse**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	230 651 945	166 503 408
<b>Sum varer</b>		<b>230 651 945</b>	<b>166 503 408</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	353 109 193	185 673 981
Andre kortsiktige fordringer		5 325 770	5 936 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>358 434 963</b>	<b>191 610 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	23 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	7	13 170 569	13 170 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 270 569</b>	<b>13 270 569</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 778 391	11 537 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 778 391</b>	<b>11 537 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 048 960</b>	<b>24 808 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5, 6	7 883 041	6 968 993
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 883 041</b>	<b>6 968 993</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	54 500 000	54 500 000
Langsiktig konserngjeld	11	0	23 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 500 000</b>	<b>77 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 826 502	167 776 094
Leverandørgjeld		51 612 941	22 334 710
Kortsiktig konserngjeld	10, 11, 12	18 976 627	58 140 636
Annen kortsiktig gjeld		3 238 838	584 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 654 908</b>	<b>248 836 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>538 037 949</b>	<b>333 305 310</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>

Trondheim, 18.04.2024

Per Eivind Skeid  
styrets leder

Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

Terje Steen  
daglig leder



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

#### Driftsinntekter

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

#### Inntekter fra prosjekter

Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringseiendom på egne tomter (egenregi). Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader forventes å overstige forventede prosjektinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Kundefordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som kundefordring. Prosjekter under bygging - solgte består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten.

#### Varebeholdninger

Eiendommer under regulering: Består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi.

Prosjekter under bygging -usolgt: Består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring.

Usolgte ferdigstilte enheter: Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



## RANHEIM VESTRE AS

915 010 806

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### **Kontantstrømoppstilling**

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Utbytte fra datterselskaper inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. For morselskapets kontantstrømoppstilling er innbetalinger og utbetalinger i konsernkontoordning er presentert som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Investering i nye tomteområder og utgifter med opparbeidelse av infrastruktur mv. presenteres som kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på egen linje for utbetalinger ved investeringer i varelager. Tilhørende ekstern finansiering presenteres som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Ved oppstart av utbygging blir prosjektene byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i i løpende prosjekter presenteres da som kontantstrøm fra drift under endring i løpende prosjekter. Tilhørende endring i bygge-lånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering, og representerer da netto kontantstrøm til egenkapital.



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Note 1 - Salgsinntekter og kundefordringer

### Prosjekter under bygging, solgt

Prosjekter under bygging - solgt består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale med kunden, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten i takt med verdiskapningen som skjer.

	2023	2022
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	246 276 749	165 501 716
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	-239 181 583	-150 618 779
Netto resultatført pågående kontrakter	7 095 166	14 882 938

	2023	2022
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt pågående prosjekter	353 109 193	185 673 981

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	19 316	41 055
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>19 316</b>	<b>41 055</b>

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	914 048	2 850 392
<b>Skattekostnad</b>	<b>914 048</b>	<b>2 850 392</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	4 154 760	12 956 327
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-19 319 651	-22 560 249
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-15 164 891</b>	<b>-9 603 922</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	41 281 164	60 600 815	-19 319 651
Fremførbart underskudd	-9 603 921	-24 768 812	15 164 891
<b>Netto forskjeller</b>	<b>31 677 243</b>	<b>35 832 003</b>	<b>-4 154 760</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>31 677 243</b>	<b>35 832 003</b>	<b>-4 154 760</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>6 968 993</b>	<b>7 883 041</b>	<b>-914 048</b>

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	0	13 170 569	11 537 678	24 808 247
Årsresultat	0	0	0	3 240 712	3 240 712
Andre endringer	0	23 000 000	0	0	23 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>13 170 569</b>	<b>14 778 391</b>	<b>51 048 960</b>

## Note 8 - Varer

### Varer

Varer består av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ikke er blitt solgt, samt påløpte kostnader på eiendommer hvor bygging ikke er påstartet.

Spesifikasjon av varer	2023	2022
Eiendommer under regulering	84 545 315	76 633 268
Prosjekter under bygging, usolgt	146 106 630	89 870 141
Balanseført verdi varer	230 651 945	166 503 409

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Blåin AS	1 000	100,00	Ordinære

## Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	456 326 502
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	583 761 138
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



**RANHEIM VESTRE AS**  
915 010 806

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

Gjeld i konsernkonto er knyttet til morselskapet Blåin AS konsernkontoordning med banken hvor datterselskapene i konsernet inngår i ordningen. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontoordningen.

Det er som ledd i konsernkontoordningen stilt sikkerhet i eiendom i datterselskapene for morselskapets gjeld.

**Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Konsernregnskap**

**Morselskapets navn**

Blåin AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim

**Annen langsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	23 000 000

**Kortsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	18 976 627	58 140 636

**Note 12 - Konsernkontosystem**

Av samlet beløp som gjelder mellomværende med foretak i samme konsern utgjør saldo på konsernkonto pr. 31.12.2023 kr. -18 976 627 (negativt beløp tilsvarer forpliktelse). Tilsvarende beløp foregående år var kr. -58 140 636.



Årsregnskap for  
**RANHEIM VESTRE AS**  
915010806  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



## Årsberetning

### Virksomhetens art

RANHEIM VESTRE AS, org. nr. 915 010 806, er et utbyggingselskap i Trondheim kommune hvor det bygges leiligheter og rekkehus i bydelen Ranheim. Leilighetene blir ferdigstilt i løpet av 2024.

Selskapets administrasjon er lokalisert i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over selskapets virksomhet. På grunnlag av det fremlagte regnskap får man en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling og resultat.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av selskapets stilling eller resultat.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Det er ikke gjennomført forsknings- og utviklingsaktiviteter av betydning i 2023.

### Fremtidig utvikling

Den fremtidige utviklingen forventes å være positiv. Per 31.12.2023 var det til sammen 40 usolgte enheter. Ytterligere 7 enheter er solgt så langt i 2024.

### Finansiell risiko

#### Markedsrisiko

Etterspørsel etter boligeiendom er en av selskapets sentrale risikoer. Utviklingen i boligmarkedet påvirkes av faktorer på makro- og mikronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som mulige kjøpere måtte være eksponert for, påvirker etterspørselen etter boligeiendom.

#### Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør ved salg av leiligheter. Salg av leiligheter skjer til privatkunder som er boligkjøpere. Selskapet stiller krav til alle privatkunder om dokumentasjon av tilfredsstillende finansiering fra bank ved kjøp av bolig.

#### Renterisiko

Selskapet har langsiktige lån i kredittinstitusjoner, og er derigjennom påvirket av endringer i rentenivå. Selskapet har på nåværende tidspunkt ikke valgt å inngå noen form for sikringsavtaler, ettersom tomtelånene konverteres til byggelån når bygging starter.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet har sikret langsiktig finansiering gjennom låneopptak samt tilgjengelig trekk på kassakreditt i konsernkontosystemet. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har sammen med konsernet mål om å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlige prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at selskapet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året.

### Forutsetningen om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetning for fortsatt drift er til stede.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for å bedømme stilling og resultat.



## Disponering av årsresultatet

Årsresultatet på kr 3 240 712 foreslås disponert slik:

	<b>2023</b>
Overføring til/fra annen egenkapital	3 240 712
<b>Totalt disponert</b>	<b>3 240 712</b>

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det var ved utgangen av regnskapsåret ingen ansatte i selskapet. Styret har 2 medlemmer.

Selskapets ledelse er innforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten.

## Ytre miljø

Bygg- og anleggsbransjen er en viktig brikke i arbeidet for å kunne nå klimamålene. Blåin-konsernet er en aktør med en betydelig virksomhet, og hvor vi ser det som vår plikt å være med å påvirke bransjen i en mer bærekraftig retning. Konsernets viktigste samfunnsansvar er å bidra til en positiv og bærekraftig by- og samfunnsutvikling. Vi skal utvikle attraktive bomiljø, arbeidsplasser, utdannings- og oppvekstinstitusjoner, samferdsel og infrastruktur på en bærekraftig måte – og er bevisste på at de valgene vi tar når vi bygger noe nytt, preger samfunnet og har innvirkning på manges liv. Vi pålegger oss derfor høyere krav til byggekvalitet og miljøstandarder enn det lover og forskrifter krever. Gjennom vår verdiskapning skal konsernet bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål på flere områder, og skape verdi for fellesskapet.

## Redegjørelse for arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven er tilgjengelig på konsernets hjemmeside [www.trym.no](http://www.trym.no).

## Styreansvarsforsikring

Selskapet har etablert en styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Trondheim, 18.04.2024

Per Eivind Skeid  
styrets leder

Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

Tefje Steen  
daglig leder



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	246 276 749	165 501 716
Annen driftsinntekt		717 730	722 410
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>246 994 479</b>	<b>166 224 126</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	239 181 583	150 618 779
Annen driftskostnad	4	277 705	675 670
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>239 459 288</b>	<b>151 294 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 535 191</b>	<b>14 929 677</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 338	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 338</b>	<b>4</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 428 636	1 973 354
Annen rentekostnad		133	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 428 769</b>	<b>1 973 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 380 431</b>	<b>-1 973 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 154 760</b>	<b>12 956 327</b>
Skattekostnad	5, 6	914 048	2 850 392
<b>Årsresultat</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	7	3 240 712	10 105 935
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 240 712</b>	<b>10 105 935</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

**Balanse**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	230 651 945	166 503 408
<b>Sum varer</b>		<b>230 651 945</b>	<b>166 503 408</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	353 109 193	185 673 981
Andre kortsiktige fordringer		5 325 770	5 936 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>358 434 963</b>	<b>191 610 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	23 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	7	13 170 569	13 170 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 270 569</b>	<b>13 270 569</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 778 391	11 537 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 778 391</b>	<b>11 537 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 048 960</b>	<b>24 808 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5, 6	7 883 041	6 968 993
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 883 041</b>	<b>6 968 993</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	54 500 000	54 500 000
Langsiktig konserngjeld	11	0	23 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 500 000</b>	<b>77 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 826 502	167 776 094
Leverandørgjeld		51 612 941	22 334 710
Kortsiktig konserngjeld	10, 11, 12	18 976 627	58 140 636
Annen kortsiktig gjeld		3 238 838	584 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 654 908</b>	<b>248 836 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>538 037 949</b>	<b>333 305 310</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 086 908</b>	<b>358 113 557</b>

Trondheim, 18.04.2024

  
Per Eivind Skeid  
styrets leder

  
Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

  
Terje Steen  
daglig leder



## Ranheim Vestre AS

### Kontantstrømanalyse

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	4 154 760	12 956 327
+/- Endring i løpende prosjekter	172 555 832	110 349 366
+/- Endring i kundefordringer	-167 435 212	-165 500 013
+/- Endring i leverandørgjeld	29 278 231	19 623 780
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	610 398	-2 300 622
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	39 164 009	-24 871 161
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Netto endring i kassekreditt	-39 164 009	24 871 161
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-39 164 009	24 871 161
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

#### Driftsinntekter

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

#### Inntekter fra prosjekter

Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringseiendom på egne tomter (egenregi). Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader forventes å overstige forventede prosjektinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Kundefordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som kundefordring. Prosjekter under bygging - solgte består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten.

#### Varebeholdninger

Eiendommer under regulering: Består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi.

Prosjekter under bygging -usolgt: Består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring.

Usolgte ferdigstilte enheter: Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



## RANHEIM VESTRE AS

915 010 806

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### **Kontantstrømoppstilling**

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Utbytte fra datterselskaper inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. For morselskapets kontantstrømoppstilling er innbetalinger og utbetalinger i konsernkontoordning er presentert som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Investering i nye tomteområder og utgifter med opparbeidelse av infrastruktur mv. presenteres som kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på egen linje for utbetalinger ved investeringer i varelager. Tilhørende ekstern finansiering presenteres som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Ved oppstart av utbygging blir prosjektene byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i i løpende prosjekter presenteres da som kontantstrøm fra drift under endring i løpende prosjekter. Tilhørende endring i bygge-lånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering, og representerer da netto kontantstrøm til egenkapital.



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Note 1 - Salgsinntekter og kundefordringer

### Prosjekter under bygging, solgt

Prosjekter under bygging - solgt består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale med kunden, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten i takt med verdiskapningen som skjer.

	2023	2022
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	246 276 749	165 501 716
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	-239 181 583	-150 618 779
Netto resultatført pågående kontrakter	7 095 166	14 882 938

	2023	2022
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt pågående prosjekter	353 109 193	185 673 981

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	19 316	41 055
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>19 316</b>	<b>41 055</b>

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	914 048	2 850 392
<b>Skattekostnad</b>	<b>914 048</b>	<b>2 850 392</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	4 154 760	12 956 327
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-19 319 651	-22 560 249
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-15 164 891</b>	<b>-9 603 922</b>



RANHEIM VESTRE AS  
915 010 806

## Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	41 281 164	60 600 815	-19 319 651
Fremførbart underskudd	-9 603 921	-24 768 812	15 164 891
<b>Netto forskjeller</b>	<b>31 677 243</b>	<b>35 832 003</b>	<b>-4 154 760</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>31 677 243</b>	<b>35 832 003</b>	<b>-4 154 760</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>6 968 993</b>	<b>7 883 041</b>	<b>-914 048</b>

## Note 7 - Egenkapital

	Selskapskapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	0	13 170 569	11 537 678	24 808 247
Årsresultat	0	0	0	3 240 712	3 240 712
Andre endringer	0	23 000 000	0	0	23 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>13 170 569</b>	<b>14 778 391</b>	<b>51 048 960</b>

## Note 8 - Varer

### Varer

Varer består av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ikke er blitt solgt, samt påløpte kostnader på eiendommer hvor bygging ikke er påstartet.

Spesifikasjon av varer	2023	2022
Eiendommer under regulering	84 545 315	76 633 268
Prosjekter under bygging, usolgt	146 106 630	89 870 141
Balanseført verdi varer	230 651 945	166 503 409

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Blåin AS	1 000	100,00	Ordinære

## Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	456 326 502
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	583 761 138
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



**RANHEIM VESTRE AS**  
915 010 806

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

Gjeld i konsernkonto er knyttet til morselskapet Blåin AS konsernkontoordning med banken hvor datterselskapene i konsernet inngår i ordningen. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontoordningen.

Det er som ledd i konsernkontoordningen stilt sikkerhet i eiendom i datterselskapene for morselskapets gjeld.

**Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Konsernregnskap**

**Morselskapets navn**

Blåin AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim

**Annen langsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	23 000 000

**Kortsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	18 976 627	58 140 636

**Note 12 - Konsernkontosystem**

Av samlet beløp som gjelder mellomværende med foretak i samme konsern utgjør saldo på konsernkonto pr. 31.12.2023 kr. -18 976 627 (negativt beløp tilsvarer forpliktelse). Tilsvarende beløp foregående år var kr. -58 140 636.



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ranheim Vestre AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ranheim Vestre AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

## 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>

BDO AS

Eivind Hombornes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 68M4H-YICT7-DL1VX-SFQUL-MMKB7-EYYHC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hombornes, Eivind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-1358961

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 12:35:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 68M4H-YYCT7-DL1VX-SFOUL-MMKB7-EYHC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Årsberetning

### Virksomhetens art

RANHEIM VESTRE AS, org. nr. 915 010 806, er et utbyggingselskap i Trondheim kommune hvor det bygges leiligheter og rekkehus i bydelen Ranheim. Leilighetene blir ferdigstilt i løpet av 2024.

Selskapets administrasjon er lokalisert i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over selskapets virksomhet. På grunnlag av det fremlagte regnskap får man en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling og resultat.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av selskapets stilling eller resultat.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Det er ikke gjennomført forsknings- og utviklingsaktiviteter av betydning i 2023.

### Fremtidig utvikling

Den fremtidige utviklingen forventes å være positiv. Per 31.12.2023 var det til sammen 40 usolgte enheter. Ytterligere 7 enheter er solgt så langt i 2024.

### Finansiell risiko

#### Markedsrisiko

Etterspørsel etter boligeiendom er en av selskapets sentrale risikoer. Utviklingen i boligmarkedet påvirkes av faktorer på makro- og mikronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som mulige kjøpere måtte være eksponert for, påvirker etterspørselen etter boligeiendom.

#### Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør ved salg av leiligheter. Salg av leiligheter skjer til privatkunder som er boligkjøpere. Selskapet stiller krav til alle privatkunder om dokumentasjon av tilfredsstillende finansiering fra bank ved kjøp av bolig.

#### Renterisiko

Selskapet har langsiktige lån i kredittinstitusjoner, og er derigjennom påvirket av endringer i rentenivå. Selskapet har på nåværende tidspunkt ikke valgt å inngå noen form for sikringsavtaler, ettersom tomtelånene konverteres til byggelån når bygging starter.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet har sikret langsiktig finansiering gjennom låneopptak samt tilgjengelig trekk på kassakreditt i konsernkontosystemet. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har sammen med konsernet mål om å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlige prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at selskapet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året.

### Forutsetningen om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetning for fortsatt drift er til stede.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for å bedømme stilling og resultat.



## Disponering av årsresultatet

Årsresultatet på kr 3 240 712 foreslås disponert slik:

	<b>2023</b>
Overføring til/fra annen egenkapital	3 240 712
<b>Totalt disponert</b>	<b>3 240 712</b>

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det var ved utgangen av regnskapsåret ingen ansatte i selskapet. Styret har 2 medlemmer.

Selskapets ledelse er innforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten.

## Ytre miljø

Bygg- og anleggsbransjen er en viktig brikke i arbeidet for å kunne nå klimamålene. Blåin-konsernet er en aktør med en betydelig virksomhet, og hvor vi ser det som vår plikt å være med å påvirke bransjen i en mer bærekraftig retning. Konsernets viktigste samfunnsansvar er å bidra til en positiv og bærekraftig by- og samfunnsutvikling. Vi skal utvikle attraktive bomiljø, arbeidsplasser, utdannings- og oppvekstinstitusjoner, samferdsel og infrastruktur på en bærekraftig måte – og er bevisste på at de valgene vi tar når vi bygger noe nytt, preger samfunnet og har innvirkning på manges liv. Vi pålegger oss derfor høyere krav til byggekvalitet og miljøstandarder enn det lover og forskrifter krever. Gjennom vår verdiskapning skal konsernet bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål på flere områder, og skape verdi for fellesskapet.

## Redegjørelse for arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven er tilgjengelig på konsernets hjemmeside [www.trym.no](http://www.trym.no).

## Styreansvarsforsikring

Selskapet har etablert en styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Trondheim, 18.04.2024

Per Eivind Skeid  
styrets leder

Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

Tefje Steen  
daglig leder