



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Terje Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		20 172 265	
Annen driftsinntekt		550 247	295 987
Sum inntekter		20 722 511	295 987
Kostnader			
Varekostnad	1	17 903 352	
Annen driftskostnad	2	272 187	280 738
Sum kostnader		18 175 539	280 738
Driftsresultat		2 546 972	15 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			44 336
Sum finansinntekter			44 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern		711 402	41 781
Sum finanskostnader		711 402	41 781
Netto finans		-711 402	2 555
Ordinært resultat før skattekostnad		1 835 570	17 803
Skattekostnad på ordinært resultat	3	403 826	3 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 431 745	13 886
Årsresultat		1 431 745	13 886
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 431 745	13 886
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 816 613	-3 574 935
Overføringer annen innskutt egenkapital		2 816 613	1 293 691
Overføringer annen egenkapital		1 431 745	2 295 131
Sum overføringer og disponeringer	4	1 431 745	13 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendommer under regulering	5	155 258 219	165 827 526
Prosjekter under bygging - usolgt	5	4 739 586	
Sum varer		159 997 805	165 827 526
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 703	
Prosjekter under bygging, solgt	1	20 172 265	
Andre kortsiktige fordringer		24 504	1 628 741
Konsernfordringer	6	3 611 042	4 583 250
Sum fordringer		23 809 514	6 211 991
Sum omløpsmidler		183 807 318	172 039 517
SUM EIENDELER		183 807 318	172 039 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	13 170 569	10 353 956
Sum innskutt egenkapital		13 270 569	10 453 956
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 431 743	
Sum opptjent egenkapital		1 431 743	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		14 702 312	10 453 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 118 601	2 920 346
Sum avsetninger for forpliktelser		4 118 601	2 920 346
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	129 000 000	129 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		129 000 000	129 000 000
Sum langsiktig gjeld		133 118 601	131 920 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 710 930	1 277 489
Kortsiktig konserngjeld	5	884 725	
Annen kortsiktig gjeld		6 001	66 931
Gjeld i konsernkonto	5,6	32 384 750	28 320 796
Sum kortsiktig gjeld		35 986 406	29 665 216
Sum gjeld		169 105 007	161 585 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 807 319	172 039 517



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 492826

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Terje Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 915 010 806
RANHEIM VESTRE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		20 172 265	
Annen driftsinntekt		550 247	295 987
Sum inntekter		20 722 511	295 987
Kostnader			
Varekostnad	1	17 903 352	
Annen driftskostnad	2	272 187	280 738
Sum kostnader		18 175 539	280 738
Driftsresultat		2 546 972	15 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			44 336
Sum finansinntekter			44 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern		711 402	41 781
Sum finanskostnader		711 402	41 781
Netto finans		-711 402	2 555
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 835 570	17 803
Skattekostnad på ordinært resultat	3	403 826	3 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 431 745	13 886
Årsresultat		1 431 745	13 886
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 431 745	13 886
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 816 613	-3 574 935
Overføringer annen innskutt egenkapital		2 816 613	1 293 691
Overføringer annen egenkapital		1 431 745	2 295 131
Sum overføringer og disponeringer	4	1 431 745	13 887



Organisasjonsnr: 915 010 806
RANHEIM VESTRE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Eiendommer under regulering 5 155 258 219 165 827 526

Prosjekter under bygging -
usolgt 5 4 739 586

Sum varer 159 997 805 165 827 526

Fordringer

Kundefordringer 5 1 703

Prosjekter under bygging,
solgt 1 20 172 265

Andre kortsiktige
fordringer 24 504 1 628 741

Konsernfordringer 6 3 611 042 4 583 250

Sum fordringer 23 809 514 6 211 991

Sum omløpsmidler 183 807 318 172 039 517

SUM EIENDELER 183 807 318 172 039 517

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4,7 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 4 13 170 569 10 353 956

Sum innskutt egenkapital 13 270 569 10 453 956

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 1 431 743

Sum opptjent egenkapital 1 431 743

Sum egenkapital 14 702 312 10 453 956

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 4 118 601 2 920 346

Sum avsetninger for
forpliktelser 4 118 601 2 920 346

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 6 129 000 000 129 000 000



Sum annen langsiktig gjeld		129 000 000	129 000 000
Sum langsiktig gjeld		133 118 601	131 920 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 710 930	1 277 489
Kortsiktig konserngjeld	5	884 725	
Annen kortsiktig gjeld		6 001	66 931
Gjeld i konsernkonto	5,6	32 384 750	28 320 796
Sum kortsiktig gjeld		35 986 406	29 665 216
Sum gjeld		169 105 007	161 585 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 807 319	172 039 517



Organisasjonsnr: 915 010 806
RANHEIM VESTRE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 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.

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 lov, forskrift og god regnskapsskikk 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>

Trondheim, 20. april 2022
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor



Ranheim Vestre AS

Noter til Årsregnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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 blir levert.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

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.

Eiendommer under regulering

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

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.

Prosjekter under bygging - solgte

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

Fordringer

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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Ranheim Vestre AS

Noter til Årsregnskapet for 2021

Note 1 - Prosjekter under bygging - solgte

Prosjekter under bygging - solgte 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.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	20 172 265	0
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	17 903 352	0
Netto resultatført pågående kontrakter	2 268 913	0
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent ikke fakturert inntekt pågående kontrakter	20 172 265	0
Innestående kunder	0	0

Note 2 - Lønnskostnader mv.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Lån til aksjonærer mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

	2021	2020
Honorar til revisor		
Lovpålagt revisjon	17 742	12 125
Samlet honorar til revisor	17 742	12 125

Honorarer til revisor er opplyst ekskl. mva.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	1 198 255	1 012 232
Effekt av skatt på mottatt konsernbidrag	-794 429	-1 008 315
Netto skattekostnad	403 826	3 917

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	2021	2020
Resultat før skatt	1 835 570	17 803
Midlertidige forskjeller	-5 446 612	-4 601 053
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	3 611 042	4 583 250
Grunnlag betalbar skatt	0	0

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2021	2020
Årsresultat før skatt	1 835 570	17 803
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	403 826	3 917
Skattekostnad	403 826	3 917
Effektiv skattesats	22 %	22 %



Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varer		3 619 440		2 920 346
Tilvirkningskontrakter		499 161		
Sum	0	4 118 601	0	2 920 345
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen		4 118 601		2 920 345

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen	Annen	Sum
		Innskutt egenkapital		
Pr. 1.1.	100 000	10 353 956	0	10 453 956
Mottatt konsernbidrag		2 816 612	0	2 816 612
Årets resultat			1 431 745	1 431 745
Sum	100 000	13 170 568	1 431 745	14 702 312

Note 5 - Pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2021	2020
Eiendommer under regulering	155 258 219	165 827 526
Prosjekter under bygging - usolgt	4 739 586	0
Kundefordringer	1 703	0
Prosjekter under bygging - solgt	20 172 265	0
Totalt	180 171 772	165 827 526

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 6 - Nærstående parter

Kortsiktige fordringer på konsernselskap	Forhold til motpart	2021	2020
Blåin AS	Morselskap	3 611 042	4 583 250
Sum		3 611 042	4 583 250

Fordring på konsernselskap er fordring på mottatt konsernbidrag fra morselskap.

Langsiktig gjeld til konsernselskap	Forhold til motpart	2021	2020
Blåin AS	Morselskap	129 000 000	129 000 000
Sum		129 000 000	129 000 000

Ingen del av den langsiktige gjelden til konsernselskap forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.



Kortsiktig gjeld til konsernselskap	Forhold til motpart	2021	2020
Blåin AS	Morselskap	884 725	0
Sum		884 725	0

Konserninterne mellomværender er i de tilfeller det er grunnlag for det renteberegnet på markedsmessige vilkår.

Gjeld i konsernkonto	Forhold til motpart	2021	2020
Blåin AS	Morselskap	32 384 750	28 320 796
Sum		32 384 750	28 320 796

Fordring/gjeld i konsernkonto er mellomværende i forbindelse med konsernets konsernkontoordning hvor Blåin AS er debitor overfor banken.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2021 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum	1 000		100 000

I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2021 var:

	Ordinære aksjer	Forretnings- kontor	Sum	Eier- andel	Stemme- andel
Blåin AS	1 000	Trondheim	1 000	100 %	100 %
Sum eiere med minst 1 % eierandel	1 000		1 000	100 %	100 %
Sum øvrige eiere	0		0	0 %	0 %
Totalt antall aksjer	1 000		1 000	100 %	100 %

Styrets leder Per Eivind Skeid, styremedlem Karl Johan Kopreitan og Terje Steen er indirekte aksjeeiere i Ranheim Vestre AS.