



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 000 063  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLOMKVARTALET BOLIG 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, 09.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	87 409 602	105 925 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>87 409 602</b>	<b>105 925 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	60 950 525	96 452 986
Lønnskostnad	2, 3	0	0
Annen driftskostnad	4	332 957	81 830
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 283 481</b>	<b>96 534 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 126 121</b>	<b>9 390 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	892	10 331
Annen renteinntekt		72 802	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 694</b>	<b>10 331</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	942 796	323 887
Annen rentekostnad		3 114	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>945 910</b>	<b>323 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-872 217</b>	<b>-313 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 253 904</b>	<b>9 076 831</b>
Skattekostnad	6, 7	5 555 859	1 996 903
<b>Årsresultat</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		25 117 895	0
Annen egenkapital	8	-5 419 850	7 079 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</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>			
Andre langsiktige fordringer		4 320 987	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 320 987	0
Sum anleggsmidler		4 320 987	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	45 694 745	61 774 498
Sum varer		45 694 745	61 774 498
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	563 138	159 516 872
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		563 138	159 516 872
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 513	423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 513	423
Sum omløpsmidler		46 272 396	221 291 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10, 11	39 800	113 200
Overkurs	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	284 668	1 090 080
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>324 468</b>	<b>1 203 280</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 148 167	15 186 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 148 167</b>	<b>15 186 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 472 635</b>	<b>16 390 206</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	750 068	3 688 211
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	172 965 641
Leverandørgjeld		249 518	9 451 070
Betalbar skatt	6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	37 831 092	4 229 196
Annen kortsiktig gjeld		5 290 070	14 567 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 370 679</b>	<b>201 213 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 120 747</b>	<b>204 901 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 472925

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 000 063  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLOMKVARTALET BOLIG 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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 926 000 063  
BLOMKVARTALET BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	87 409 602	105 925 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>87 409 602</b>	<b>105 925 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	60 950 525	96 452 986
Lønnskostnad	2, 3	0	0
Annen driftskostnad	4	332 957	81 830
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 283 481</b>	<b>96 534 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 126 121</b>	<b>9 390 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	892	10 331
Annen renteinntekt		72 802	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 694</b>	<b>10 331</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	942 796	323 887
Annen rentekostnad		3 114	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>945 910</b>	<b>323 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-872 217</b>	<b>-313 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 253 904</b>	<b>9 076 831</b>
Skattekostnad	6, 7	5 555 859	1 996 903
<b>Årsresultat</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		25 117 895	0
Annen egenkapital	8	-5 419 850	7 079 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>



Organisasjonsnr: 926 000 063  
BLOMKVARTALET BOLIG 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>			
<b>Andre langsiktige fordringer</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		4 320 987	0
Sum anleggsmidler		4 320 987	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	45 694 745	61 774 498
Sum varer		45 694 745	61 774 498
<b>Fordringer</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
Kundefordringer	1	563 138	159 516 872
<b>Konsernfordringer</b>			
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		563 138	159 516 872
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 513	423
Sum omløpsmidler		46 272 396	221 291 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10, 11	39 800	113 200
Overkurs	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	284 668	1 090 080



Sum innskutt egenkapital		324 468	1 203 280
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 148 167	15 186 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 148 167</b>	<b>15 186 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 472 635</b>	<b>16 390 206</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	750 068	3 688 211
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	0	172 965 641
Leverandørgjeld		249 518	9 451 070
Betalbar skatt	6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	37 831 092	4 229 196
Annen kortsiktig gjeld		5 290 070	14 567 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 370 679</b>	<b>201 213 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 120 747</b>	<b>204 901 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>



Organisasjonsnr: 926 000 063  
BLOMKVARTALET BOLIG 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. 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. Kontantstrøm 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. Prosjektene er delvis byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i løpende prosjekter presenteres som kontantstrøm fra drift under endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering. 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.

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

12

**Gjeld**



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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

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  
**Blomkvartalet Bolig AS**

926000063

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	87 409 602	105 925 203
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>87 409 602</b>	<b>105 925 203</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	60 950 525	96 452 986
Annen driftskostnad	4	332 957	81 830
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>61 283 481</b>	<b>96 534 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 126 121</b>	<b>9 390 387</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	892	10 331
Annen renteinntekt		72 802	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 694</b>	<b>10 331</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	942 796	323 887
Annen rentekostnad		3 114	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>945 910</b>	<b>323 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-872 217</b>	<b>-313 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 253 904</b>	<b>9 076 831</b>
Skattekostnad	6, 7	5 555 859	1 996 903
<b>Årsresultat</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		25 117 895	0
Annen egenkapital	8	-5 419 850	7 079 928
<b>Sum overføringer</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		4 320 987	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 320 987</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 320 987</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	45 694 745	61 774 498
<b>Sum varer</b>		<b>45 694 745</b>	<b>61 774 498</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	563 138	159 516 872
<b>Sum fordringer</b>		<b>563 138</b>	<b>159 516 872</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 513	423
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 513</b>	<b>423</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 272 396</b>	<b>221 291 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10, 11	39 800	113 200
Annen innskutt egenkapital	8	284 668	1 090 080
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>324 468</b>	<b>1 203 280</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 148 167	15 186 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 148 167</b>	<b>15 186 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 472 635</b>	<b>16 390 206</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	750 068	3 688 211
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	172 965 641
Leverandørgjeld		249 518	9 451 070
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	37 831 092	4 229 196
Annen kortsiktig gjeld		5 290 070	14 567 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 370 679</b>	<b>201 213 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 120 747</b>	<b>204 901 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>

Trondheim, 18.04.2024

Per Eivind Skeid  
styrets leder

Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

Terje Steen  
daglig leder



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## 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.

### 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.

### Kontantstrøm

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. Prosjektene er delvis byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i løpende prosjekter presenteres som kontantstrøm fra drift under endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering.



**Blomkvartalet Bolig AS**  
**926 000 063**

## **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.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 1 - Salgsinntekt 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	0	105 925 203
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	0	-96 452 986
<b>Netto resultatført pågående kontrakter</b>	<b>0</b>	<b>9 472 217</b>

	2023	2022
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt pågående prosjekter	0	159 516 872

## 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	12 750	17 500
Andre tjenester	21 000	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 750</b>	<b>17 500</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Ytelser til revisor er oppgitt inkl. mva.

## Note 5 - Konsern

Fordringer i konsernkonto	2023	2022
Morselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2023	2022
Morselskap	32 202 429	0
Morselskap	5 628 663	4 229 196
<b>Sum</b>	<b>37 831 092</b>	<b>4 229 196</b>

Gjeld i konsernkonto er mellomværende i forbindelse med konsernets konsernkontoordning hvor Blåin AS er debitor overfor banken. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontoordningen.

Det er som ledd i konsernkontoordningen stilt sikkerhet i datterselskapene for morselskapets gjeld. Konserninterne mellomværender er i de tilfeller det er grunnlag for det renteberegnet på markedsmessige vilkår.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	7 084 534	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 528 675	1 996 903
<b>Skattekostnad</b>	<b>5 555 859</b>	<b>1 996 903</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	25 253 904	9 076 831
+/- Endring i midlertidige forskjeller	13 683 475	-15 811 781
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 734 950	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-32 202 429	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 734 950</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	7 084 534	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-7 084 534	0

## Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Eiendommer under regulering	0	0	0	3 278 092
Varer	0	3 409 400	0	1 891 808
Underskudd til fremføring	0	0	1 481 689	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 409 400</b>	<b>1 481 689</b>	<b>5 169 900</b>
<b>Netto utsatt fordel / forpliktelse i balansen</b>		<b>750 068</b>		<b>3 688 211</b>

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	113 200	1 090 080	15 186 926	16 390 206
Årsresultat	0	0	19 698 045	19 698 045
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-25 117 895	-25 117 895
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	113 200	0	0	113 200
Andre endringer	-186 600	-805 412	-3 618 908	-4 610 920
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>39 800</b>	<b>284 668</b>	<b>6 148 167</b>	<b>6 472 635</b>

### Mer om egenkapital

Selskapet er et datterselskap i konsernet Blåin AS. Blåin AS utarbeider konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen. Konsernets forretningsadresse er Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim.

Andre endringer gjelder kapitalnedsettelse i forbindelse med fisjon. For nærmere omtale av fisjon se note 11.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 9 - Varer

### Varer

Spesifikasjon av varer	2023	2022
Prosjekter under bygging, usolgt	0	61 774 498
Ferdigstilte, usolgte enheter	45 694 745	0
Balanseført verdi varer	45 694 745	61 774 498

Varer består per 31.12.2022 av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ikke er blitt solgt.

Varer består per 31.12.2023 av produksjonskostnader på usolgte, ferdigstilte enheter.

## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 990	20	39 800

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Blåin AS	1 990	100,00	Ordinære

## Note 11 - Fisjon

Blomkvartalet Bolig AS har som overdragende selskap gjennomført en fisjon hvor de overtakende selskapene Blom Boligeiendom 1 AS og Blom Boligeiendom 2 AS har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet per 01.01.2023.

Formålet med fisjonen er å fisjonere ut 20 leiligheter til to investorselskaper. 10 leiligheter er fisjonert ut til Blom Boligeiendom 1 AS og 10 leiligheter er fisjonert ut til Blom Boligeiendom 2 AS.

Grunnlaget for beregningen av kapitalnedsettelsen i Blomkvartalet Bolig og fisjonsvederlaget er basert på virkelig verdi av Blomkvartalet Bolig AS. Andelen av de utfisjonerte verdiene utgjør 82,45% av totalverdien.

Ved fisjonen fordeles nominell og innbetalt aksjekapital, samt virkelige verdier mellom partene som følger:

Blomkvartalet Bolig AS	17,5 %
Blom Boligeiendom 1 AS	41,4 %
Blom Boligeiendom 2 AS	41,0 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>

Nominell og innbetalt aksjekapital fordeles mellom partene i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene. Aksjekapitalen i Blomkvartalet Bolig AS er som ledd i fisjonen nedsatt med kr 186 600, fra kr 226 400 til kr 39 800. Kapitalnedsettelsen gjennomføres ved innløsning av 9 330 aksjer á kr 20.

## Note 12 - Gjeld og garantiforpliktelser

### 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.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	25 253 904	9 076 831
- Periodens betalte skatt	7 084 534	0
+/- Endring i varelager	16 079 753	-61 774 498
+/- Endring i kundefordringer	158 953 734	-159 516 872
+/- Endring i leverandørgjeld	-9 201 552	9 451 070
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-7 877 933	18 796 666
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	176 123 371	-183 966 803
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	4 320 987	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 320 987	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	172 965 641	-172 965 641
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-172 965 641	172 965 641
= Netto endring i kontanter mv	-1 163 256	-11 001 162
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	423	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	-1 162 833	-11 001 162
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	14 513	423
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	14 513	423



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Blomkvartalet Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blomkvartalet Bolig 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 regnskapskikk 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: 8V634-DHNJD-JA71M-585TC-E42KO-QMENS



# 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:8V634-DHNJD-JA71M-585TC-E4ZKO-QMENS

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>



Årsregnskap for  
**Blomkvartalet Bolig AS**

926000063

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



## Årsberetning

### Virksomhetens art og marked

Blomkvartalet Bolig AS er et datterselskap i Blåin-konsernet, og et tilknyttet selskap i Trym-konsernet. Selskapets virksomhet består i oppføring og salg av totalt 65 nye leiligheter på Heimdal i Trondheim. Prosjektet ble overlevert til kunder i september 2023.

Selskapet har ingen egen administrasjon. Administrasjon- og prosjektledelse kjøpes inn fra andre selskaper i Trym-konsernet.

### 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 9 usolgte enheter. Ytterligere 4 enheter er solgt så langt i 2024. Resterende beholdning av usolgte enheter ventes å bli solgt i løpet av 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.

#### Kreditrisiko

Selskapets kreditrisiko 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 19 698 045 foreslås disponert slik:

	<b>2023</b>
Overføring til/fra annen egenkapital	-5 419 850
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	25 117 895
<b>Totalt disponert</b>	<b>19 698 045</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. Trym-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 Trym-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

Terje Steen  
daglig leder



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	87 409 602	105 925 203
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>87 409 602</b>	<b>105 925 203</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	60 950 525	96 452 986
Annen driftskostnad	4	332 957	81 830
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>61 283 481</b>	<b>96 534 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 126 121</b>	<b>9 390 387</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	892	10 331
Annen renteinntekt		72 802	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 694</b>	<b>10 331</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	942 796	323 887
Annen rentekostnad		3 114	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>945 910</b>	<b>323 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-872 217</b>	<b>-313 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 253 904</b>	<b>9 076 831</b>
Skattekostnad	6, 7	5 555 859	1 996 903
<b>Årsresultat</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		25 117 895	0
Annen egenkapital	8	-5 419 850	7 079 928
<b>Sum overføringer</b>		<b>19 698 045</b>	<b>7 079 928</b>



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		4 320 987	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 320 987</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 320 987</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Varer	9	45 694 745	61 774 498
<b>Sum varer</b>		<b>45 694 745</b>	<b>61 774 498</b>
Fordringer			
Kundefordringer	1	563 138	159 516 872
<b>Sum fordringer</b>		<b>563 138</b>	<b>159 516 872</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 513	423
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 513</b>	<b>423</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 272 396</b>	<b>221 291 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10, 11	39 800	113 200
Annen innskutt egenkapital	8	284 668	1 090 080
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>324 468</b>	<b>1 203 280</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 148 167	15 186 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 148 167</b>	<b>15 186 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 472 635</b>	<b>16 390 206</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	750 068	3 688 211
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>750 068</b>	<b>3 688 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	172 965 641
Leverandørgjeld		249 518	9 451 070
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	37 831 092	4 229 196
Annen kortsiktig gjeld		5 290 070	14 567 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 370 679</b>	<b>201 213 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 120 747</b>	<b>204 901 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 593 383</b>	<b>221 291 793</b>

Trondheim, 18.04.2024

Per Eivind Skeid  
styrets leder

Karl Johan Kopreitan  
styremedlem

Terje Steen  
daglig leder



### Blomkvartalet bolig AS

#### Kontantstrømoppstilling

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	25 253 904	9 076 831
+/- Endring i kundefordringer	-563 138	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-9 201 552	-209 332
+/- Endring i prosjekter under bygging - solgt	199 516 872	-105 922 765
+/- Endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader	-216 504 663	102 824 155
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 498 577	5 768 889
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Netto endring konsernkonto	1 399 467	-7 021 325
+ Innbetaling av egenkapital	113 200	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	1 252 435
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 512 667	-5 768 890
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14 090	0
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	423	423
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>14 513</b>	<b>423</b>



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## 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.

### 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.

### Kontantstrøm

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. Prosjektene er delvis byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i løpende prosjekter presenteres som kontantstrøm fra drift under endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering.



**Blomkvartalet Bolig AS**  
**926 000 063**

## **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.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 1 - Salgsinntekt 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	0	105 925 203
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	0	-96 452 986
<b>Netto resultatført pågående kontrakter</b>	<b>0</b>	<b>9 472 217</b>

	2023	2022
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt pågående prosjekter	0	159 516 872

## 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	12 750	17 500
Andre tjenester	21 000	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 750</b>	<b>17 500</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Ytelser til revisor er oppgitt inkl. mva.

## Note 5 - Konsern

Fordringer i konsernkonto	2023	2022
Morselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2023	2022
Morselskap	32 202 429	0
Morselskap	5 628 663	4 229 196
<b>Sum</b>	<b>37 831 092</b>	<b>4 229 196</b>

Gjeld i konsernkonto er mellomværende i forbindelse med konsernets konsernkontoordning hvor Blåin AS er debitor overfor banken. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontoordningen.

Det er som ledd i konsernkontoordningen stilt sikkerhet i datterselskapene for morselskapets gjeld. Konserninterne mellomværender er i de tilfeller det er grunnlag for det renteberegnet på markedsmessige vilkår.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	7 084 534	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 528 675	1 996 903
<b>Skattekostnad</b>	<b>5 555 859</b>	<b>1 996 903</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	25 253 904	9 076 831
+/- Endring i midlertidige forskjeller	13 683 475	-15 811 781
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 734 950	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-32 202 429	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 734 950</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	7 084 534	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-7 084 534	0

## Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Eiendommer under regulering	0	0	0	3 278 092
Varer	0	3 409 400	0	1 891 808
Underskudd til fremføring	0	0	1 481 689	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 409 400</b>	<b>1 481 689</b>	<b>5 169 900</b>
<b>Netto utsatt fordel / forpliktelse i balansen</b>		<b>750 068</b>		<b>3 688 211</b>

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	113 200	1 090 080	15 186 926	16 390 206
Årsresultat	0	0	19 698 045	19 698 045
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-25 117 895	-25 117 895
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	113 200	0	0	113 200
Andre endringer	-186 600	-805 412	-3 618 908	-4 610 920
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>39 800</b>	<b>284 668</b>	<b>6 148 167</b>	<b>6 472 635</b>

### Mer om egenkapital

Selskapet er et datterselskap i konsernet Blåin AS. Blåin AS utarbeider konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen. Konsernets forretningsadresse er Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim.

Andre endringer gjelder kapitalnedsettelse i forbindelse med fisjon. For nærmere omtale av fisjon se note 11.



Blomkvartalet Bolig AS  
926 000 063

## Note 9 - Varer

### Varer

Spesifikasjon av varer	2023	2022
Prosjekter under bygging, usolgt	0	61 774 498
Ferdigstilte, usolgte enheter	45 694 745	0
Balanseført verdi varer	45 694 745	61 774 498

Varer består per 31.12.2022 av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ikke er blitt solgt.

Varer består per 31.12.2023 av produksjonskostnader på usolgte, ferdigstilte enheter.

## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 990	20	39 800

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Blåin AS	1 990	100,00	Ordinære

## Note 11 - Fisjon

Blomkvartalet Bolig AS har som overdragende selskap gjennomført en fisjon hvor de overtakende selskapene Blom Boligeiendom 1 AS og Blom Boligeiendom 2 AS har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet per 01.01.2023.

Formålet med fisjonen er å fisjonere ut 20 leiligheter til to investorselskaper. 10 leiligheter er fisjonert ut til Blom Boligeiendom 1 AS og 10 leiligheter er fisjonert ut til Blom Boligeiendom 2 AS.

Grunnlaget for beregningen av kapitalnedsettelsen i Blomkvartalet Bolig og fisjonsvederlaget er basert på virkelig verdi av Blomkvartalet Bolig AS. Andelen av de utfisjonerte verdiene utgjør 82,45% av totalverdien.

Ved fisjonen fordeles nominell og innbetalt aksjekapital, samt virkelige verdier mellom partene som følger:

Blomkvartalet Bolig AS	17,5 %
Blom Boligeiendom 1 AS	41,4 %
Blom Boligeiendom 2 AS	41,0 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>

Nominell og innbetalt aksjekapital fordeles mellom partene i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene. Aksjekapitalen i Blomkvartalet Bolig AS er som ledd i fisjonen nedsatt med kr 186 600, fra kr 226 400 til kr 39 800. Kapitalnedsettelsen gjennomføres ved innløsning av 9 330 aksjer á kr 20.

## Note 12 - Gjeld og garantiforpliktelser

### 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 lånevtaalen i forbindelse med konsernkontoordningen.

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