



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 384 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEDALM ANEBYHUS AS
Forretningsadresse: 2344 ILSENG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stian Sandermoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 16.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11	198 094 798	211 466 339
Annen driftsinntekt		1 739 427	2 249 375
Sum inntekter		199 834 225	213 715 715
Kostnader			
Varekostnad		160 241 510	165 487 249
Lønnskostnad	9, 12	25 110 514	23 608 922
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	12, 14	10 329 027	25 820 249
Sum kostnader		195 681 051	214 916 420
Driftsresultat		4 153 174	-1 200 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	13		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	1 670 004	1 952 000
Annen renteinntekt	13	376 044	211 972
Sum finansinntekter		2 046 048	2 163 972
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2		50 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		544 389	
Annen rentekostnad		1 634 840	4 222 716
Annen finanskostnad		19 556	26 251
Sum finanskostnader		2 198 785	4 298 968
Netto finans		-152 738	-2 134 996
Ordinært resultat før skattekostnad		4 000 436	-3 335 701
Skattekostnad på ordinært resultat	10		-51 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 000 436	-3 284 033
Årsresultat		4 000 436	-3 284 033
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 000 436	-3 284 033



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		4 000 436	-3 284 033
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	4 000 436	-3 284 033
Avsatt til annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		4 000 436	-3 284 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	5 235 668	5 235 668
Sum immaterielle eiendeler		5 235 668	5 235 668
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	76 500	76 500
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler		76 500	76 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	288 000	288 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	22 329 764	22 329 764
Andre langsiktige fordringer	4	278 861	110 000
Sum finansielle anleggsmidler		22 896 625	22 727 764
Sum anleggsmidler		28 208 793	28 039 932
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 3	46 843 447	44 153 880
Fordringer			
Kundefordringer		12 074 512	23 397 993
Andre kortsiktige fordringer		19 849 108	21 170 556
Konsernfordringer	5	2 993 343	4 861 497
Sum fordringer		34 916 963	49 430 046
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	963 987	892 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		963 987	892 631
Sum omløpsmidler		59 302 674	72 399 617
SUM EIENDELER		87 511 467	100 439 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	77 200 000	77 200 000
Aksjekapital, ikke registrert	7		
Overkurs	7	14 900 000	14 900 000
Sum innskutt egenkapital		92 100 000	92 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	86 124 232	90 124 668
Sum opptjent egenkapital		-86 124 232	-90 124 668
Sum egenkapital		5 975 768	1 975 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	3 250 000	3 250 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 144 202	14 543 918
Ansvarlig lån	4, 5	13 000 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 394 202	30 793 918
Sum langsiktig gjeld		26 394 202	30 793 918
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	11 410 027	30 388 505
Leverandørgjeld	5	14 703 361	10 118 654
Skyldig offentlige avgifter		1 812 836	1 742 643
Kortsiktig konserngjeld	5	220 758	220 758
Forskudd fra kunder		20 514 968	19 401 537
Annen kortsiktig gjeld		6 479 547	5 798 203
Sum kortsiktig gjeld		55 141 497	67 670 298
Sum gjeld		81 535 699	98 464 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 511 467	100 439 549



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hedalm Anebyhus AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hedalm Anebyhus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 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 resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Tom Erik Lehne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESY18-DOXEZ-4W2JA-6PNZX-2U2XY-5JCPM



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."

Tom Erik Lehne

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-983096

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 12:54:50 UTC



Penneo DokumentID: E5Y18-DOXEZ-4W2JA-6PNZX-2U2XY-SUCPM

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/validate>



Hedalm Anebyhus AS
Årsregnskap 2021





RESULTATREGNSKAP

HEDALM ANEBYHUS AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	11	198 095	211 466
Annen driftsinntekt		1 739	2 249
Sum driftsinntekter		199 834	213 716
Varekostnad		160 242	165 487
Lønnskostnad	9, 12	25 111	23 609
Annen driftskostnad	12, 14	10 329	25 820
Sum driftskostnader		195 681	214 916
Driftsresultat		4 153	-1 201
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	1 670	1 952
Annen renteinntekt	13	376	212
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	0	50
Rentekostnad til foretak i samme konsern		544	0
Annen rentekostnad		1 635	4 223
Annen finanskostnad		20	26
Resultat av finansposter		-153	-2 135
Ordinært resultat før skattekostnad		4 000	-3 336
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	-52
Ordinært resultat		4 000	-3 284
Årsresultat		4 000	-3 284
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	7	-4 000	3 284
Sum overføringer		4 000	-3 284



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	10	5 236	5 236
Sum immaterielle eiendeler		5 236	5 236
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	77	77
Sum varige driftsmidler		77	77
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	288	288
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	22 330	22 330
Andre langsiktige fordringer	4	279	110
Sum finansielle anleggsmidler		22 897	22 728
Sum anleggsmidler		28 209	28 040
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter	3	23 422	22 077
Sum varebeholdning og prosjekter		23 422	22 077
FORDRINGER			
Kundefordringer		12 075	23 398
Andre kortsiktige fordringer		19 849	21 171
Konsernfordringer	5	2 993	4 861
Sum fordringer		34 917	49 430
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	964	893
Sum omløpsmidler		59 303	72 400
Sum eiendeler		87 511	100 440



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	77 200	77 200
Overkurs	7	14 900	14 900
Sum innskutt egenkapital		92 100	92 100
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-86 124	-90 125
Sum opptjent egenkapital		-86 124	-90 125
Sum egenkapital		5 976	1 975
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Annen gjeld	4	3 250	3 250
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 144	14 544
Ansvarlig lån	4, 5	13 000	13 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 394	30 794
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	11 410	30 389
Leverandørgjeld	5	14 703	10 119
Skyldig offentlige avgifter		1 813	1 743
Forskudd fra kunder		20 515	19 402
Konserngjeld	5	221	221
Annen kortsiktig gjeld		6 480	5 798
Sum kortsiktig gjeld		55 141	67 670
Sum gjeld		81 536	98 464
Sum egenkapital og gjeld		87 511	100 440



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS
08.04.2022
Styret i Hedalm Anebyhus AS

Werner Isaksen
styremedlem

Richard Urbanski
styremedlem

Vidar Sandermoen
styremedlem

Ståle Melby
styremedlem

Stian Sandermoen
daglig leder

Ole Feet
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Hedalm Anebyhus AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4 000	-3 336
Endring i kundefordringer	12 436	-9 301
Endring i vareleverandørgjeld	4 585	-12 364
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 905	-5 326
Endring prosjekt under utførelse	-1 344	5 876
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21 582	-24 451
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	1 868	1 892
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 868	1 892
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto inn-/utbetalinger kassekreditt	-18 978	20 869
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	11 704
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-4 400	-10 437
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-23 378	22 136
Netto kontantstrøm for perioden	72	-423
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	893	1 316
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	964	893
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	964	893
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	18 590	-389



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter / vurdering av prosjekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Hedalm Anebyhus AS inntektsfører husleveranser i takt med ferdigstillelsesgraden. Ferdigstillelsesgraden beregnes ut fra ftemdrift på byggeplassen.

Solgte totalprosjekt inntektsføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Ferdigstillelsesgraden vurderes for det enkelte prosjekt og beregnes ut fra fremdrift på byggeplassen. Egenregiprojekter er vurdert til beregnet selvkost.

For hus under bygging og totalprosjekter hensyntas forventede lønnsomhetsavvik, herunder spesielle reklamasjonssaker og markedsrisiko. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Inntektsføring ved salg av varer (byggesett/elementer og moduler) skjer ved levering.

Tomteprosjektene er aktivert med anskaffelseskostnad for grunnervervelsen tillagt kostnadene for opparbeidelse. Kostnader for solgte tomteenheter er ført til fradrag i det aktiverte beløp med en verdi lik salgssummen. Det er foretatt nedskrivning på enkelte tomteprosjekter.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Investeringer i andre selskaper

Investeringer i datterselskap er vurdert til kostpris i selskapsregnskapet, dog med en vurdering av nedskrivningsplikt i henhold til regnskapsloven. Utbytte/konsernbidrag fra konsernens regnskap føres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.



Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres i balanse til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Bedriften har en innskuddspensjonsordning. Betalt innskudd i ordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Driftsmidler finansiert ved finansiell leasing er regnskapsmessig klassifisert under varige driftsmidler. Motposten er medtatt som langsiktig gjeld. Leiebeløp fordeles mellom rentekostnad og avdrag på gjelden.

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1) Varige driftsmidler (Tall i TNOK)

Varige driftsmidler	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	90	90
Tilgang / avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	90	90
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	14	14
Balanseført verdi 31.12.	77	77
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	25	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 2) Datterselskap (Tall i TNOK)

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Adresse	Eierandel	Selskapets bokførte egenkapital	Selskapets resultat 2021	Selskapets aksjekapital	Balanseført verdi
Råholt Eiendomsutvikling AS	Ilseng	100 %	286	-2	1 000	288
Balanseført verdi 31.12.						288

Note 3) Prosjekter (Tall i TNOK)

	2021	2020
Totalprosjekter (ekskl tomt)	10 661	8 527
Tomteprosjekter	12 761	13 550
Sum	23 422	22 077

Forskudd fra kunder

Forskudd fra kunder inkluderer forskuddsbetaling og periodisert fortjeneste for hus under bygging. Fortjeneste periodiseres ihht ferdigstillelsesgraden. I tillegg inngår enkelte andre forskuddsbetalinger fra kunder.

For prosjekter under arbeid inkluderes solgte og ikke solgte egenregiprojekter. Ikke solgte egenregi prosjekter skal verdsettes til selvkost.



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4) Fordringer og gjeld (Tall i TNOK)

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	22 330	22 330
Andre langsiktige fordringer	279	110
Sum	22 609	22 440
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 394	17 794
Ansvarlig lån	13 000	13 000
Sum	26 394	30 794
Gjeld sikret ved pant	24 804	48 183
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Varige driftsmidler	77	77
Prosjekter, tomter	23 422	22 077
Kundefordringer	12 075	23 521
Sum	35 574	45 675
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for :		
Kassekreditt	11 410	30 389
Garantier ihht bustadoppføringslova	66 911	83 824
Sum	78 321	114 213

Lån og garantier er delvis sikret ved selvskyldnerkausjon av aksjonærene i Hedalm Anebyhus Holding AS.

Note 5) Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. (Tall i TNOK)

	Foretak i samme konsern	
	2021	2020
Langsiktige fordringer	22 330	22 330
Kortsiktige fordringer	2 993	4 842
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-221	-221
Lån fra morselskap	-13 000	-13 000



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6) Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter (Tall i TNOK)

Bundne bankinnskudd	2021	2020
Skattetrekkmidler	958	885
Trekkrettigheter		
Bokført saldo kassekreditt	-11 410	-30 389

Trekkrettighet på kassekreditt er MNOK 30

Note 7) Egenkapital (Tall i TNOK)

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	77 200	14 900	-90 125	1 975
Årets resultat	0	0	4 000	4 000
Egenkapital 31.12.	77 200	14 900	-86 124	5 976

Note 8) Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 77 200 000 består av 100 aksjer à kr 772 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Hedalm Anebyhus Holding AS med forretningsadresse Linjevegen 31, Ilseng.

Der kan konsernregnskapet som inkluderer Hedalm Anebyhus AS fås utlevert.

Note 9) Pensjoner

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter alle ansatte. Hedalm Anebyhus AS har en innskuddspensjon gjennom DNB Livsforsikring. Bedriftens pensjonsforpliktelser er fullt ut belastet resultatet.

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Denne er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10) Skatt (Tall i TNOK)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Anleggsmidler	-26	-35
Anleggsmidler - gev&tap-konto	324	404
Prosjekt under utførelse	14 545	9 759
Fordringer	-1 250	-4 123
Avsetning etter god regnskapsskikk	-2 832	-2 832
Netto midlertidige forskjeller	10 761	3 173
Underskudd til fremføring	-93 216	-89 632
Grunnlag for utsatt skatt	-82 455	-86 459
Utsatt skattefordel	18 140	19 021
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	12 904	13 785
Utsatt skattefordel i balansen	5 236	5 236

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 000	-3 336
Permanente forskjeller	3	50
Grunnlag for årets skattekostnad	4 003	-3 286
Endring i midlertidige resultatforskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt	-7 588	3 864
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-3 584	579
+ Mottatt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-3 584	579

Betalbar skatt i balansen

Benyttet fremførbart underskudd	0	579
Grunnlag for betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Fordeling av skattekostnaden

Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	-52
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	0	-52

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	4 000	-3 336
Beregnet skattekostnad	880	-734
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	-52
Differanse	880	-682

Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller, skatteeffekt nedskrivning aksjer	1	11
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	-881	671
Sum forklart differanse	-880	682



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11) Salgsinntekter fordelt på markedssegmenter (Tall i TNOK)

	2021	2020
Boliger/fritidsboliger	197 961	208 376
Tomter	-	3 070
Andre produkter/diverse	134	21
Sum salgsinntekter	198 095	211 466

Alt salg skjer til det norske markedet.

Note 12) Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm. (Tall i TNOK)

	2021	2020
Lønninger	20 856	19 823
Arbeidsgiveravgift	3 039	3 032
Pensjonskostnader	1 210	1 356
Andre ytelser	1 006	999
Lønn viderebelastet konsernselskaper som management fee	-1 000	-1 600
Sum	25 111	23 609

Gjennomsnittelig antall årsverk sysselsatt i virksomheten	24	28
---	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 358	0
Pensjonsutgifter	62	
Annen godtgjørelse, telefon og avis	131	

Daglig leder har en bonusordning tilsvarende 4 månedslønner. Bonus forutsetter oppnåelse av nærmere definerte økonomiske resultater. Det er ikke avtalt særskilt godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (Tall i TNOK)

	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	153	197
Andre attestasjonstjenester	0	0
Annen bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	153	197

Note 13) Spesifikasjon av finansinntekter (Tall i TNOK)

	2021	2020
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	1 670	1 952
Renteinntekter	376	212
Sum finansinntekter	2 046	2 164

Note 14) Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler - Leasing

Driftsmiddel	Årlig leie	Leieforpliktelse < Leieforpliktelse 2- Leieforpliktelse >		
		1 år	5 år	5 år
Biler	147	147	0	0
Kontormaskiner	110	43	33	0

All leasing som selskapet har pr 31.12.21 er operasjonell og kostnadsføres løpende basert på fakturert leasingleie.



Årsregnskap 2021 Anebyhus til signering

Signers:

Name	Method	Date
Sandermoen, Vidar	BANKID	2022-04-08 19:22
Melby, Ståle	BANKID_MOBILE	2022-04-20 09:40
Feet, Ole	BANKID	2022-04-08 12:03
Sandermoen, Stian	BANKID_MOBILE	2022-04-08 16:10
Urbanski, Richard	BANKID_MOBILE	2022-04-08 13:04
Isaksen, Werner	BANKID_MOBILE	2022-04-11 12:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



ÅRSBERETNING HEDALM ANEBYHUS AS 2021

Generelt om Hedalm Anebyhus AS

Boligvirksomheten ble etablert tilbake i 1967. Hedalm Anebyhus har hovedkontor på Ilseng i Stange kommune. Selskapet har fire salgskontor på det sentrale Østlandsområdet, og tre forhandlerkontor som selger boliger fra Hedalm Anebyhus.

Selskapet selger og leverer flermannsboliger til proffmarkedet samt eneboliger til privatkunder. Leveransene baseres på veggelementer fra konsernets eget produksjonsanlegg.

Bedriften har arkitekter og ingeniører som tegner og utarbeider teknisk underlag til bruk ved salg, produksjon og bygging. Bedriften har solid kompetanse og godt innarbeidede rutiner som tilfredsstillende dagens strenge krav til boligbygging. Salgskontor og forhandlere ivaretar salg og byggeledelse i sine geografiske områder, støttet av fagansvarlige fra hovedkontoret. Det benyttes egne ansatte tømrere, og eksterne håndverksbedrifter i byggeprosessen.

Markedsutvikling

Salget var tilfredsstillende i 2021 med en positiv utvikling i gjennomsnittspris, og økt ordreserverve. Antall leveranser i 2021 viste en mindre økning fra foregående år.

På nasjonalt nivå steg eneboligsalg med 3% i året, mens småhus falt 10% og leiligheter falt 7% fra 2020 (kilde: Prognosesenteret)

Regnskap

Hedalm Anebyhus hadde i 2021 en omsetning på kr 200 mill. Dette er en liten nedgang fra fjoråret. Årsresultatet på kr 4,0 mill, er en forbedring på kr 7,3 mill siste år. Årets overskudd foreslås overført til annen egenkapital. Bokført egenkapital ved utgangen av 2021 er kr 6,0 mill, som tilsvarer 7,3%. Aksjonær har i tillegg finansiert virksomheten med kr 13 mill i lån.

Det har over flere år blitt gjennomført omfattende forbedringsprosesser for å øke effektivitet og tilpasse kostnadsbasen. Tiltakene

har hatt en god effekt, og er synliggjort ved en betydelig resultatforbedring de siste årene.

Hedalm Anebyhus har et heleid datter-selskap; Råholt Eiendomsutvikling AS. Dette inngår i konsernregnskapet for Hedalm Anebyhus Holding AS.

Ansatte og arbeidsmiljø

I 2021 hadde Hedalm Anebyhus 24 årsverk sysselsatt. Dette er nedgang på fire årsverk siste år, som følge av effektiviserings tiltak.

Det var 9% kvinner i selskapet. Det er ingen kvinner i styre eller i selskapets ledergruppe. Bedriften praktiserer lik lønn for likt arbeid uavhengig av kjønn og etnisk bakgrunn. Selskapet hadde i 2021 et gjennomsnittlig sykefravær på 0,5%.

Arbeidsmiljøet er godt. Virksomheten er opptatt av trygge og gode arbeidsforhold, både for egne ansatte og for innleide håndverkere. Det har ikke vært arbeidsulykker i 2021.

Miljø-påvirkning

Det er et kontinuerlig fokus på å redusere miljøavtrykk fra aktivitetene på byggeplass. Bruk av fabrikkproduserte elementer trygger kvaliteten, reduserer byggetiden og gir bedre kontroll på fuktighet og temperatur i byggeprosessen. Bygg med elementer og pre-cut reduserer varesvinn og avkapp på byggeplass. Alt byggeavfall kildesorteres. Logistikk planlegges for å oppnå en optimal varetransport.

Den teknologiske utviklingen følges tett, og selskapet kan levere boliger med smarthus-teknologi, og med de mest hensiktsmessige varmekilder.

Finansiell risiko, likviditetsrisiko, kredittisiko

Selskapets virksomhet er i mindre grad direkte påvirket av endringer i valutakurser. Selskapets rentekostnader vil endres ved endringer i rentenivået, som påvirker virksomhetens økonomiske resultater. Langsiktige banklån er nedbetalt med kr 4,4 mill i 2021.



Etablerte betalingsprofiler for salg og kjøp videreføres. Selskapets likviditetssituasjon har utviklet seg positivt gjennom 2021, og ledig likviditet er ca kr 20 mill ved årsskiftet.

Selskapets salgskontrakter er i all hovedsak dekket av betalingsgarantier fra bank. Selskapet har historisk hatt lave tap på fordringer.

Markedsrisiko

Hedalm Anebyhus er eksponert for endringer i boligmarkedet. Det nasjonale boligmarkedet har vært i en voksende trend i flere år. Selskapet arbeider målbevisst for å tilpasse produktene til markedet. Markedstilpasningen med fastprismodeller er videreført. Markedet responerer positivt på konseptet.

I første halvår 2021 var en høy prisstigning på innsatsfaktorer, som trelast, håndverkere mv. Hedalm Anebyhus' kundekontrakter har standardklausul om indeksreguleringer, og kostnadsøkningene på innsatsfaktorer har gitt mindre resultatteffekt.

Andre forhold

Krigsutbruddet i Ukraina har foreløpig ikke påvirket virksomheten ved mangel av råvarer eller svikt i forsyningskjeder, utover en indirekte effekt av økte energipriser. Styret ser risiko for at

krigen kan gi uforutsigbare konsekvenser på en rekke områder; eksempelvis for vareleveranser, tilgang på arbeidskraft, generell ettespørsel osv

Til tross for koronautbruddet har det norske boligmarkedet vist god aktivitet, og et økende prisnivå. Hedalm Anebyhus har vært relativt lite påvirket av pandemien.

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering gir det presenterte resultatregnskap, balanse og kontantstrøm med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets økonomiske utvikling og finansielle stilling.

Utsiktene fremover

Det har vært iverksatt en rekke konkrete forbedringstiltak for å sikre effektive byggeplasser og enda bedre kunde-opplevelser. Effekt av tiltakene viser seg i den positive resultatutviklingen. Forbedringstiltak videreføres i 2022, og det arbeides for økt aktivitet og ytterligere forbedret lønnsomhet for selskapet.

Ilseng, 8. april 2022
Styret i Hedalm Anebyhus AS

Ole Feet
(styreleder)

Richard Urbanski
(styremedlem)

Vidar Sandermoen
(styremedlem)

Ståle Melby
(styremedlem)

Werner Isaksen
(styremedlem)

Stian Sandermoen
(daglig leder)



Styreberetning Anebyhus

Signers:

Name	Method	Date
Sandermoen, Stian	BANKID_MOBILE	2022-04-08 16:10
Sandermoen, Vidar	BANKID	2022-04-08 19:20
Melby, Ståle	BANKID_MOBILE	2022-04-20 09:40
Urbanski, Richard	BANKID_MOBILE	2022-04-08 13:04
Feet, Ole	BANKID	2022-04-08 12:24
Isaksen, Werner	BANKID_MOBILE	2022-04-11 12:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.