



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 783 325
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	R. MUNKHAUGEN AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	128 000	
Andre driftskostnader	4	598 000	1 346 000
Sum kostnader		726 000	1 346 000
Driftsresultat		-726 000	-1 346 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	39 273 000	82 248 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6,7	27 111 000	42 798 000
Annen renteinntekt		2 165 000	306 000
Annen finansinntekt		4 274 000	11 419 000
Verdøkning av markedsbaserte finansielle anleggsmidler	16	0	3 591 000
Sum finansinntekter		72 823 000	140 362 000
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	363 000	0
Annen rentekostnad		1 000	1 000
Annen finanskostnad		0	1 649 000
Sum finanskostnader		364 000	1 650 000
Netto finans		72 459 000	138 712 000
Ordinært resultat før skattekostnad		71 733 000	137 366 000
Skattekostnad	8	1 052 000	724 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 681 000	136 642 000
Årsresultat		70 681 000	136 642 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	9	20 000 000	30 000 000
Overført til annen egenkapital	9	50 679 000	106 642 000
Sum overføringer og disponeringer		70 679 000	136 642 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 507 000	0
Driftsløsøre og inventar	3	510 000	510 000
Sum varige driftsmidler		10 017 000	510 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	7 538 000	7 538 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	280 000	280 000
Investering i aksjer og andeler	17	62 016 000	45 145 000
Sum finansielle anleggsmidler		69 834 000	52 963 000
Sum anleggsmidler		79 851 000	53 473 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 240 000	15 313 000
Konsernfordringer	6	66 383 000	87 571 000
Sum fordringer		69 623 000	102 884 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	16	14 687 000	9 761 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	16	60 601 000	0
Sum investeringer		75 288 000	9 761 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		35 656 000	44 044 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 656 000	44 044 000
Sum omløpsmidler		180 567 000	156 689 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		260 418 000	210 162 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	122 000	122 000
Overkurs	9	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		126 000	126 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	238 924 000	188 245 000
Sum opptjent egenkapital		238 924 000	188 245 000
Sum egenkapital		239 050 000	188 371 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	438 000	261 000
Sum avsetninger for forpliktelser		438 000	261 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		438 000	261 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 000	10 000
Betalbar skatt	8	875 000	480 000
Utbytte	9	20 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	13	13 000	21 039 000
Sum kortsiktig gjeld		20 928 000	21 529 000
Sum gjeld		21 366 000	21 790 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 416 000	210 161 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	768 709 000	1 615 090 000
Andre driftsinntekter	5	22 025 000	108 085 000
Sum inntekter		790 734 000	1 723 175 000
Kostnader			
Varekostnad		578 697 000	1 392 946 000
Lønnskostnader	2	40 965 000	41 539 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	268 000	881 000
Annen driftskostnad	4	10 587 000	9 201 000
Sum kostnader		630 517 000	1 444 567 000
Driftsresultat		160 217 000	278 608 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6,7	-508 000	15 731 000
Annen renteinntekt		4 754 000	2 208 000
Annen finansinntekt		4 275 000	11 436 000
Verdøkning av markedsbaserte finansielle anleggsmidler	16	0	3 591 000
Sum finansinntekter		8 521 000	32 966 000
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	363 000	0
Annen rentekostnad		11 859 000	10 347 000
Annen finanskostnad		0	1 650 000
Sum finanskostnader		12 222 000	11 997 000
Netto finans		-3 701 000	20 969 000
Ordinært resultat før skattekostnad		156 516 000	299 577 000
Skattekostnad på resultat	8	32 258 000	38 596 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 258 000	260 981 000
Årsresultat		124 258 000	260 981 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Til minoritet	9	26 816 000	56 574 000
Til majoritet	9	97 441 000	204 407 000
Sum overføringer og disponeringer		124 257 000	260 981 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	2 141 000	1 339 000
Sum immaterielle eiendeler		2 141 000	1 339 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 507 000	0
Anlegg under utførelse	3,11	99 899 000	96 760 000
Driftsløsøre og inventar	3	580 000	637 000
Sum varige driftsmidler		109 986 000	97 397 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	152 882 000	162 997 000
Investering i aksjer og andeler	17	62 016 000	45 145 000
Sum finansielle anleggsmidler		214 898 000	208 142 000
Sum anleggsmidler		327 025 000	306 878 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	294 105 000	255 889 000
Sum varer		294 105 000	255 889 000
Fordringer			
Kundefordringer		38 565 000	20 156 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,11	783 083 000	1 263 830 000
Andre kortsiktige fordringer		40 339 000	69 028 000
Konsernfordringer	6	27 111 000	20 133 000
Sum fordringer		889 098 000	1 373 147 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	16	14 687 000	9 761 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	16	60 601 000	0
Sum investeringer		75 288 000	9 761 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	14	95 880 000	149 571 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 880 000	149 571 000
Sum omløpsmidler		1 354 371 000	1 788 368 000
SUM EIENDELER		1 681 396 000	2 095 246 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	122 000	122 000
Overkurs	9	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		126 000	126 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	698 061 000	624 034 000
Minoritetsinteresser	9	147 781 000	133 024 000
Sum opptjent egenkapital		845 842 000	757 058 000
Sum egenkapital		845 968 000	757 184 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	53 021 000	61 895 000
Sum avsetninger for forpliktelser		53 021 000	61 895 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	47 438 000	47 438 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 861 000	30 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 299 000	78 142 000
Sum langsiktig gjeld		131 320 000	140 037 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 786 000	638 297 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld		58 553 000	67 983 000
Betalbar skatt	8	33 322 000	15 817 000
Skyldige offentlige avgifter		1 963 000	2 428 000
Utbytte	9	35 473 000	10 563 000
Annen kortsiktig gjeld	13	275 009 000	462 940 000
Sum kortsiktig gjeld		704 106 000	1 198 028 000
Sum gjeld		835 426 000	1 338 065 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 681 394 000	2 095 249 000



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i R. Munkhaugen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R. Munkhaugen AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på TNOK 70 679 og et overskudd i konsernregnskapet på TNOK 124 257. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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>

Trondheim, 12. juni 2024

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2023
for
R. Munkhaugen AS**

Organisasjonsnr. 915 783 325

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFN2-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2023

VIRKSOM HETENS ART OG ORGANISERING

R. Munkhaugen AS er lokalisert på Vestre Pøsten i Trondheim. Det er et investeringselskap som eies 100 % av Rør Munkhaugen. Selskapet eier 75 % av Heimdal Bolig Holding AS som igjen eier 100 % av aksjene i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS. Gjennom dette er R. Munkhaugen AS konserntopp for Heimdal Bolig AS. I tillegg eier selskapet 16,5 % av aksjene i Heimdal Gruppen AS gjennom sitt 33 % eierskap i N. Munkhaugen AS.

R. Munkhaugen AS har investeringer i aksjer og boligporteføljer. Utviklingen i R. Munkhaugen AS avhenger stort sett av den underliggende utviklingen i Heimdal Bolig AS, Heimdal Real AS og Heimdal Gruppen AS og disse selskapenes evne til å generere utbytte fra sin virksomhet. Heimdal Gruppen AS besitter en stor tomteportefølje, hvor Heimdal Bolig AS har avtaler på å erverve hoveddelen.

Heimdal Bolig AS har som forretningsområde erverv, utvikling og salg av fast eiendom samt oppføring av bygg med hovedvekt på boliger. Det vises til årsregnskapet og årsberetningen for Heimdal Bolig AS for mer utførlig beskrivelse av virksomheten.

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis blitt redusert med 32 % fra 2022 til 2023 og igangsettingen av nye boliger har gått ned med 40 % ifølge tall fra Prognosecenteret. Mye av årsaken til dette er den økte renten.

Den lave renten som kom i kjølvannet av Corona-pandemien førte til god økonomi og kjøpekraft for mange. Dette viste tydelig på boligmarkedet med veldig gode salgstall fra slutten av 2020 og fram til våren 2022. Normalisering av rentenivået i 2022 etterfulgt av betydelig renteheving i 2023 har ført til en kraftig nedkjøling av boligmarkedet utover 2023 og inn i 2024. Uro og krig i Ukraina og Midtøsten har ført til ytterligere usikkerhet på priser og leveranser av byggevarer.

Heimdal Bolig sine prosjekter har stort sett gått som planlagt gjennom pandemi og uro i Europa. Det har ikke vært betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer, noe som har ført til god produksjon også det siste året. Ved årsskiftet var det 266 leiligheter til en samlet verdi av 1,1 mrd. i produksjon. Tilsvarende tall for året før var 650 leiligheter til en samlet verdi av 2,8 mrd. Det ble overlevert 325 nye boliger til en verdi på 1,4 mrd. til boligkjøpere i 2023.

Stabil befolkningsvekst i Trondheim tilsier at etterspørselen etter nye boliger vil vedvare, selv om økte priser og gjør at den enkeltes trygghet for egen økonomi er noe mer usikker og boligmarkedet er kjøligere. Økende byggepriser har blitt en stadig større utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Kjøp av boligmoduler fra utlandet har blitt mindre gunstig, da Covid 19 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisuasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere.

De siste årene har flere av de store riksekkende utbyggerne etablert seg i Trondheim, noe som fører til hard konkurranse om boligkjøperne. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode tomtearealer i de fleste bydeler, så styret har derfor tro på at markedsposisjonen i Trondheim opprettholdes.

M ILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

Gjennom nær dialog med offentlige etater sørger selskapet for å utvikle sin kompetanse og holde seg oppdatert på gjeldende lover, og samtidig sørge for god dialog med aktuelle interessegrupper.

Heimdal Bolig er gjennom sine valg som eiendomsutvikler og boligbygger med på å påvirke fremtiden. Selskapets visjon er å skape varige verdier, og tror det over tid er fornuftig og nødvendig å ligge i front på dette området til tross for at dette kan gi økte produksjonskostnader som ikke lar seg ta inn i form av økte boligpriser.

For bedre å kunne ivareta klima og miljø rettes byggebransjen stadig mot tankene og visjonene bak passivhus, nullhus og plusshus. Offentlige myndigheter er også gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål. Markedet stiller også stadig større krav til at vi er med på å utvikle boliger som hensyntar klima og miljø.

Selskapet tar sin del av samfunnsansvaret ved å:

- bygge boliger som er laget for å redusere energibehov- og forbruk
- bruke solide materialer med lang levetid tilpasset vårt røffe klima
- gjenbruke så mye av eksisterende konstruksjoner som mulig når det konverteres fra næring- og industri til boligområder
- stille krav til leverandører og samarbeidspartnere
- legge til rette for bruk av kollektivtrafikk og minst mulig bruk av privatbil, og sørge for å lage praktiske løsninger som øker eiers opplevde hverdagskvalitet
- legge stor vekt på trivselsfaktorer som frodige grøntområder, sosiale møteplasser og trygge, spennende lekeplasser

Det har vært økt fokus på bærekraftsmålene de siste årene, noe som har gjort at organisasjonen bruker flere parametere når produkter og tilbydere skal velges. Gjennom dette påvirkes løsninger med fokus på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder søker Heimdal Bolig hele tiden ny kunnskap, samtidig som selskapet ønsker å balansere utvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvede standarder i bransjen.



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2023

Virksomheten er omfattet av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger, det vil si kartlegger og vurderer faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten bidrar til. Dette gjelder både forhold internt i egen virksomhet, og for hele leverandørkjeden og forretningsforbindelser. En rapport som omhandler dette ble publisert på Heimdal Bolig sine nettsider i juni 2023 og vil oppdateres årlig (www.heimdalbolig.no).

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene under byggeperioden. Heimdal Bolig som byggherre tar sammen med utførende entreprenører hensyn til støy og støvplager for omgivelsene i denne perioden. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav. Heimdal Bolig har også siste år gitt bidrag til flere organisasjoner og samfunnsnyttige aktiviteter.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

R. Munkhaugen har ingen ansatte og styret består kun av eier. Konsernet har ved utgangen av året 12 ansatte. Ved utgangen av året er andelen menn 58 % og kvinner 42 %. Alle er ansatt i Heimdal Bolig AS hvor styret består av to menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Selskapets målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor likestillings- og diskrimineringsloven til enhver tid etterleves. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapet hadde i 2023 totalt 269 registrerte sykedager (201) som utgjør 10 % sykefravær. 98 % av fraværet er langtidfravær og dette følges opp av bedriften og bedriftshelsetjenesten. Det har ikke oppstått ulykker blant de ansatte i året som gikk.

Det er tegnet forsikring som dekker medlemmer av styret og ledelsen. Styreansvarsforsikring dekker erstatnings- og sakskostnader samt andre relaterte omkostninger påløpt som følge av krav om erstatning for økonomiske tap.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2022 og 2023 for selskapet og konsernet. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger virksomhetens finansielle stilling, budsjetter, inngåtte avtaler, tilgang på nye prosjekter samt selskapets posisjon i markedet.

R. Munkhaugen AS hadde ingen driftsinntekter i 2022 og 2023, men finansinntekter i form av utbytte fra N. Munkhaugen AS på MNOK 27,0 (42,6), Strinda Hageby 5 AS med 0,8 og fra Heimdal Bolig Holding AS på MNOK 39,3 (67,4). Høy aktivitet og god inntjening i Heimdal Bolig har ført til utbyttegrunnlag fra Heimdal Bolig Holding AS.

Selskapet fikk et resultat før skatt på MNOK 71,7 (137,4). Konsernet hadde driftsinntekter på MNOK 790,7 (1 723,2) og et resultat før skatt på MNOK 156,5 (299,6).

Basert på salget i 2023, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen byggeklaare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2024 å bli noe lavere enn de foregående år.

Konsernet har stor tilgang på regulerte tomter med litt lengre perspektiv.

Totale eiendeler svinger i takt med antall boligprosjekter i produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var to prosjekter i produksjon ved årsskiftet, og andel opptjente prosjektinntekter er redusert fra 1 263,8 i 2022 til 783,1 i 2023. Totalbalansen er også redusert med 20 %.

Totale eiendeler i konsernet ved årsskiftet er MNOK 1 681,4 (2 095,2) og bokført egenkapital er MNOK 846,0 (757,2). Totale eiendeler for selskapet ved årsskiftet er MNOK 260,4 (210,2) og egenkapitalen er MNOK 239,1 (188,4). Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 50 % og 92 %. Tilsvarende tall fra 2021 var 36 % og 90 %.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 650,3 (590,3).

Kontantstrømmene i konsernet er i all hovedsak knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning, salg av eiendommer, samt kjøp av tomtgrunn. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen.

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift positiv med MNOK 41,6 og netto endring i kontanter og bankinnskudd negativ med MNOK 8,4. Selskapene i konsernet inngår dels i en konsernkontoordning, og det er også etablert lånevtaler for å sikre flyt av kapital mellom konsernselskapene.

På konsernnivå varierer kontantstrømmen fra år til år avhengig av når byggeprosjekter ferdigstilles. Årets kontantstrøm fra drift var positiv med MNOK 539,4. Positiv kontantstrøm fra drift kan ses i sammenheng med reduksjon i posten byggelån som i kontantstrømpoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Netto endring i kontanter og bankinnskudd for konsernet var negativ med MNOK 53,7.

Utbetalt utbytte eller konsernbidrag fra Heimdal Gruppen AS og Heimdal Bolig Holding AS gir selskapet betydelig tilgang til likviditet.

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2024 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansiering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2023

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Årets resultat i R. Munkhaugen AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	70 679 116
Tilleggsutbytte	20 000 000
Overført til annen egenkapital	50 679 116
Totalt disponert	70 679 116

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 239 928 340

Trondheim, den 12. juni 2024

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT

**R. Munkhaugen AS**

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
2023	2022		Noter	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
0	0	Salgsinntekt	1	768 709	1 615 090
0	0	Andre driftsinntekter	5	22 025	108 085
0	0	Sum driftsinntekter		790 734	1 723 174
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		578 697	1 392 946
0	0	Lønnskostnad	2	40 965	41 539
128	0	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	268	881
598	1 346	Annen driftskostnad	4	10 587	9 201
727	1 346	Sum driftskostnader		630 517	1 444 567
(727)	(1 346)	DRIFTSRESULTAT		160 217	278 607
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
0	3 591	Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	0	3 591
39 273	82 248	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
27 111	42 798	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virk	6, 7	(508)	15 731
2 165	306	Annen renteinntekt		4 754	2 208
4 274	11 419	Annen finansinntekt		4 275	11 436
72 822	140 363	Sum finansinntekter		8 521	32 967
Finanskostnader					
363	0	Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	363	0
1	1	Annen rentekostnad		11 859	10 347
0	1 649	Annen finanskostnad		0	1 650
364	1 650	Sum finanskostnader		12 223	11 997
72 458	138 712	NETTO FINANSPOSTER		(3 702)	20 970
71 731	137 367	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		156 515	299 577
1 052	724	Skattekostnad på resultat	8	32 258	38 596
70 679	136 642	ÅRSRESULTAT		124 257	260 982
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
20 000	30 000	Tilleggsutbytte	9	0	0
50 679	106 642	Overført til annen egenkapital	9	0	0
0	0	Til minoritet	9	26 816	56 574
0	0	Til majoritet	9	97 441	204 407
70 679	136 642	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		124 257	260 982

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT

**R. Munkhaugen AS**

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern		
31.12.2023	31.12.2022			Noter	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
122	122	Aksjekapital		9, 15	122	122
4	4	Overkurs		9	4	4
126	126	Sum innskutt egenkapital			126	126
Opptjent egenkapital						
238 924	188 245	Annen egenkapital		9	698 061	624 034
238 924	188 245	Sum opptjent egenkapital			698 061	624 034
0	0	Minoritetsinteresser		9	147 781	133 024
239 050	188 371	SUM EGENKAPITAL			845 969	757 185
GJELD						
Langsiktig gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
438	261	Utsatt skatt		8	53 021	61 895
438	261	Sum avsetning for forpliktelser			53 021	61 895
Annen langsiktig gjeld						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		7	47 438	47 438
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		13	30 861	30 704
0	0	Sum annen langsiktig gjeld			78 299	78 141
438	261	Sum langsiktig gjeld			131 320	140 036
Kortsiktig gjeld						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		11	299 786	638 297
40	10	Leverandørgjeld			58 553	67 983
875	480	Betalbar skatt		8	33 322	15 817
0	0	Skyldig offentlige avgifter			1 963	2 428
20 000	0	Utbytte		9	35 473	10 563
13	21 039	Annen kortsiktig gjeld		13	275 009	462 940
20 928	21 528	Sum kortsiktig gjeld			704 106	1 198 027
21 366	21 790	SUM GJELD			835 425	1 338 063
260 417	210 161	SUM EGENKAPITAL OG GJELD			1 681 395	2 095 247

Trondheim, den 12. juni 2024

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder



R. Munkhaugen AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
0	0	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	1 186 673	1 217 959
(555)	(1 355)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(602 511)	(842 312)
0	0	utbetalinger til ansatte, arbeidsgjerveravgift, skattetrekk m.v.	(43 039)	(39 374)
40 519	84 102	innbetalinger av utbytte	21 081	36 102
2 165	306	innbetalinger av renter	4 841	2 748
(1)	(1)	utbetalinger av renter	(11 789)	(10 793)
(480)	(442)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(15 817)	(34 373)
41 648	82 611	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	539 440	329 957
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
(9 635)	(210)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(41 833)	(391)
45 983	34 384	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	45 983	121 696
(125 418)	(44 745)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(142 918)	(171 485)
60 073	0	innbetalinger på andre lånefordringer	43 273	50
0	0	utbetalinger på andre lånefordringer	0	0
(28 998)	(10 571)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(95 496)	(50 130)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
(21 039)	(10 661)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(148 561)	(78 693)
0	0	netto endring i byggelån	(338 511)	(173 707)
0	(30 000)	utbetalinger av utbytte	(10 563)	(42 000)
(21 039)	(40 661)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(497 635)	(294 400)
(8 388)	31 378	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	(53 691)	(14 573)
44 044	12 666	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	149 571	164 144
35 656	44 044	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	95 880	149 571
		<i>1) Avstemming</i>		
71 731	137 367	resultat før skattekostnad	156 515	299 577
(480)	(442)	periodens betalte skatt	(15 817)	(34 373)
128	0	ordinære avskrivninger	268	881
0	0	endring i varelager	(38 215)	151 944
0	0	endring i kundefordringer	462 338	81 905
30	(9)	endring i leverandørgjeld	(9 429)	(27 704)
(2 963)	(17 373)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(1 936)	(53 635)
(26 799)	(36 933)	endring i andre tidsavgrensingsposter	(14 285)	(88 639)
41 648	82 611	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	539 440	329 957
		Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:		
35 656	44 044	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	94 827	148 658
0	0	Skattetreksinnskudd pr 31.12	1 054	913
35 656	44 044	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	95 880	149 571

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFN2-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT



R. Munkhaugen AS

Noter 2023

Beløp i 1000 kroner

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse 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 timer inntektsføres etter hvert som timene blir levert. Hos prosjektselskapene skjer inntektsføring når inntekten anses opptjent ved bruk av løpende avregning med fortjeneste. Bruk av løpende avregning for tilvirkningskontrakter er forklart i egen note.

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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4 og felles kontrollert virksomhet i § 5-18. Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og aksjer i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egne noter til regnskapsposten. Andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investering i aksjer og andeler

Langsiktige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdien på balansedagen.

Boligprosjekter – løpende avregning

Boligprosjekter gjelder opptøring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomteknad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjekter starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis fra kontraktsmotpart.

Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader.

Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp). For råvarer er gjenanskaffelseskost anvendt ved vurdering av virkelig verdi som en tilnærming.

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.



Beløp i 1000 kroner

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. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Datterselskapet Heimdal Bolig AS har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Estimater

Regnskapet er basert på en rekke estimater. Virkningene av estimatendringer resultatføres som ordinære poster.

Betingede utfall

Betinget tap er kostnadsført dersom det er sannsynlig og kvantifiserbart. Betinget vinning som er sannsynlig og betinget tap som er mindre sannsynlig er ikke resultatført, men informert om i note.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metoden.

Garantier og reklamasjoner

Garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

Konsernregnskap

I konsernregnskapet er oppkjøpsmetoden, hvor mer-/mindreverdier er reflektert i konsernregnskapet lagt til grunn.

Utsatt skatt er tatt hensyn til ved tilordningen av mer-/mindreverdier. Det er beregnet teknisk goodwill i de tilfeller at et er differanse mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi.

Sammenligningstall

Sammenligningstallene i fjorårskolonnen er omarbeidet som følge av omklassifisering fra Boligprosjekt til Anlegg under utførelse av prosjekt i felleskontrollert virksomhet Sorgenfri 16 AS, hvor det er planlagt studentboliger. Beløpet som er flyttet fra linjen Boligprosjekter til Anlegg under utførelse utgjør TNOK 56 027.



Beløp i 1000 kroner

Note 1 - Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note - Boligprosjekter.

Konsern

Resultat	2023	2022
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	783 083	3 299 103
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	693 703	2 914 307
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	89 380	384 796
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	39 876	166 901
Årets estimerte fortjeneste i resultat	49 504	217 895

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	783 083	1 263 830
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	783 083	1 263 830

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

Konsern

	2023	2022
Lønn	32 018	34 637
Arbeidsgiveravgift	6 179	4 753
Pensjonskostnader (OTP)	1 193	982
Andre ytelser	1 575	1 167
Sum	40 965	41 539

Antall årsverk 12 12

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Datterselskapet Heimdal Bolig AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Den etablerte pensjonsordningen oppfyller kravene etter loven.

Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT



Beløp i 1000 kroner

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	0	510	510
Tilgang	9 635	0	9 635
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	9 635	510	10 145
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0	0	0
Ordinære avskrivninger	128	0	128
Tilbakeført avskrivning	0	0	0
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	128	0	128
Balanseført verdi 31.12	9 507	510	10 017

Økonomisk levetid 100 år I/A
Avskrivningsplan Lineær

Konsern	Rente-goodwill	Negativ goodwill	Tomter og bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 618	(4 007)	0	98 248	6 349	107 208
Tilgang	0	0	9 635	32 198	0	41 833
Avgang	0	0	0	28 319	0	28 319
Anskaffelseskost 31.12	6 618	(4 007)	9 635	102 127	6 349	120 722
Akkumulerte avskrivninger 1.1	2 073	(801)	0	1 488	5 712	8 471
Ordinære avskrivninger	0	(801)	128	884	57	268
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	144	0	144
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	2 073	(1 603)	128	2 228	5 769	8 596
Balanseført verdi 31.12	4 545	(2 404)	9 507	99 899	580	112 127

Økonomisk levetid - 5 år 100 år 10-100 år 3-10 år
Avskrivningsplan Degressiv Lineær Lineær Lineær Lineær

Note 4 – Honorar til revisor

Morselskap	2023	2022
Lovpålagt revisjon ekskl mva	41	51
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	41	51

Konsern	2023	2022
Lovpålagt revisjon ekskl mva	594	527
Andre tjenester ekskl mva	17	0
Sum	611	527



Beløp i 1000 kroner

Note 5 - Datterselskap

Morselskap

Datterselskap av R. Munkhaugen AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / - stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS	Trondheim	75,00 %

Datterselskap av Heimdal Bolig Holding AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / - stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100,00 %
Heimdal Real AS	Trondheim	100,00 %

Datterselskap av Heimdal Bolig AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / - stemmeandel
Boligprosjekter AS	Trondheim	100,00 %
Miljøbyen Granås AS	Trondheim	100,00 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100,00 %
Melhusstorget AS	Trondheim	100,00 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100,00 %
Søbergåsen Utbygging AS	Trondheim	100,00 %
Søbstadvegen 3 2 AS	Trondheim	100,00 %
Øvre Nyhavna Næring AS	Trondheim	100,00 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60,00 %

Datterselskapene Ladebekken 30 AS og Ladebekken 34 AS som i 2023 er stiftet ved fusjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er realisert i løpet av året. Bokført gevinst i konsernregnskapet inngår på linjen andre driftsinntekter med TNOK 17 712.

Note 6 - Tilknyttet selskap

Konsern

Konsernet har følgende investeringer i tilknyttede selskap som er bokført etter egenkapitalmetoden:

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / - stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Til / - avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og øringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
N. Munkhaugen AS	Trondheim	33,00 %	10	49 928	0	439	(27 027)	23 340
Strinda Hageby 5 AS	Trondheim	25,00 %	66 985	270	0	84	(84)	270
Ladehammeren AS	Trondheim	33,33 %	43 010	39 894	2 000	(424)	0	41 471
Bryggeribyen EC Dahls H AS	Trondheim	33,33 %	60 000	64 324	11 000	(543)	0	74 781
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	12 573	8 580	4 500	(61)	0	13 019
Sum				162 997	17 500	(505)	(27 111)	152 882

Fordringer på konsernselskap består av fordring på utbytte fra N. Munkhaugen AS (TNOK 27 027) i tillegg til utbytte fra Strinda Hageby 5 AS (TNOK 83,6).

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT



Beløp i 1000 kroner

Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

Felles kontrollert virksomhet er innregnet ved bruk av bruttometoden (forholdsmessig konsolidering), basert på eierandeler.

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / stemmeandel
Grilstad Park AS	Trondheim	50 %
Sorgenfri 16 AS	Trondheim	50 %
Bissmiet AS	Trondheim	50 %
Jarleveien 4 AS	Trondheim	50 %

Nedenfor er en oversikt over andel eiendeler, gjeld, driftsinntekter, driftskostnader og netto resultatet i felles kontrollert virksomhet som er forholdsmessig konsolidert i konsernregnskapet. Beløpene er vist brutto før eliminerings av konserninterne transaksjoner i konsernregnskapet.

	Grilstad Park AS	Sorgenfri 16 AS	Bissmiet AS	Jarleveien 4 AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250	16 050	485	42 106	59 891
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250	16 050	485	1 567	19 352
Eiendeler					
Teknisk goodwill	0	3 803	0	0	3 803
Anlegg under utførelse	0	62 044	0	11 751	73 794
Boligprosjekter	0	0	0	52 878	52 878
Kundefordringer	0	0	2	219	221
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	0	0	0	0
Andre fordringer	0	7	0	72	79
Bankinnskudd og kontanter	22	212	15 092	1 165	16 492
Sum omløpsmidler	22	66 065	15 094	66 085	147 266
Gjeld					
Utsatt skatt	0	12 130	0	11 223	23 353
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 000	0	12 438	47 438
Leverandørgjeld	1	333	7 776	131	8 241
Betalbar skatt	0	0	5 473	14	5 487
Utbytte	0	0	203	0	203
Annen kortsiktig gjeld	567	1 898	1 158	215	3 836
Sum gjeld	568	49 360	14 609	24 020	88 558
Netto eiendeler	(546)	16 704	485	42 064	58 708
Driftsinntekter	20	981	59 080	2 236	62 317
Driftskostnader	75	138	48 462	1 840	50 515
Netto finansposter	2	(4)	533	(682)	(150)
Resultat før skatt	(53)	839	11 152	(286)	11 652
Skattekostnad på resultat	0	185	2 713	(63)	2 834
Resultat etter skatt	(53)	654	8 439	(223)	8 817

Investeringen, TNOK 1 250, samt fordring mot Grilstad Park AS med TNOK 500 er regnskapsmessig nedskrevet til TNOK 0. Heimdalsveien 9 Næring AS er stiftet ved fusjon fra Bissmiet AS og aksjene er deretter realisert. Bokført tap i konsernregnskapet utgjør TNOK 3.



Beløp i 1000 kroner

Note 8 - Skatt

Morselskap

	2023	2022
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	71 731	137 367
Permanente forskjeller	(67 882)	(135 186)
Endring i midlertidige forskjeller	128	0
Inntekt	3 978	2 181

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	15 781	30 221
Permanente forskjeller	(14 934)	(29 741)
3 % tilbakeløring fra DS < 90 % og TS	177	245
Skatt av forskjeller som ikke inngår i beregningen	28	0
Skattekostnad	1 052	724

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	875	480
Endring i utsatt skatt	177	245
Skattekostnad	1 052	724

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varige driftsmidler	128	0	0	0
Inntektsført avsett utbytte fra DS og TS	0	1 991	0	1 187
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	(128)	0	0	0
Sum	0	1 991	0	1 187
Netto midlertidige forskjeller	0	1 991	0	1 187
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	438	0	261

Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWB1-YAE71-Y1YAT



Beløp i 1000 kroner

Konsern

	2023	2022
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	156 515	299 577
Permanente forskjeller	(29 155)	(140 343)
Endring i midlertidige forskjeller	(7 109)	(97 321)
Inntekt før fradrag for underskudd	120 251	61 913
Anvendt fremført underskudd	0	2 805
Anvendt fremført rentefradrag	797	0
Inntekt	119 454	59 108

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	34 433	65 907
For mye avsatt tidligere	(0)	(0)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(6 414)	(31 806)
3 % tilbakeføring av utbytte < 90 %	(3)	426
Korreksjon for bokførte skattekostnad i FKV	2 834	3 139
Skatt av forskjeller som ikke inngår i beregningen	1 407	930
Skattekostnad på resultat	32 258	38 596

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	33 322	15 817
For mye avsatt tidligere	(0)	(0)
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	(8 874)	3 090
Bokført utsatt skatt i kjøpte selskap / pro & contra	55	(21 409)
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgt datterselskap	6 562	21 870
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	1 194	19 228
Skattekostnad på resultat	32 258	38 596

1) Inkl betalbar skatt i felles kontrollert virksomhet (FKV) bokført etter bruttometoden.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler m.v.	0	15	0	23 927
Tilvirkningskontrakt	0	153 331	0	234 780
Varelager	0	74 169	0	44 379
Fordringer	47	0	45	0
Gevinst- og tapskonto	0	221	0	290
Avsetning for forpliktelser	94 962	0	142 210	0
Fremførbart skattemessig underskudd	16 664	0	9 599	0
Inntektsført avsatt utbytte	0	1 998	0	2 010
Avskåret rentefradrag	0	0	797	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen ²⁾	(16 664)	128	(10 395)	0
Sum	95 009	229 862	142 256	305 386
Netto midlertidige forskjeller	0	134 853	0	163 130
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	29 668	0	35 889
Korreksjon for utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	23 353	0	26 006
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	53 021	0	61 895

2) Ikke bokført utsatt skattefordel er i all hovedsak knyttet til fremførbart underskudd i det deleide datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS.



Beløp i 1000 kroner

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen			Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	122	4	188 245	188 371
Årets resultat	0	0	70 679	70 679
Andre endringer;				
Tilleggsutbytte	0	0	(20 000)	(20 000)
Egenkapital pr 31.12	122	4	238 924	239 050

Konsern	Annen			Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	122	4	624 034	133 024	757 185
Årets resultat	0	0	97 441	26 816	124 257
Andre endringer;	0	0	0	0	0
Korreksjon for negativ minoritetsinteresse	0	0	(1 627)	1 627	0
Avsatt til ordinært utbytte	0	0	(20 000)	(15 473)	(35 473)
Effekt av skjevdeling utbytte	0	0	(1 786)	1 786	0
Egenkapital pr 31.12	122	4	698 061	147 781	845 969

Note 10 - Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer, jf note - Tilvirkningskontrakter.

Konsern		
	2023	2022
Aktiverte kostnader infrastruktur	47 100	26 814
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	210 859	170 143
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	36 146	58 933
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	294 105	255 889

Note 11 - Pantstillelser

Konsern

Pantesikret gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 438	47 438
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299 786	638 297
Sum	347 223	685 734

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Anlegg under utførelse	73 794	68 453
Boligprosjekter	258 510	185 328
Kundefordringer	219	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt	783 083	1 263 830
Sum	1 115 606	1 517 611



Beløp i 1000 kroner

Note 12 - Garantistillelser

Konsern

Ved oppføring av boliger stilles garanti overfor kjøper. Garantistillelser pr utløpet av regnskapsåret utgjør:

	2023	2022
Garantier etter bustadoppføringslova	360 781	332 693
- herav andel av garantier FKV	36 768	26 787
Entreprenørgarantier	4 623	5 006
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
Sum	365 404	337 699

Note 13 - Nærstående parter

Morselskap

Selskapene i konsernet foretar transaksjoner med hverandre. Transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår til markedspriser. Interne transaksjoner er eliminert i konsernregnskapet.

Konsern

Øvrig langsiktig gjeld består av datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS sin gjeld til Heimdal Gruppen AS.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med TNOK 75 415. Skyldig beløp er i hovedsak knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap. Ifht avtale tilbakebetales selgerkreditten til Heimdal Gruppen AS når prosjektene overleveres.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer dessuten beste estimat for tilleggsvederlag ved erverv av 50 % av aksjene i felles kontrollert virksomhet Jarleveien 4 AS med TNOK 32 106.

Note 14 – Bundne bankinnskudd

Konsern	2023	2022
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	1 054	913

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 904 aksjer à kr 135. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2023	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Roar Munkhaugen	904	100 %

Note 16 – Markedsbaserte aksjer

Morselskap

Markedsbaserte aksjer består av investeringer i en portefølje av aksjer notert på Oslo Børs. Aksjenes historiske kostpris er på TNOK 14 399.

Andre markedsbaserte finansielle instrumenter består av investering i DNB Likviditet B. Dnb Likviditet er et aktivt forvaltet rentefond som investerer i rentebærende verdipapirer med kort løpetid. Fondets historiske kostpris er på TNOK 60 000.

Note 17 – Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap

Investering av aksjer og andeler består vesentlig av investeringer i Viking Venture, et teknologifokusert Venture fond som skal videreutvikle teknologiselskaper til børsnotering eller industrielt salg. Investeringene gjennom Viking Venture er fordelt på flere ulike selskaper. Investeringene i Viking Venture er bokført til kostpris, TNOK 50 242. I tillegg inngår selskapets eierandel i Touchnetix AS (ca 1,8 %) i investeringer i aksjer og andeler. Bokført verdi av aksjer i Touchnetix AS utgjør TNOK 11 775.



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."

Munkhaugen, Roar

Styreleder/daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 84.214.xxx.xxx

2024-06-12 16:32:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4LCPK-WEFNZ-4AAGY-BSWBT-YAE7I-YIYAT

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>