



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 559 445
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAUGANS HUS HOLDING AS
Forretningsadresse: Vangsvegen 111
2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jo Simen Drågen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	1,2	657 000	40 064 100
Sum inntekter		657 000	40 064 100
Kostnader			
Andre driftskostnader	4	164 724	200 926
Sum kostnader		164 724	200 926
Driftsresultat		492 276	39 863 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 021 048	45 553
Andre finansinntekter		1 582	2 952
Sum finansinntekter		1 022 630	48 505
Annen rentekostnad		2 999 837	778 245
Sum finanskostnader		2 999 837	778 245
Netto finans		-1 977 207	-729 740
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 484 931	39 133 434
Skatter	6	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 484 931	39 133 434
Årsresultat		-1 484 931	39 133 434
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	0	52 764 181
Overført fra annen egenkapital	7	-1 484 931	-13 630 747
Sum overføringer og disponeringer		-1 484 931	39 133 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9,8	200 060 000	200 060 000
Andre langsiktige fordringer		2 644 200	3 001 200
Sum finansielle anleggsmidler		202 704 200	203 061 200
Sum anleggsmidler		202 704 200	203 061 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3,11	33 958	83 108
Konsernfordringer	11	42 050 696	40 378 560
Sum fordringer		42 084 654	40 461 668
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	12	721 353	14 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 353	14 852
Sum omløpsmidler		42 806 007	40 476 520
SUM EIENDELER		245 510 207	243 537 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,13	18 101 580	18 064 329
Beholdning av egne aksjer	7	0	-188 441
Annen innskutt egenkapital	7	7 996 040	7 996 040
Sum innskutt egenkapital		26 097 620	25 871 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	110 762 241	124 109 484
Sum opptjent egenkapital		110 762 241	124 109 484
Sum egenkapital		136 859 861	149 981 412
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 125
Annen kortsiktig gjeld	3,11	108 650 346	93 550 183
Sum kortsiktig gjeld		108 650 346	93 556 308
Sum gjeld		108 650 346	93 556 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 510 207	243 537 720



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	168 045 598	174 630 977
Salgsinntekter leilighetsprosjekter	1,3	277 346 257	221 705 697
Andre driftsinntekter	1,2	32 566 589	13 806 302
Sum inntekter		477 958 444	410 142 976
Kostnader			
Kostnader leilighetsprosjekter		223 772 322	186 718 847
Eiendomsrelaterte kostnader		16 475 994	29 537 761
Lønninger og sosiale utgifter	4	30 543 709	26 993 435
Ordinære avskrivninger	5	44 635 685	51 653 901
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 305 380	53 988 885
Andre driftskostnader	4	19 039 710	20 194 673
Sum kostnader		350 772 800	369 087 502
Driftsresultat		127 185 644	41 055 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i tilknyttede selskaper		61 401 264	63 580 319
Aksjeutbytte		541 941	969 058
Gevinst på aksjer		24 515 219	129 268 998
Annen renteinntekt		7 153 693	2 581 126
Andre finansinntekter		6 351 499	4 887 540
Sum finansinntekter		99 963 616	201 287 041
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 000 000	0
Annen rentekostnad		43 418 622	46 690 911
Tap på aksjer		0	1 790 479
Andre finanskostnader		5 896 260	6 755 656
Sum finanskostnader		50 314 882	55 237 046
Netto finans		49 648 734	146 049 995
Ordinært resultat før skattekostnad		176 834 378	187 105 469
Skatter	6	25 790 208	8 384 412



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært resultat etter skattekostnad		151 044 170	178 721 057
Årsresultat		151 044 170	178 721 057



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5,8	1 693 159 233	1 939 596 197
Bygg under oppføring	5,8	157 978 332	7 670 925
Driftsløsøre	5,8	5 247 495	4 906 921
Sum varige driftsmidler		1 856 385 060	1 952 174 043
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9,8	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	10,8	330 631 699	243 603 780
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	19 431 930	82 991 193
Andre aksjer og andeler	2	20 804 371	24 507 997
Andre langsiktige fordringer		33 664 200	16 861 200
Sum finansielle anleggsmidler		404 532 200	367 964 170
Sum anleggsmidler		2 260 917 260	2 320 138 213
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt under oppføring	3	2 518 574	1 340 939
Sum varer		2 518 574	1 340 939
Fordringer			
Kundefordringer	8	19 999 867	8 946 742
Andre fordringer	3,11	95 341 943	100 240 575
Sum fordringer		115 341 810	109 187 317
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	12	353 737 765	339 282 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		353 737 765	339 282 141



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		471 598 149	449 810 397
SUM EIENDELER		2 732 515 409	2 769 948 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,13	18 101 580	18 064 329
Beholdning av egne aksjer	7	0	-188 441
Annen innskutt egenkapital	7	7 996 040	7 996 040
Sum innskutt egenkapital		26 097 620	25 871 928

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	1 304 804 281	1 173 403 764
Minoritetsinteresser	7	165 295 844	206 246 228
Sum opptjent egenkapital		1 470 100 125	1 379 649 992

Sum egenkapital

1 496 197 745 **1 405 521 920**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	4 681 486	4 468 238
Utsatt skatt	6	29 318 719	32 338 215
Andre avsetninger for forpliktelse		7 751 100	8 577 393
Sum avsetninger for forpliktelser		41 751 305	45 383 846

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 064 718 452	1 202 881 989
Annen langsiktig gjeld	8	3 898 761	7 675 409
Sum annen langsiktig gjeld		1 068 617 213	1 210 557 398

Sum langsiktig gjeld

1 110 368 518 **1 255 941 244**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		14 641 666	19 713 544
Betalbar skatt	6	23 559 652	5 581 402
Skyldige offentlige avgifter		4 968 889	5 126 617



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Utbytte		4 433 348	4 433 348
Annen kortsiktig gjeld	3,11	78 345 591	73 630 535
Sum kortsiktig gjeld		125 949 146	108 485 446
Sum gjeld		1 236 317 664	1 364 426 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 732 515 409	2 769 948 610



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Haugans Hus Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugans Hus Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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.

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 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 avvirket.

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

Martin Johnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Martin Johnsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-749326

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-25 19:50:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BWYDU-NU4FA-5YU5V-QXN5C-OSQMB-67IMP

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>



Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Selskapene som inngår i konsernet fremgår av note for datterselskap og tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.



Noter til regnskapet for 2022

Salgsinntekter

Der selskapets hovedaktivitet er investeringer presenteres inntekter og kostnader knyttet til dette som driftsinntekter/driftskostnader.

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforholdet bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres i sin helhet ved tidspunkt for opphør.

Refusjon av felleskostnader er ikke medtatt som inntekter. Refusjonen er ført til reduksjon av kostnadene, og nettobeløpet for underdekning inngår i eiendomsrelaterte kostnader.

Inntekter og gevinst ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført kjøper.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig, som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet og oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Finansieringskostnader ifm byggeprosjekter aktiveres, mens byggelånsrenter ifm oppføring av leiligheter inngår i prosjektkostnad solgte leiligheter.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.



Noter til regnskapet for 2022

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Varelager

Varer vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutadifferanser presenteres under annen finans-inntekt eller -kostnad. Selskapet har ingen løpende transaksjoner i utenlandsk valuta.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler benyttes til rentesikringsformål og er periodisert over løpetiden. Innbetalinger og utbetalinger knyttet til rentebytteavtaler bokføres som renter i resultatregnskapet.

Skatt

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

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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.



Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
-	-	Leieinntekter	168 045 598	174 630 977
657 000	-	Andre driftsinntekter	32 566 589	13 806 302
-	-	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	277 346 257	221 705 697
657 000	-	Sum	477 958 444	410 142 976

2022	2021	Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
657 000	0	Eiendomsvirksomhet	477 958 444	410 142 976
657 000	-	Investeringsvirksomhet	-	-
		Sum	477 958 444	410 142 976

2022	2021	Geografisk fordeling	2022	2021
657 000	0	Norge	476 976 203	407 416 532
-	-	Sverige	982 241	2 726 444
657 000	-	Sum	477 958 444	410 142 976

Note 2 Investeringer i børsnoterte aksjer

Konsernet	Anskaff. kost	Periodens verdi- endring	Balansført verdi
Borregaard ASA	947 653	-717 838	1 633 885
Næringsbanken ASA	6 000 000	-	6 000 000
Safe Deposit Holding ASA	2 348 300	-1 000 000	1 348 300
Sparebank 1 Østlandet	7 230 983	-1 990 551	9 830 887
Balansført verdi 31.12.	16 526 936	-3 708 389	18 813 072

I regnskapslinjen inngår også andre aksjer med kr. 1.991.299.

Resultatført verdiendring i 2022 utgjør kr. - 3.708.398 inkludert nedskrivning av langsiktig investering med kr. - 1.000.000.

Selskapene Borregaard ASA, Sparebank 1 Østlandet er vurdert som markedsbaserte aksjer etter regnskapsloven § 5-8. Investeringene i Næringsbanken ASA og SAFE Deposit Holding ASA er vurdert etter kostmetoden.

Safe Deposit Holding AS vurderes å være en langsiktig investering og er presentert som et anleggsmiddel.

Note 3 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Konsernet har i løpet av 2021 gått over til å benytte løpende avregning med fortjeneste for sine anleggskontrakter.

Ved årsskifte har konsernet følgende igangværende boligprosjekter:

- Seterløkka (demensboliger)

	2022	2021
Prosjekt under utførelse	-	37 437 248
Forskudd fra kunder	-	10 935 250
Påløpt tilvirkningskostnad	-	-
Netto prosjekter under utførelse	-	26 501 998
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	87 535 481	88 123 034
Inntektstført på igangværende prosjekter	82 884 754	104 426 099
Kostnader på igangværende prosjekter	82 884 754	89 421 416
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-	15 004 683

Fullføringsgraden er beregnet med utgangspunkt i hva som er påløpt av kontraktskostnader av totalt anslåtte kontraktskostnader på prosjektet ved årsslutt.

I posten som står som varelager på kr. 2.518.574 i 2022 og kr. 1.340.939 i 2021 inngår påløpte kostnader relatert til tomt og regulering knyttet til et mulig tredje boligprosjekt som kun er i planleggingsstadiet.



Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Lønninger	23 948 129	22 043 639
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 695 281	3 444 546
0	0	Pensjonskostnader	2 434 117	1 735 921
0	0	Andre ytelser	466 182	-230 671
0	0	Sum	30 543 709	26 993 435
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	24	23

Daglig leder har ikke mottatt lønn eller andre godtgjørelser fra morselskapet i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Konsernselskaper har krav om obligatorisk tjenestepensjon og tilfredsstillere kravene til disse.

Pensjonsforpliktelse

I UPL ble selskapets pensjonsordning endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder selskapets arbeidende styreleder. Påløpte pensjonsforpliktelser på denne utgjøre pr. 31.12.2022 kr. 4.681.486. Utbetalt pensjon i 2022 utgjorde kr. 586.138. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
	2022	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	47 625	1 209 543
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	52 929	58 631
Annen rådgivning	0	387 097
Sum	100 554	1 655 270

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomter	Bygg	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	322 339 254	2 165 445 488	20 542 283	42 195 830	2 550 522 855
Tilgang	0	20 797 457	145 284 534	1 451 424	167 533 415
Avgang	13 014 719	201 939 934	7 848 485	1 685 810	224 488 948
Anskaffelseskost 31.12.	309 324 535	1 984 303 011	157 978 332	41 961 444	2 493 567 322
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	47 566 874	38 355 986	0	0	85 922 860
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	514 545 453	0	36 713 949	551 259 402
Balansført verdi 31.12.	261 757 661	1 431 401 572	157 978 332	5 247 495	1 856 385 060
Årets nedskrivninger	17 476 253	0			
Årets avskrivninger	0	43 627 314	0	1 008 372	44 635 685
Forventet økonomisk levetid		10-75 år		5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Nedskrivninger er gjort basert på takst knyttet til eiendommene.



Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Midlertidige forskjeller		
0	0	Fordringer	-2 987 425	-3 758 394
0	0	Anleggsmidler	414 315 335	437 133 127
0	0	Avsetninger	-14 314 745	-8 332 210
0	0	Knyttet til kursjustering SEK	-4 458 118	-2 033 745
0	0	Boligprosjekt	-7 590 000	7 414 685
0	0	Pensjonsforpliktelse	-4 681 486	-4 468 238
0	0	Skattepliktig aksjeutbytte	0	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	18 585 235	9 177 096
0	0	Netto midlertidige forskjeller	398 868 796	435 132 321
-3 338 391	-1 853 460	Underskudd til fremføring	-40 420 896	-17 985 316
3 338 391	1 853 460	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-225 180 996	-270 155 119
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	133 266 904	146 991 886
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	29 318 719	32 338 215
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	29 318 719	32 338 215

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
-1 484 931	39 133 434	Resultat før skattekostnad	187 518 009	181 033 370
0	0	Anvendelse fremførbart underskudd	-11 781 074	-10 744 536
0	-40 000 000	Permanente forskjeller	-82 501 340	-125 380 379
-1 484 931	-866 566	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	93 235 595	44 908 455
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	27 938 952	-15 375 973
-1 484 931	-866 566	Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet	121 174 547	29 532 482
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-4 162 471
-1 484 931	-866 566	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	121 174 547	25 370 011
0	0	Betalbar skatt 22%/20,6%	23 559 652	5 581 402
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	23 559 652	5 581 402
0	0	Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	23 559 652	5 581 402
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel (hensyntatt)	2 230 556	2 802 997
0	0	Skattekostnad	25 790 208	8 384 399

I morselskapet er utsatt skattefordel unnlatt balanseført som følge av forsiktighetshensyn.



Noter til regnskapet for 2022

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital		Annen innskutt egenkapital		Sum
	Egne aksjer	Annen egenkapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	18 064 329	-188 441	7 996 040	124 109 484	149 981 412
Sletting av egne aksjer	-188 441	188 441	0	0	0
Kapitalforhøyelse	225 692				225 692
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	-11 862 312	-11 862 312
Kjøp egne aksjer		0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-1 484 931	-1 484 931
Egenkapital 31.12.	18 101 580	0	7 996 040	110 762 241	136 859 861

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital		Annen innskutt egenkapital		Annen egenkapital		Minoritetsinteresser		Sum
	Egne aksjer	Annen egenkapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser		
Egenkapital 01.01.	18 064 329	-188 441	7 996 040	1 173 403 764	206 246 229			1 405 521 921	
Utgått datterselskap				-9 432 492	-2 686 353			-12 118 845	
Konsernendringer			0	-4 168 805	-1 187 266			-5 356 071	
Sletting av egne aksjer	-188 441	188 441						0	
Kapitalforhøyelse	225 692							225 692	
Utbetalt tilleggsutbytte				-11 862 312				-11 862 312	
Utbetalt tilleggsutbytte i datterselskap					-26 600 086			-26 600 086	
Avsatt utbytte i datterselskap					-4 433 348			-4 433 348	
Årets resultat				117 025 858	34 018 312			151 044 170	
Omrregningsdifferanser	0	0	0	-182 845	-40 531			-223 376	
Egenkapital 31.12.	18 101 580	0	7 996 040	1 264 783 168	205 316 957			1 496 197 744	

Note 8 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Kundefordringer til pålydende	22 987 292	12 719 402
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-2 987 425	-3 772 711
0	0	Kundefordringer i balansen	19 999 867	8 946 691

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Lån til tilknyttede selskaper		
0	0	<i>Cryo Invest AS</i>	203 930	141 257
0	0	<i>Steinkjer Fylkeshus AS</i>	2 650 000	350 000
0	0	<i>Bryggeveien 7-9 AS</i>	809 000	0
0	0	<i>Gjøvik Strand AS</i>	1 400 000	1 200 000
0	0	<i>Nyhavna Hotell AS</i>	2 044 000	0
0	0	<i>Nordhagen Seniorboliger AS</i>	2 200 000	0
0	0	<i>Farverikvartalet Holding AS</i>	0	11 000 000
0	0	<i>Victoria Hotell Lillehammer AS</i>	10 200 000	11 000 000
0	0	<i>Grønnegata 40 Reorg AS</i>	-75 000	0
0	0	<i>Andre langsiktige fordringer</i>	0	0
0	0	Sum	19 431 930	23 691 257

Penneo Dokumentnøkkel: 17XW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUA5



Noter til regnskapet for 2022

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 1 år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 064 718 452	1 202 881 989
0	0	Annen langsiktig gjeld	3 898 761	7 675 409
0	0	Sum	1 068 617 213	1 210 557 398
0	0	Herav forfaller gjeld senere enn 5 år	434 723 239	684 464 738
0	0	Gjeld sikret ved pant	1 068 617 213	1 210 557 398
0	0	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	1 856 385 060	1 952 174 043
0	0	Aksjer	300 000 000	300 000 000
0	0	Kundefordringer	19 999 867	8 946 691
0	0	Sum	2 176 384 927	2 261 120 734

Garantforpliktelser ovenfor boligkjøpere 220 529 000 17 599 000

Konsernets har flere lån som er sikret gjennom rentebytteavtaler. Konsernets samlede gjeld er større enn det som er inngår i rentesikringen. Sikret beløp og markedsverdi av avtalene er spesifisert nedenfor. (Verdien er oppgitt eksl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter, og periodisert oppgjør ifm. overtagelse av rentebytteavtaler fra andre selskaper.) Verdien av rentebytteavtaler påvirkes forløpende av markedsmessige endringer. Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrentevæntaler. Verdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelse overfor motpart i rentebytteavtalen.

	2022	2021
Sikret ved rentebytteavtaler	939 900 000	830 200 000
Beregnet markedsverdi av rentebytteavtalene	36 346 967	-29 511 129

Penneo Dokumentnøkkel: 17XW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUA5



Noter til regnskapet for 2022

Note 9 Datterselskap

Morselskapet

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år(100%)	Resultat siste år(100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Haugans Mellom Holding AS	Hamar	100 %	200 060 068	512 479	200 060 000
Balanseført verdi 31.12.			200 060 068	512 479	200 060 000

Konsernet

Konsern Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- andel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Haugans Mellom Holding AS		Hamar	100 %	200 060 068	200 060 000
Haugans Hus MarkedsInvest AS		Hamar	100 %	1 341 684	-3 884 879
Haugans Hus Invest AS		Hamar	100 %	756 445 925	176 481 407
Utstillingsplassen Eiendom AS		Hamar	78 %	1 151 175 064	119 739 366
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	78 %	4 303 621	2 317 066
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	78 %	14 944 096	11 336 166
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	78 %	3 680 907	430 845
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	78 %	532 127	32 127
Kongsv Kornp og Næringssemi	29.12.2009	Kongsvinger	62 %	7 953 442	-12 032 987
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	78 %	255 036	-11 261
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	78 %	35 484 351	3 306 228
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	78 %	10 722 538	106 696
Sverdrupgate 47 AS	15.05.2015	Hamar	78 %	19 899 441	-952 576
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	78 %	2 221 143	-88 465
- ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Gøteborg		5 301 849	3 937 186
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	78 %	14 454 770	3 409 416
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	78 %	52 582 329	5 880 865
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	78 %	4 173 445	1 529 371
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	78 %	54 759 661	3 994 628
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	52 087 664	9 775 831
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	94 609 852	9 046 569
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	6 834 706	5 522 955
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	19 127 483	7 660 451
Vangsvegen 121 AS	15.10.2022	Hamar	78 %	8 664 041	1 597 780
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	78 %	56 690 154	26 435 514
Sverdrups gate 44 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	7 315 262	980 395
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	78 %	39 659 453	-881 447
- Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		6 255 662	1 315 313
- Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar		19 183	876 559
- Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar		854 273	280 080
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	78 %	106 687	-809 351
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	78 %	8 768 978	233 455

Pannco Dokumentmøkket: 17XW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUA5



Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier-andef	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	Hamar	50 %	31 050 312	3 582 501
Steinkjer Fylkeshus AS	08.09.2021	Hamar	33 %	11 748 485	-229 654
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	50 %	6 319 868	1 441 120
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	50 %	3 592 982	238 018
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	50 %	5 111 156	-347 641
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	50 %	112 336 871	16 289 927
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	49 %	42 453 956	2 279 425
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	33 %	5 671 700	-171 166
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	33 %	13 248 307	367 695
Farverikvartalet Holding AS	17.02.2017	Hamar	50 %	39 739 000	-52 416
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	50 %	17 521 132	463 927
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	50 %	4 822 807	-91 226
Kvadraturen Hamar AS	15.10.2021	Hamar	50 %	1 043 568	1 139 385
Nordhagen Seniorbolig AS	28.02.2022	Hamar	50 %	72 741	-127 259
Espem Eiendom AS	01.02.2022	Hamar	50 %	35 542 400	-2 148 297
Balberg Eiendom AS	02.08.2021	Hamar	50 %	29 270 461	19 880 461
Mjøsbyen Eiendom AS	01.05.2021	Hamar	50 %	209 653 617	844 208
Hamar Storsenter Holding AS	28.04.2022	Hamar	25 %	118 705 385	8 075 587
Søre Ål Utvikling AS	14.01.2021	Lillehammer	33 %	9 902 491	0
VeiaNorg AB	27.12.2019	Stockholm	43 %	SEK 122 835 062	SEK 54 808 137
SveaNor Fastigheter AB	24.03.2010	Stockholm	20 %	SEK 148 810 724	SEK 17 746 985

Selskap	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/avgang/endringer	Årets resultatandel	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
Fredvang Eiendom AS	12 137 337		1 874 512		14 011 849
Steinkjer Fylkeshus AS	5 978 139		-75 786		5 902 353
Torggt 1 AS	5 165 125		720 561	-3 000 000	2 885 686
Strandsonen Utvikling AS	1 742 379		119 010		1 861 389
Cryo Invest AS	2 859 028		-173 821		2 685 207
Ravineveien Eiendom AS	43 183 114		8 144 964		51 328 078
Terningen Arena Holding AS	60 658 151		2 863 401	-9 800 000	53 721 552
Gjøvik Strand AS	2 187 508		-49 271		2 138 237
Vangsveien Prosjekt AS	4 156 446		121 339		4 277 785
Farverikvartalet Holding AS	2 310 144	16 000 000	3 863 801		22 173 945
Victoria Hotell Lillehammer AS	8 191 087		231 964		8 423 051
Nyhavna Hotell AS	2 474 902		-45 613		2 429 289
Kvadraturen Hamar AS	0		569 693		569 693
Nordhagen Seniorbolig AS	0	100 000	-63 630		36 370
Espem Eiendom AS	0	82 603 420	-1 074 149		81 529 271
Balberg Eiendom AS	-13 815 632		9 635 231		-4 180 401
Mjøsbyen Eiendom AS	-80 346 934		-1 288 928		-81 635 862
Hamar Storsenter Holding AS	0	19 651 992	12 874 731		32 526 723
Søre Ål Utvikling AS	3 182 183	-723 064	398 847		2 857 966
Parkgata Offentlig Eiendom AS	83 856 051	-91 405 751	7 549 700		0
VeiaNorg AB		23 350 256	25 905 068		49 255 324
SveaNor Fastigheter AB	90 098 708	-1 505 870	2 946 800	-66 171 000	25 368 638
Sum	234 017 734	48 070 983	75 048 424	-78 971 000	278 166 141

Penneo Dokumentnr: 17XW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUAS



Noter til regnskapet for 2022

Selskap	Merverdi/ mindreverdi 01.01.	Andre endringer	Årets avskrivning merverdi	Merverdi/ mindreverdi 31.12.
Bryggeveien 7-9 AS	432 745		-3 937	428 809
Cryo Invest AS	0			0
Elgstua Bygg AS	3 548 769		-16 809	3 531 960
Fredvang Eiendom AS	2 110 537		-11 111	2 099 426
Parkgata 81-85 AS	11 394 361	-11 394 361	0	0
Ravineveien Eiendom AS	13 693 043		-86 197	13 606 845
Terningen Arena Barnehage AS	1 706 661		-39 958	1 666 703
Torggata 1 AS	2 536 786		-70 184	2 466 602
Triangelgården Invest AS	0		0	0
UPLB Fastighets AB	0		0	0
Balberg Eiendom AS	0		0	0
Jul Pettersens Gate 2 AS	4 313 234	-4 313 234	0	0
Hovemoen Utvikling AS	-422 213	422 213	0	0
Mjøsbyen Eiendom AS	-76 001 111		953 959	-75 047 152
Parkgata 36 AS	4 004 476		0	4 004 476
Grønnegata 40 AS	9 580 058		-149 410	9 430 648
UPL Hamar Fisjon AS (reorg)	17 748 237		-243 876	17 504 361
Kvadraturen Hamar AS	14 940 462		-435 657	14 504 806
Espern Eiendom AS		59 309 324		59 309 324
Sum	9 586 046	44 023 941	-103 179	53 506 808

Note 11 Morselskapets konsernmellomværende

Fordringer	2022	2021
Haugans Mellom Holding AS - Utbytte	41 656 994	40 000 000
Haugans Mellom Holding AS	-	64 100
Haugans Hus Markedsinvest AS	393 702	378 560
Sum	42 050 696	40 442 660

Gjeld	2022	2021
Haugans Hus Invest AS	86 204 529	64 373 053
Sum	86 204 529	64 373 053

Lånene renteberegnes med 4% årlig.

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd Skattetrekkmidler	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0		1 275 092	1 166 003

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 18 101 580 består av 77 028 aksjer á kr. 235.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Monica Haugan, styreleder	73 170	95,0 %
Terje Haugan, styremedlem	2 084	2,7 %
Eise Haugan, nærstående	1 774	2,3 %
Totalt antall aksjer	77 028	100 %

Penneo Dokumentnr: 17NW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUA5



Noter til regnskapet for 2022

Note 14 Vesentlige transaksjoner i 2022

Konsernet har i løpet av 2022 solgt følgende selskaper:

- Hellsenteret AS med eierandel 98,7% er solgt i sin helhet
- Bojfästet Invest AB som var eid med 80% av ANOR Fastigheter AB som igjen var eid med 85% av Utstillingsplassen Eiendom AS er solgt i sin helhet
- Parkgata Offentlig Eiendom AS med eierandel 30% er solgt i sin helhet
- UPL Hamar AS har fisjonert ut tomt i eget selskap, Parkgata Parkering AS, som senere er solgt i sin helhet
- Balberg Eiendom AS har solgt Jul Pettersens ate 2 AS og Hovemoen Utvikling AS med eierandel 100%, begge i sin helhet.
- UPL Hamar AS har solgt en næringsseksjon i Vestbyen Kvartal som eiendom

Konsernet har foretatt følgende investeringer i 2022:

- Espern Eiendom AS er anskaffet, eierandel 50%. I denne forbindelse er eiendommen i Trekanten Utvikling AS solgt til Espern Eiendom AS.
- Hamar Storsenter Holding AS er anskaffet, eierandel 25%
- Selskapet har vært med å stifte Nordhagen Seniorboliger AS, og har en eierandel på 50%.



ÅRSBERETNINGEN 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Haugans Hus Holding AS er et investeringsselskap med aksjer i Haugans Mellom Holding AS som igjen eier 100% av aksjene i Haugans Hus Invest AS og Haugans Hus Markedsinvest AS. Haugans Hus Invest AS eier 77,83 % av Utstillingsplassen Eiendom AS som dermed også er datterselskap i konsernet til Haugans Hus Holding AS. Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til 24 selskap og har investeringer i 19 felleskontrollerte eller tilknyttede selskap.

Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler og utvikling av boliger for salg. Virksomheten i konsernet er relatert til Innlandet, men eier også eiendommer i en rekke andre kommuner i Norge og i Sverige.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører og de fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Konsernets virksomhet i 2022 og fremtidig utvikling

I konsernet arbeides det kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Hamar, innenfor bolig, kontor, hotell og annen næringseiendom. Styret vurderer selskapets framtidsutsikter som gode.

På utleiefronten har det vært høy aktivitet med flere nye leietakere og forlengelser av eksisterende leieavtaler.

Konsernet fortsetter sin satsing på boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling.

Konsernet har eierandel i totalt 8 hotell pr 31.12.22. Hotellene leverte de høyeste omsetningen noen gang og 2022 ble derfor et godt år med gode omsetningsleier. Utstillingsplassen Eiendom AS sin eierpost i Stiklestad Hotell Eiendom AS på 16,7% er i 2022 solgt med gevinst.

I 2022 har Løvsstadvengen 7 AS, som er et selskap som er eid 100 % av Utstillingsplassen Eiendom AS, ferdigstilt og overlevert boligprosjektet Vika Hage II. I mai stod moderne og lyse leiligheter med god standard ferdig.

Boligprosjektet Bryggeribakken på Hamar er ferdigstilt og overlevert i 2022. Dette er ytterligere et prosjekt i Vestbyen og dette består av 20 moderne leiligheter med en utsikt mot Mjøsa. Som nærmeste nabo til Bryggeribakken har også boligprosjektet Bryggerigården blitt ferdigstilt og overlevert i 2022. Dette er et fireetasjers bygg med 18 leiligheter i ulike størrelser med sentral beliggenhet. Begge disse prosjektene har vært i regi av 100%-eid datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS.



Farverikvartalet er et boligprosjekt på Gjøvik. Prosjektet består av flere faser og totalt vil prosjektet inneholde ca. 130 leiligheter. Første del av prosjektet er fordelt på to blokker og består av 52 leiligheter. 46 av leilighetene er solgt. Begge blokkene bygges samtidig og blokk B vil ferdigstilles i mai 2023 og blokk A i september samme år. Utstillingsplassen Eiendom AS har en eierandel på 50% i dette prosjektet.

I juni 2021 ble det besluttet byggestart på boligprosjektet Ciceron og i april 2022 startet byggingen. Bygget er på 17 etasjer og beliggende på Masthugget i Gøteborg. Området anses som veldig attraktivt og er kåret av The Guardian til et av de ti mest spennende i Europa. Leilighetene er planlagt ferdigstilt mars 2024. Salget av leilighetene har vært godt og her er over 100 av 129 leiligheter solgt. Prosjektet er i samarbeid med Veianorg AB og Utstillingsplassen Eiendom AS sin eierandel er 42,5%.

Utstillingsplassen Eiendom AS inngikk i 2021 avtale med Hamar kommune om oppføring og salg av 32 omsorgsleiligheter på Seterløkka mot Hamar Park. Bygget er ferdig oppført og ble overlevert Hamar kommune 24. februar 2023. I forbindelse med at avtalen med Hamar kommune ble inngått, ble hele Seterløkka regulert slik at det i tillegg til omsorgsboligene kan bygges ca. 125 boliger.

I november 2021 inngikk Utstillingsplassen Eiendom AS kontrakt for byggingen av Eidsiva Energi AS sitt nye hovedkontor i Sverdrupsgate 47 på Hamar. Kontorbygget vil være på rundt 13.000 kvm, fordelt på 8 etasjer, hvor det til sammen skal arbeide rundt 400 personer. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har hatt felles målsettinger om at det nye bygget skal være innovativt, ha en tydelig miljøprofil og være et godt og inspirerende sted å arbeide. Bygget skal BREEAM-sertifiseres som Excellent, oppfylle energimerke A og passivhusstandard for næringsbygg. Bygget vil bli innflytningsklart i siste kvartal 2023.

Konsernet har gjennom 2022 gjennomført flere salgstransaksjoner som til sammen har gitt god gevinst. Dette bidrar til et godt resultat i 2022. Konsernet er som et resultat av dette i en god posisjon finansielt og likviditetsmessig. konsernet har også hatt mulighet til å inngå flere nye spennende investeringer i 2022.

I starten av 2022 kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS 50 % av Espern Eiendom AS. I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. Prosjektet åpner for en utbygging av 700-800 leiligheter og 3 000 kvm. Espern bydel er et byutviklingsprosjekt og omfatter en helt ny bydel på mjøssiden av jernbanesporet. Bydelen skal ikke konkurrere med Hamar sentrum, men vil bli en spennende strandby med gangavstand til stasjonen og sentrum. Reguleringen for område pågår fortsatt.

I 2022 kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS, sammen med Dolphin Eiendoms kapital AS, Rica Eiendom AS og Aurora Eiendom AS, Hamar Storsenter AS (Maxi Storsenter). I tillegg til videreføring og -utvikling av dagens kjøpesentervirksomhet, er det planlagt ca. 125 nye boliger og et tilbygg som vil komplettere kjøpesentret med areal for plasskrevende varer og andre handelskonsepter med større arealbehov enn tradisjonell detaljhandel. Utviklingen vil bidra til å styrke Maxi som bydelssenter og tilføre området nye kvaliteter som for eksempel lekeplass og torg. Planlegging av utviklingsprosjektene pågår.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte i 2021 50 % av aksjene i Kvadraturen Hamar AS, tidligere Hamar Media AS. Prosjektet utvikles i samarbeid med Kildegruppen AS og består av et kvartal midt i Hamar sentrum. Ambisjonen for prosjektet er å transformere kvartalet til et



moderne media cluster med bedrifter innen media, IT, teknologi og kommunikasjon. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse for å finne gode og helhetlige løsninger for prosjektet og til det beste for byen.

Utstillingsplassen Eiendom AS med sin eierandel på 50 % i Steinkjer Fylkeshus AS inngikk i 2021 leiekontrakt med Trøndelag Fylkeskommune om å bygge nytt kontorbygg. Reguleringen av tomten til fylkeshus og hotell pågikk gjennom året, og ble endelig vedtatt i februar 2022. I 2023 er det signert kontrakt med Grande Entreprenør AS, som er et datterselskap i Veidekkekonsernet, vedrørende oppføringen av fylkeshuset. Bygget vil bli på ca 7 000 kvm og bestå av 8. etasjer i tillegg til kjeller. Bygget skal miljøsertifiseres som Very Good etter BREEAM-NOR-standard. Byggeprosessen vil starte opp i mars 2023 og ferdigstilles i desember 2024.

I Lillehammer eier Utstillingsplassen Eiendom AS sammen med blant annet SGF Eiendom AS og flere andre lokale eiere, 50 % av en utviklingstomt i Hagevegen på Søre Ål. Området er i Lillehammer kommunes Byplan pekt på som et område som skal transformeres fra industribebyggelse til bolig og bydelssenter. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som illustrerer et potensial for å utvikle rundt 160 leiligheter på tomten, som ligger vestvendt og med fantastisk Mjøsutside. Reguleringsarbeidet med tomten er påbegynt.

I 2022 er det inngått samarbeid med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger via selskapet Nordhagen Seniorbolig AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS har eierandel på 50%. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger har arvet Nordhagen tomten i Ottestad og vil utvikle dette til boliger for de over 55 år. Det arbeides nå med tilrettelegging for salg.

Utstillingsplassen Eiendom AS, via det 100%-eide datterselskapet Ambassadeur Holding AS, eier hotellet som huser Scandic Ambassadeur Drammen. I regi av Drammen kommune foregår det en større prosess rundt videreutviklingen av torget rett ved hotellet. Utstillingsplassen Eiendom AS har i samarbeid med Strømsø United AS og Union Eiendomsutvikling AS samarbeidet om en mulighetsstudie. Mulighetsstudiet står for tur for politisk behandling.

I UPL Hamar AS som er 100%-eid datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS er det igangsatt oppføring av parkeringshus. Beliggenheten er mellom Utstillingsplassen Eiendom AS sitt kontorbygg, Scandic Hamar og Parken borettslag. Parkeringshuset skal romme 157 parkeringsplasser. Ferdigstillelse er planlagt å være i mars 2024.

Risikostyring

Selskapet via konsernet er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko.

Selskapene i konsernet er i stor grad finansiert med ekstern gjeld og er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Risikoen reduseres gjennom inngåtte rentebytteavtaler. Selskapets rentesikring overgår selskapets gjeld. Rentesikringen er basert på ekstern gjeld i selskapet med datterselskap og kan ikke relateres til rentespekulasjon. Effektene av endringer i markedsrenter er derfor redusert og renterisikoen vurderes å være tilfredsstillende.



Konsernet har realisert flere større investeringer i 2022 og har en solid likviditet. I tillegg har selskapene i konsernet eksterne gjeld med lange løpetider. Dette medfører lav risiko med tanke på refinansiering. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

Konsernet har investeringer og gjeld i svenske kroner og er således eksponert for endringer i valutakurs hva gjelder svenske kroner. Omfanget er å anse begrenset for konsernet som helhet og er vurdert å ikke representere vesentlig risiko.

Konsernet har en høy andel av langsiktige leieavtaler og konsernets risiko for endringer i leienivå er begrenset. Leietakerne er gjennomgående solide, og det er stor bredde i typen av leietakere. Selskapet har over tid hatt begrensede tap på fordringer og kredittrisikoen vurderes som lav.

Med et boligmarked som er mer krevende enn det har vært de siste årene, har konsernet for tiden ingen usolgte ferdigstilte leiligheter. Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen knyttet til manglende salg for å være lav.

Ansatte – arbeidsmiljø – likestilling

Selskapet har ingen ansatte, men konsernet hadde 24 ansatte per 31.12.2022. Sykefraværet har i 2022 vært på 1,8%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmene (1 kvinne og 2 menn) er valgt på grunnlag av eiertilknytning til selskapet.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller lovpålagte krav.

Ytre miljø

Selskapene i konsernet driver sin virksomhet innenfor de krav og normer som gjelder for eiendomsbransjen og forårsaker ikke større utslipp enn det som er vanlig i denne. Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ivaretas forurensningsfaren i samarbeid med de utførende entreprenørene.

Konsernet ønsker en bærekraftig utvikling og har fokus på energi- og miljøklassifisering av sine bygg.

Forskning og utvikling

Selskapene i konsernet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter, men ønsker å bidra aktivt ved å tilrettelegge for våre leietakere og samarbeidspartnere ved å etterspørre nye og innovative løsninger.



Regnskap 2022

Morselskapet har mottatt utbytte fra datterselskapet i 2022. Selskapets finansinntekter og -kostnader skyldes renteberegning av mellomværende med konsernselskap.

For konsernet utgjorde kr 277 346 257 av totale driftsinntekter, salgsinntekter i forbindelse med leilighetsprosjekter. I 2021 utgjorde dette kr 221 705 697. Kr 168 045 598 vedrører leieinntekter for konsernet, mens sammenlignbart beløp i 2021 var kr 174 630 977. Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjør for 2022 kr 32 566 589. I 2021 utgjorde forvaltningshonorar kr 13 806 302.

Per 31.12.22 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 136 859 861 og kr 1 496 197 744 for konsernet. Tilsvarende tall for 2021 var kr 149 981 412 for selskapet og kr 1 405 521 920 for konsernet. Konsernet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.22 var kr 721 353 og konsernet var kr 353 737 765. Pr 31.12.21 var likviditetsbeholdningen kr 14 852, mens konsernets var kr 339 282 141.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde pr 31.12.22 kr – 1 084 906 for selskapet og kr 335 290 622 for konsernet. Til sammenligning utgjorde tilsvarende kontantstrøm kr 54 169 523 per 31.12.21 for selskapet og kr 106 527 486 for konsernet.

Årets resultat og disponering

Årets resultat utgjør kr – 1 484 931 for selskapet. For konsernet ble årets overskudd kr 151 044 170.

Årets resultat i morselskapet overføres fra annen egenkapital.

Styret vurderer selskapets og konsernets stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er vurdert og ikke funnet nødvendig at selskapet tegner styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Selskapets redegjørelse om aktsomhetsvurdering jfr. Åpenhetsloven gjøres tilgjengelig på selskapets kontor i Vangsvegen 111 på Hamar innen 30.06.23.



Hamar, den 16. juni 2023

I styret for Haugans Hus Holding AS

Monica Haugan
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Bengt Neteland
Styremedlem

Jo Simen Drågen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 17XW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-SOWOL-DLUA5



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."

Monica Amanda Haugan

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1962456

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-06-22 17:18:57 UTC



Terje Haugan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-4157320

IP: 77.106.xxx.xxx

2023-06-23 07:40:05 UTC



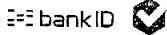
Jo Simen Drågen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-1682984

IP: 77.106.xxx.xxx

2023-06-23 07:41:19 UTC



Bengt Neteland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2884251

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-06-23 14:33:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17XIW6-QDNWE-WZE15-PEOX5-5OWOL-DLUAS

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>