



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	874 375 942
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL BOLIG AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 260 105	29 209 331
Andre driftsinntekter		300 000	856 200
Sum inntekter		22 560 105	30 065 531
Kostnader			
Varekostnad		-4 405 397	-8 053 220
Lønnskostnad	1	33 057 285	38 106 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	199 646	173 928
Annen driftskostnad	2	5 650 377	5 496 881
Sum kostnader		34 501 911	35 723 641
Driftsresultat		-11 941 806	-5 658 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	128 827 133	27 125 007
Inntekt på investering i tilknyttetselskap og felleskontrollert	8,9	333	1 031 899
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 750 297	0
Annen renteinntekt		1 260 356	2 141 728
Annen finansinntekt	7	41 245 824	31 239 200
Sum finansinntekter		173 083 943	61 537 834
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	9	500 000	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	1 250 000	0
Annen rentekostnad		2 414 370	1 051 808
Sum finanskostnader		4 164 370	1 051 808
Netto finans		168 919 573	60 486 026
Ordinært resultat før skattekostnad		156 977 767	54 827 916
Skattekostnad på ordinært resultat	4	15 300 674	-926 835
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 677 093	55 754 751
Årsresultat		141 677 093	55 754 751



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	22 000 000	0
Tilleggsutbytte	5	30 000 000	0
Avgitt konsernbidrag	5	-48 762 394	0
Overføringer annen egenkapital	5	40 914 698	55 754 751
Sum overføringer og disponeringer		141 677 092	55 754 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 183 639	7 769 667
Sum immaterielle eiendeler		1 183 639	7 769 667
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre og inventar	3	494 909	586 095
Sum varige driftsmidler		494 909	586 095
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	188 652 953	56 379 943
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9	8 672 500	1 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		197 325 453	58 279 943
Sum anleggsmidler		199 004 001	66 635 705
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,16, 17	18 111 127	9 648 127
Sum varer		18 111 127	9 648 127
Fordringer			
Kundefordringer		1 218 564	2 891 038
Andre kortsiktige fordringer	9	6 174 560	89 868 807
Konsernfordringer	12	275 651 400	65 279 640
Sum fordringer		283 044 524	158 039 485
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	13,14	72 642 602	18 004 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 642 602	18 004 983
Sum omløpsmidler		373 798 253	185 692 595
SUM EIENDELER		572 802 254	252 328 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,15	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	177 136 941	136 222 242
Sum opptjent egenkapital		177 136 941	136 222 242
Sum egenkapital		229 736 941	188 822 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	0	292 500
Sum avsetninger for forpliktelser		0	292 500
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	292 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 843 124	1 373 865
Skyldige offentlige avgifter		2 369 318	1 802 367
Utbytte	5	22 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	12	119 242 708	8 350 000
Annen kortsiktig gjeld	12	196 610 164	51 687 326
Sum kortsiktig gjeld		343 065 314	63 213 558
Sum gjeld		343 065 314	63 506 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		572 802 255	252 328 300



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salginntekt		820 566 715	556 709 099
Andre driftsinntekter		300 000	856 200
Sum inntekter		820 866 715	557 565 299
Kostnader			
Varekostnad		678 438 280	438 182 839
Lønnskostnad	1	33 057 285	38 106 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	708 852	173 928
Annen driftskostnad	2	6 084 082	5 739 684
Sum kostnader		718 288 499	482 202 503
Driftsresultat		102 578 216	75 362 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	0	503 641
Inntekt på investering i tilknyttetselskap og felleskontrollert	8,9	-52 536	-72 288
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 950	0
Annen renteinntekt		1 293 395	2 825 635
Annen finansinntekt	7	41 336 876	31 240 606
Sum finansinntekter		42 594 685	34 497 594
Annen rentekostnad		4 858 396	2 783 601
Sum finanskostnader		4 858 396	2 783 601
Netto finans		37 736 289	31 713 993
Ordinært resultat før skattekostnad		140 314 505	107 076 789
Skattekostnad på ordinært resultat	4	22 253 426	16 815 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		118 061 079	90 261 412
Årsresultat		118 061 079	90 261 412
Overføringer og disponeringer			
Til minoritet	5	-733 810	-199 301



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Til majoritet	5	118 794 889	90 460 713
Sum overføringer og disponeringer		118 061 079	90 261 412



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	1 098 169	227 519
Sum immaterielle eiendeler		1 098 169	227 519
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,16	117 903 390	
Driftsløsøre og inventar	3	494 909	586 095
Sum varige driftsmidler		118 398 299	586 095
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9	53 087 879	40 067 612
Sum finansielle anleggsmidler		53 087 879	40 067 612
Sum anleggsmidler		172 584 347	40 881 226
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,16, 17	267 533 728	86 728 409
Sum varer		267 533 728	86 728 409
Fordringer			
Kundefordringer		1 430 013	3 852 010
Opptjent, ikke fakturert inntekt	11	705 099 500	471 400 500
Andre kortsiktige fordringer	9	12 770 561	134 663 596
Konsernfordringer	12	32 506 806	100 000
Sum fordringer		751 806 880	610 016 106
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	13,14	89 021 276	36 979 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 021 276	36 979 218
Sum omløpsmidler		1 108 361 884	733 723 733



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		1 280 946 231	774 604 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,15	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	206 809 258	188 776 762
Sum opptjent egenkapital		206 809 258	188 776 762
Minoritetsinteresser	5	5 061 842	5 795 652
Sum egenkapital		264 471 100	247 172 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	35 513 878	7 110 918
Andre avsetninger for forpliktelser	8		292 500
Sum avsetninger for forpliktelser		35 513 878	7 403 418
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12	30 472 336	30 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 472 336	30 000 000
Sum langsiktig gjeld		65 986 214	37 403 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	480 478 153	290 195 357
Leverandørgjeld		43 208 501	59 610 720
Betalbar skatt	4	3 176 909	761 955
Skyldige offentlige avgifter		2 374 318	1 802 367
Utbytte	5	22 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	12	53 400 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	345 851 036	137 658 728



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum kortsiktig gjeld		950 488 917	490 029 127
 Sum gjeld		 1 016 475 131	 527 432 545
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 1 280 946 231	 774 604 959



**Årsregnskap 2020
for
Heimdal Bolig AS**

Organisasjonsnr. 874 375 942



Penneo Dokumentnr: DFEED-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2020

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Heimdal Bolig AS har som forretningsområde utvikling, produksjon og salg av fast eiendom med hovedvekt på boliger, samt tilhørende virksomhet.

Virksomheten er organisert i et morselskap og flere underliggende hel eller deleide prosjektselskaper. Virksomheten er konsentrert om Trondheimsregionen.

HOVEDTREKK

2020 har vært et spesielt år. Den 12. mars ble Norge stengt ned grunnet coronaviruset (Covid-19). Boligmarkedet sto relativt stille fram mot sommeren og medførte lave salgstall første halvår 2020. Grunnet en lav rente tok imidlertid salget seg vesentlig opp i andre halvår. Prosjektene kom seg også gjennom den utfordrende perioden uten betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer. Det har medført boligsalg omtrent på linje med opprinnelig plan. Ordreservene ved inngangen til 2021 er tilfredsstillende i forhold til selskapets kapasitet. Selskapet har god tilgang på attraktive tomteområder, og har flere eiendommer under regulering. Salget fram til medio mars 2021 indikerer omsetning totalt for 2021 på omtrent samme nivå som de to foregående år.

Ved årsskiftet var det 296 leiligheter og ett studentprosjekt med 490 senger til en samlet verdi av 1,7 mrd. i produksjon.

Omsetningen har variert noe de siste årene selv om aktiviteten har vært jevn. Høsten 2018 fikk Heimdal Bolig ny eierstruktur. Flere av datterselskapene ble da flyttet ut av konsernet ved salg eller som utdeling av tingsutbytte. Heimdal Bolig fortsatte å administrere disse selskapene gjennom prosjektstyringsavtaler. Endringen har medført at konsernet i årene 2018 og 2019 hadde lavere driftsinntekter, da inntektene fra disse selskapene ble ført som finansinntekter. I 2020 er de fleste prosjektene i datterselskaper som inngår i konsernet og omsetningen i konsernet øker.

Samlet for alle selskaper administrert av Heimdal Bolig ble det i 2020 inngått 295 nye boligkontrakter til en verdi av 1,2 mrd. Sammenlignet med året før er det en økning på 20 enheter og i verdi en økning på MNOK 100,0. Markedsandelen for nye boliger solgt av boligutbyggere i regionen anslås til ca. 20%. Det ble overlevert 129 nye boliger til en verdi på MNOK 522,6 til boligkjøpere i 2020.

Regnskapsførte driftsinntekter ble MNOK 820,9 (557,6).

De største boligprosjektene i 2020 organisert i egne selskap har vært Strinda Hageby og Øvre Nyhavna.

På Strinda Hageby ble de siste blokkene overlevert til kunder i februar i 2021. På dette området er det solgt og overlevert 531 boliger til nærmere to mrd de tre siste år.

Øvre Nyhavna med over 600 leiligheter fordelt på 5 byggetrinn forventes å være det største prosjektet i inneværende år.

Byggetrinn 1 med 102 boliger ferdigstilles til våren og siste byggetrinn forventes ferdigstilt i 2023.

I tillegg har familieboligene i prosjekt Solsletta på Strinda kommet godt i gang i løpet av 2020. På Solsletta er 46 av 83 rekkehus satt i produksjon. Disse forventes ferdigstilt i løpet av året, mens de resterende ferdigstilles i 2022.

Alle prosjektene administreres av Heimdal Bolig AS gjennom en egen prosjektstyringsavtale.

MARKEDSUTVIKLING OG KONKURRANSEFORHOLD

Markedsutvikling

Trondheim kommune har høy befolkningsvekst og veksttakten har vært vedvarende høy over en lengre periode. Byen har hatt en årlig vekst på mellom 2.500 og 3.000 nye innbyggere i den senere tid. Veksten styres av 2 faktorer; tilflytting og fødselsoverskudd. Omtrent 60 % har kommet gjennom tilflytning og resterende 40 % gjennom fødselsoverskudd. Dette har gitt byen et stabilt og høyt behov for nye boliger. Korrigert for et stipulert saneringstall på gamle boliger tilsier dette et boligbehov på omtrent 1 500 – 1 700 nye boliger pr år.

Stadig økende byggepriser er fortsatt en stor utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Spesielt har to forhold ført til mindre gunstige kjøp av entrepriser fra utenlandske tilbydere. Covid 19 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisuasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere. I regi av vår interesseorganisasjon Boligprodusentenes forening har vi tett dialog med rikspolitikere og øvrige premisgivere for hvordan vi kan bygge rimeligere boliger. Et av de viktigste punktene har vært å bremse nye og fordyrende krav til boligbygging.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2020

Sammenlignet med situasjonen i Osloregionen er tilgang til boligtomter som kan bygges ut langt bedre i vår region. Det bidrar til et marked som er mer i balanse.

Konkurransforhold

Landets største riksdekkende boligbyggere har etablert seg i Trondheim de senere år så styret forventer fortsatt hard konkurranse. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode tomtearealer i de fleste bydeler, så styret har derfor tro på at vår markedsposisjon med ca. 20 % av nyboligmarkedet i Trondheim opprettholdes.

Lang og målrettet satsning på null feil i våre prosjekter har ført til at kvaliteten på boligene er bedre enn noen gang. Samtidig opplever vi stadig økende krav og bevissthet fra våre kunder i forhold til opplevd kvalitet. Utviklede internettverktøy har vært med på å bedre oppfølging og kommunikasjon med våre kunder, samt kommunikasjon med utførende leverandører.

MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

For stadig å utvikle vår kompetanse må vi holde oss levende samfunnsengasjert. Vi må også sørge for til enhver tid å ha innblikk i gjeldende lovverk. Derfor har vi nær dialog med offentlige etater, og sørger samtidig for god dialog med aktuelle interessegrupper.

Gjennom våre valg som boligutvikler og boligutbygger er vi med på å påvirke fremtiden. Vår visjon er å skape varige verdier. Vi tror derfor at det over tid er fornuftig og nødvendig å ligge i front på dette området til tross for at dette kan gi oss økte produksjonskostnader som vi ikke klarer å 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 plussus. 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.

Vi tar vår 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 vi konverterer fra næring- og industri til boligområder
- stille krav til våre 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

Å gjøre gode valg i forbindelse med utvikling og utbygging av våre boligprosjekter er vår hverdag. Gjennom dette påvirkes løsninger med fokus på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder søker vi hele tiden ny kunnskap, samtidig som vi ønsker å balansere nyutvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvede standarder i bransjen.

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene i byggeperioden. Vi som byggherre tar sammen med utførende entreprenør 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.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2020

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

Heimdal Bolig AS hadde 12 ansatte i 2020 og i 2019.

Det har vært få sosiale arrangement i bedriften i 2020, da nasjonale og regionale restriksjoner som gjelder Covid-19 ikke har gjort dette mulig eller ønskelig. Det har store deler av året vært hjemmekontor på de fleste ansatte så elektroniske møter har vært den største kontaktoverflate. Bedriften har gjennomført årlig oppfølging av helsetilstand og arbeidsmiljø med AktiMed bedriftshelsetjeneste.

Sykefravær og ulykker

Selskapet hadde i 2020 totalt 33 registrerte sykedager (21). Dette utgjør ca. 0,8 %. Tilsvarende tall for 2019 var 0,5 %. Det har ikke oppstått ulykker blant våre ansatte i året som gikk.

Likestilling

Vår målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Ved utgangen av året er 55% av selskapets ansatte menn. Styret består av to menn.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Regnskaper med utgangspunkt i prosjektregnskap over år inneholder alltid en rekke estimater. I særlig grad gjelder det aktiverte prosjektverdier og gjenværende kostnader i prosjekter under produksjon. Estimatenes og ledelsens vurdering av disse avhenger av fortsatt drift og utvikling i samsvar med ledelsens forventning slik det er gjort rede for i årsrapporten. Det presiseres at endringer i rammebetingelser eller andre uforutsette forhold kan påvirke skjønnet for verdifastsettelsen. 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 2019 og 2020.

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.

Omsetning og resultat

Konsernets omsetning i 2020 ble MNOK 820,9 (557,6) og resultat før skatt ble MNOK 140,3 (107,1), som er en økning på henholdsvis MNOK 263,3 og MNOK 33,2.

Økt omsetning skyldes for det meste at i 2020 eier Heimdal Bolig de selskapene det har vært aktivitet i. I 2019 var flere av de aktive selskapene eid av andre, mens Heimdal Bolig hadde en prosjektstyringsavtale. Inntjening i disse prosjektene fremkom som finansinntekter.

For morselskapet Heimdal Bolig AS ble det en nedgang i omsetning fra MNOK 30,1 til MNOK 22,6 fra 2019 til 2020. Dette skyldes at selskapet har hatt færre prosjektstyringsavtaler. Selskapets resultat før skatt ble MNOK 157,0 (54,8) hvorav MNOK 41,2 er gevinst på salg av datterselskaper og etterbetaling av tidligere års aksjesalg.

Basert på salget i 2020, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen på regulerte tomter, forventes aktiviteten for konsernet i 2021 å bli på samme nivå som året før.

Soliditet og balanse

Totale eiendeler vil svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var mange prosjekter i produksjon ved årsskiftet, og andel opptjente prosjektinntekter er økt med omtrent 50 % fra 2019 til 2020. Dette påvirker totalbalansen. Totalbalansen er dermed økt fra MNOK 774,6 til MNOK 1 280,9 for konsernet og fra MNOK 252,3 til MNOK 572,8 for selskapet.

Selskapet har inngått avtaler om tomteerverv som sikrer aktivitet i minst 5 år framover.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2020

Egenkapitalen ved utgangen av året er MNOK 264,5 (247,1) for konsernet og MNOK 229,7 (188,8) for selskapet. Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 21 % og 40 %. Tilsvarende tall fra 2019 var 32 % og 75 %. Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansiering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 157,9 (243,2).

Likviditet, kontantstrøm og finansiering

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning, samt kjøp av tomtegrunn. Våre boligkunder betaler først ved overtagelse av boligen.

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift negativ med MNOK 18,9. Selskapene i konsernet inngår dels i en konsernkontoordning, og det er også etablert låneavtaler 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 negativ med MNOK 72,8. Negativ kontantstrøm fra drift er kan ses i sammenheng med økning i posten byggelån som i kontantstrømpoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet.

Samlet sett har både konsernet og morselskapet hatt en økning i likvide midler i 2020.

Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til spesifikke prosjekter. Betjening av gjelden henger sammen med utvikling i prosjektet. Aktive prosjekter har en salgsgrad som sikrer innfrielse av all prosjektgjeld ved ferdigstillelse. Den største andelen av annen kortsiktig gjeld er knyttet til tomte- og selskapskjøp fra Heimdal Gruppen. Her er avtalen at gjelden kvitteres ned ved ferdigstillelse av prosjektene.

Det er styrets oppfatning at tilgang på normal prosjektfinansiering ikke vil være begrensende for selskapets aktivitet i overskuelig fremtid. Styret er derfor av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2021 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og morselskapet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Årets resultat i Heimdal Bolig AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	141 677 093
Avsatt til ordinært utbytte	22 000 000
Tilleggsutbytte	30 000 000
Avgitt konsernbidrag	48 762 394
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>40 914 698</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>141 677 093</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 177 136 941.

Trondheim, den 15. april 2021

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Heimdal Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap		Noter	Konsern	
2020	2019		2020	2019
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
22 260 105	29 209 331		820 566 715	556 709 099
300 000	856 200		300 000	856 200
22 560 105	30 065 531		820 866 715	557 565 299
Driftskostnader				
(4 405 397)	(8 053 220)		678 438 280	438 182 839
33 057 285	38 106 052	1	33 057 285	38 106 052
199 646	173 928	3	708 852	173 928
5 650 377	5 496 881	2	6 084 082	5 739 684
34 501 911	35 723 641		718 288 499	482 202 503
(11 941 806)	(5 658 110)		102 578 216	75 362 796
DRIFTSRESULTAT				
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
128 827 133	27 125 007	6	0	503 641
333	1 031 899	8, 9	(52 536)	(72 288)
1 750 297	0		16 950	0
1 260 356	2 141 728		1 293 395	2 825 635
41 245 824	31 239 200	7	41 336 876	31 240 606
173 083 943	61 537 834		42 594 685	34 497 594
Finanskostnader				
500 000	0	9	0	0
1 250 000	0	9	0	0
2 414 370	1 051 808		4 858 396	2 783 601
4 164 370	1 051 808		4 858 396	2 783 601
168 919 573	60 486 026		37 736 289	31 713 993
156 977 767	54 827 916		140 314 505	107 076 789
15 300 674	(926 835)	4	22 253 426	16 815 377
141 677 093	55 754 751		118 061 079	90 261 412
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
22 000 000	0	5	0	0
30 000 000	0	5	0	0
48 762 394	0	5	0	0
40 914 698	55 754 751	5	0	0
0	0	5	(733 810)	(199 301)
0	0	5	118 794 889	90 460 713
141 677 093	55 754 751		118 061 079	90 261 412

Penneo Dokumentnr: DFEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap					Konsern	
31.12.2020	31.12.2019		Noter	31.12.2020	31.12.2019	
EIENDELER						
ANLEGGSMIDLER						
Immaterielle eiendeler						
1 183 639	7 769 667	Utsatt skattefordel	4	0	0	
0	0	Goodwill	3	1 098 169	227 519	
1 183 639	7 769 667	Sum immaterielle eiendeler		1 098 169	227 519	
Varige driftsmidler						
0	0	Anlegg under utførelse	3, 16	117 903 390	0	
494 909	586 095	Driftsløsøre og inventar	3	494 909	586 095	
494 909	586 095	Sum varige driftsmidler		118 398 299	586 095	
Finansielle anleggsmidler						
188 652 953	56 379 943	Investeringer i datterselskap	6	0	0	
8 672 500	1 900 000	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksom	8, 9	53 087 879	40 067 612	
197 325 453	58 279 943	Sum finansielle anleggsmidler		53 087 879	40 067 612	
199 004 001	66 635 705	SUM ANLEGGSMIDLER		172 584 347	40 881 226	
OMLØPSMIDLER						
Varer						
18 111 127	9 648 127	Boligprosjekter	10, 16, 17	267 533 728	86 728 409	
18 111 127	9 648 127	Sum varer		267 533 728	86 728 409	
Fordringer						
1 218 564	2 891 038	Kundefordringer		1 430 013	3 852 010	
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	11	705 099 500	471 400 500	
275 651 400	65 279 640	Fordringer på konsernselskap	12	32 506 806	100 000	
6 174 560	89 868 807	Andre kortsiktige fordringer	9	12 770 561	134 663 596	
283 044 524	158 039 485	Sum fordringer		751 806 880	610 016 106	
72 642 602	18 004 983	Bankinnskudd og kontanter	13, 14	89 021 276	36 979 218	
373 798 253	185 692 595	SUM OMLØPSMIDLER		1 108 361 884	733 723 733	
572 802 254	252 328 300	SUM EIENDELER		1 280 946 231	774 604 959	

Penneo Dokumentnr: DFEED-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap		Konsern			
31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019	Noter
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
52 600 000	52 600 000	Aksjekapital	52 600 000	52 600 000	5, 15
52 600 000	52 600 000	Sum innskutt egenkapital	52 600 000	52 600 000	
Opptjent egenkapital					
177 136 941	136 222 242	Annen egenkapital	206 809 258	188 776 762	5
177 136 941	136 222 242	Sum opptjent egenkapital	206 809 258	188 776 762	
0	0	Minoritetsinteresser	5 061 842	5 795 652	5
229 736 941	188 822 242	SUM EGENKAPITAL	264 471 100	247 172 414	
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	35 513 878	7 110 918	4
0	292 500	Andre avsetninger for forpliktelser	0	292 500	8
0	292 500	Sum avsetning for forpliktelser	35 513 878	7 403 418	
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	30 472 336	30 000 000	12
0	0	Sum annen langsiktig gjeld	30 472 336	30 000 000	
0	292 500	Sum langsiktig gjeld	65 986 214	37 403 418	
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	480 478 153	290 195 357	16
2 843 124	1 373 865	Leverandørgjeld	43 208 501	59 610 720	
0	0	Betalbar skatt	3 176 909	761 955	4
2 369 318	1 802 367	Skyldig offentlige avgifter	2 374 318	1 802 367	
22 000 000	0	Utbytte	22 000 000	0	5
119 242 708	8 350 000	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	53 400 000	0	12
196 610 164	51 687 326	Annen kortsiktig gjeld	345 851 036	137 658 728	12
343 065 314	63 213 558	Sum kortsiktig gjeld	950 488 917	490 029 127	
343 065 314	63 213 558	SUM GJELD	1 016 475 131	527 432 545	
572 802 254	252 328 300	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 280 946 231	774 604 959	

Trondheim, den 15. april 2021

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem





Heimdal Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:				
24 232 579	28 095 035	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	634 276 491	263 510 733
(11 479 975)	(10 259 545)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(636 220 569)	(492 240 388)
(33 991 886)	(31 156 236)	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(33 991 886)	(31 156 236)
0	8 183 118	innbetalinger av utbytte	0	0
2 386 954	2 141 728	innbetalinger av renter	760 651	2 825 635
(33 638)	(1 051 808)	utbetalinger av renter	(2 005 328)	(2 783 601)
0	0	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(35 652 412)	0
(18 885 966)	(4 047 708)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	(72 833 053)	(259 843 857)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
(108 460)	(174 164)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(67 933 460)	(401 683)
58 499 494	31 239 200	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	58 499 494	31 239 200
(24 272 500)	(23 560 873)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(28 510 866)	(40 000 000)
35 129 399	14 638 690	innbetalinger ved salg av andre investeringer	28 964 850	0
(44 881 331)	(54 826 486)	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(1 000 000)	(100 000)
24 366 602	(32 683 633)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(9 979 982)	(9 262 483)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	30 000 000
0	30 669 278	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	22 319 278
(8 350 000)	0	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	(5 075 351)
0	0	netto endring i byggelån	164 855 093	205 893 602
0	0	innbetalinger av egenkapital	0	6 000 000
(30 000 000)	0	utbetalinger av utbytte	(30 000 000)	0
87 506 983	0	inn/utbetaling i konsernkontoordning	0	0
49 156 983	30 669 278	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	134 855 093	259 137 529
54 637 619	(6 062 063)	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	52 042 058	(9 968 811)
18 004 983	24 067 046	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	36 979 218	46 948 029
72 642 602	18 004 983	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	89 021 276	36 979 218
1) Avstemming				
156 977 767	54 827 916	resultat før skattekostnad	140 314 505	103 755 694
0	0	periodens betalte skatt	(35 652 412)	0
(80 632 200)	0	resultatført konsernbidrag	0	0
199 646	173 928	ordinære avskrivninger	708 852	173 928
1 250 000	0	nedskrivning anleggsmidler	0	0
(8 463 000)	(3 556 000)	endring i varelager	95 678 906	8 852 858
1 672 474	(1 970 503)	endring i kundefordringer	(211 125 649)	(294 531 975)
1 469 259	144 394	endring i leverandørgjeld	(23 230 488)	52 901 236
(88 941 090)	(51 212 988)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(41 284 340)	(28 349 458)
(2 418 822)	(2 454 455)	endring i andre tidsavgrensningsposter	1 757 573	(102 646 140)
(18 885 966)	(4 047 708)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(72 833 053)	(259 843 857)
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:				
71 841 209	17 120 806	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	88 219 883	36 095 041
801 393	884 177	Skattetrekkinnskudd pr 31.12	801 393	884 177
72 642 602	18 004 983	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	89 021 276	36 979 218

Penneo Dokumentnr: DFEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8





Heimdal Bolig AS

Noter 2020

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.

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. Vår 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.

Boligprosjekter – løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad 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 boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

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



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Pensjonsforpliktelser

Selskapet 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

Likviditetsbeholdningen består av kontante midler og bundne midler. Som kontante midler regnes folioinnskudd i bank eller tilsvarende finansieringsinstitusjon. Innvilget ikke optrukket kassekreditt regnes ikke som likvider.

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS er morselskap i et underkonsern. Det utarbeides konsernregnskap for underkonsernet.

Ved konsolideringen 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.

Penneo DokumentID: DFEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 1 – Lønnskostnad og antall ansatte

Morselskap & Konsern

	2020	2019
Lønn	27 720 510	32 686 137
Arbeidsgiveravgift	4 088 491	3 784 483
Pensjonskostnader (OTP)	772 539	673 792
Andre ytelser	475 745	961 640
Sum	33 057 285	38 106 052

Antall årsverk 12 12

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne 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

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn og annen godtgjørelse på til sammen kr 6 157 937.

Note 2 – Godtgjørelse til revisor

Morselskap

	2020	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	117 502	136 418
Andre tjenester ekskl mva	4 976	0
Sum	122 478	136 418

Konsern

	2020	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	365 110	200 918
Andre tjenester ekskl mva	19 549	63 150
Sum	384 659	264 068

Penneo Dokumentnr: DFEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	5 682 422
Tilgang	108 459
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	5 790 881
Akkumulerte avskrivninger 1.1	5 096 327
Ordinære avskrivninger	199 646
Tilbakeført avskrivning	0
Ekstraord. nedskrivninger	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	5 295 973
Balanseført verdi 31.12	494 909

Økonomisk levetid 3-10 år
Lineær

Konsern	Rente-goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	227 519	0	5 682 422	5 909 941
Tilgang	1 379 856	117 903 390	108 459	119 391 705
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 607 375	117 903 390	5 790 881	125 301 646
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0	0	5 096 327	5 096 327
Ordinære avskrivninger	509 206	0	199 646	708 852
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	509 206	0	5 295 973	5 805 179
Balanseført verdi 31.12	1 098 169	117 903 390	494 909	119 496 468

Økonomisk levetid -
Degressiv I/A 3-10 år
Lineær

Penneo Dokumentnr: DFEED-177PS-16WXX-47TKS-64KG3-TZ0N8



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 4 - Skatt

Morselskap

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	156 977 766	54 827 916
Permanente forskjeller	(168 061 454)	(59 040 803)
Endring i midlertidige forskjeller	(3 737 011)	(8 491 056)
Mottatt konsernbidrag	80 632 200	0
Inntekt før fradrag for fremført underskudd	65 811 502	(12 703 943)
Anvendt fremført underskudd	26 199 477	0
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	39 612 025	0
Avgitt konsernbidrag	39 612 025	0
Inntekt	0	0

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	34 535 110	12 062 141
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(36 973 520)	(12 988 977)
Effekt av skatt på mottatt konsernbidrag	17 739 084	0
Skattekostnad på ordinært resultat	15 300 674	(926 835)

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	6 586 028	(926 835)
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	8 714 646	0
Skattekostnad på ordinært resultat	15 300 674	(926 835)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler inkl goodwill	648 618	0	646 240	0
Gevinst- og tapskonto	0	22 441	0	28 052
Avsetning for forpliktelser	4 754 000	0	8 499 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	26 199 478	0
Sum	5 402 618	22 441	35 344 718	28 052
Netto midlertidige forskjeller	5 380 177	0	35 316 666	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	1 183 639	0	7 769 666	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	1 183 639	0	7 769 667	0



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Konsern

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnader	140 314 505	107 076 789
Permanente forskjeller	(40 963 591)	(55 971 116)
Endring i midlertidige forskjeller	(41 378 193)	(63 015 650)
Inntekt før fradrag for fremført underskudd	57 972 722	(11 909 977)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(33 081 106)	(3 043 160)
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	24 891 616	(14 953 137)
Avgitt konsernbidrag	(21 080 025)	0
Inntekt	3 811 591¹⁾	(14 953 137)

1) Grunnlaget for betalbar skatt utgjør kr 6 077 205. Differansen sammenlignet med inntekt ovenfor er i all hovedsak årets skattemessige underskudd i det deleide datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS (60 %).

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	30 869 191	23 556 893
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(9 011 990)	(12 313 645)
Korreksjon for bokf. skattekost. i felles kontrollert virksomhet	396 231	2 304 795
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	0	3 267 334
Skattekostnad på ordinært resultat	22 253 426	16 815 377

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	3 176 909 ²⁾	761 955
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Endring i utsatt skatt/-skattefordel	28 402 960	15 168 893
Bokført utsatt skatt i kjøpte datterselskap	(13 964 043)	(2 506 981)
Bokført utsatt skatt i solgte datterselskap	0	124 177
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	0	3 267 334
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	4 637 606	0
Skattekostnad på ordinært resultat	22 253 426	16 815 377

2) Betalbar skatt inkluderer betalbar skatt i felles kontrollert virksomhet bokført etter bruttometoden med kr 1 839 924.

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	1 910 486	701 122	0
Tilvirkningskontrakt	0	121 999 522	0	61 469 225
Varelager	0	58 010 126	0	15 976 856
Gevinst- og tapskonto	0	22 441	0	25 052
Avsetning for forpliktelser	16 730 000	0	18 018 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	3 007 044	0	32 216 094	0
Sum	19 737 044	181 942 575	50 935 216	77 474 133
Netto midlertidige forskjeller	0	162 205 531	0	26 539 917
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	35 685 216	0	5 838 562
Ikke bokført utsatt skatt	0	0	0	0
Korreksjon for utsatt skatt/-skattefordel i FKV	171 338	0	0	1 272 356
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	35 513 878	0	7 110 918

**Heimdal Bolig AS**

Noter 2020

Note 5 - Egenkapital

Morselskap	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	136 222 242	188 822 242
Årets resultat	0	141 677 093	141 677 093
Andre endringer;			
Avsatt til utbytte	0	(22 000 000)	(22 000 000)
Tilleggsutbytte	0	(30 000 000)	(30 000 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(48 762 394)	(48 762 394)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	177 136 941	229 736 941

Konsern	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	188 776 762	5 795 652	247 172 414
Årets resultat	0	118 794 891	(733 810)	118 061 081
Andre endringer;				
Avsatt til utbytte	0	(22 000 000)	0	(22 000 000)
Tilleggsutbytte	0	(30 000 000)	0	(30 000 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(48 762 395)	0	(48 762 395)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	206 809 258	5 061 842	264 471 100

Note 6 - Datterselskap**Morselskap****Datterselskap eiet av Heimdal Bolig AS**

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eier/ stemmeandel
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60 %
Melhusstorget AS	Trondheim	100 %
Miljøbyen Granås AS	Trondheim	100 %
Nardobakken 3 AS	Trondheim	100 %
Nardobakken 3 Utbygging AS	Trondheim	100 %
Steinanvegen Utvikling AS	Trondheim	100 %
Strinda Hageby 4 og 6 AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 1 AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 2 AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 3 AS	Trondheim	100 %

Note 7 – Annen finansinntekt

Etterbetaling ifm tidligere års salg av aksjer inngår i annen finansinntekt med til sammen kr 10 530 000. Annen finansinntekt inkluderer dessuten gevinst ved konserninternt salg av aksjer med kr 30 715 824.



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 8 - Tilknyttet selskap

Konsern

Tilknyttede selskap eiet av Heimdal Bolig AS

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel
Rosenborg Utvikling AS (under avvikling)	Trondheim	32,51 %
Brøset Utvikling AS	Oslo	25,00 %

Tilknyttede selskap eiet av Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel
Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	Trondheim	33,33 %

	Rosenborg Utvikling AS	Brøset Utvikling AS	Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	Sum
Anskaffelseskost	301 000	10 000	40 000 000	40 311 000
Bokført egenkapital v/anskaffelse	301 000	4 185	40 000 000	40 305 185
Verdi 1.1	0	0	40 067 612	40 067 612
Andre avsetninger for forpliktelser 1.1	(292 500)	0	0	(292 500)
Til/avgang i perioden	0	10 000	0	10 000
Resultatandel	0	33 767	(86 000)	(52 233)
Estimatavvik	0	0	0	0
Avskrivninger på merverdier	0	0	0	0
Utbytte/netto konsernbidrag	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	8 062 500	5 000 000	13 062 500
Verdi 31.12	0	8 106 267	44 981 612	53 087 879
Andre avsetninger for forpliktelser 31.12	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: DFEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 9 – Felles kontrollert virksomhet

Morselskap

Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet i morselskapet, kr 333, består av gevinst ifm salg av selskapets eierandel i Nardobakken AS (50 %).

Andre fordringer inkluderer fordring mot Bissmiet AS med kr 6 157 905, pr utløpet av 2019 utgjorde fordring mot Bissmiet AS kr 16 287 304.

Konsern

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

Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet i konsernregnskapet inkluderer tap på kr 303 ifm salg av aksjene i Nardobakken AS (50 %).

Felles kontrollerte virksomheter eiet av Heimdal Bolig AS

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel
Grilstad Park AS	Trondheim	50 %
Bissmiet 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	Bissmiet AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250 000	600 000	1 900 000
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250 000	600 000	1 900 000

Eiendeler

Utsatt skattefordel	0	171 338	171 338
Boligprosjekter	0	28 091 827	28 091 827
Kundefordringer	0	15 000	15 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	1 747 500	1 747 500
Andre fordringer	487 000	0	487 000
Bankinnskudd og kontanter	239 349	5 138 045	5 377 394
Sum omløpsmidler	726 349	35 163 710	35 890 059

Gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	0	13 750 000	13 750 000
Leverandørgjeld	178 458	767 892	946 350
Betalbar skatt	0	1 839 924	1 839 924
Annen kortsiktig gjeld	1 043 758	7 589 338	8 633 096
Sum gjeld	1 222 216	23 947 154	25 169 370

Netto eiendeler	(495 867)	11 216 556	10 720 689
------------------------	------------------	-------------------	-------------------

Driftsinntekter	0	10 399 370	10 399 370
Driftskostnader	1 013 988	8 627 962	9 641 950
Netto finansposter	(1 858)	29 638	27 780
Resultat før skatt	(1 015 846)	1 801 046	785 200
Skattekostnad på ordinært resultat	0	396 230	396 230
Resultat etter skatt	(1 015 846)	1 404 816	388 970



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Investeringen, kr 1 250 000, samt fordring mot Grilstad Park AS med kr 500 000 er regnskapsmessig nedskrevet til kr 0.

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 11 - Tilvirkningskontrakter.

Morselskap

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	18 111 127	9 648 127
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	18 111 127	9 648 127

Konsern

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	187 323 601	27 214 409
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	80 210 127	59 514 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	267 533 728	86 728 409

Note 11 - 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 10 - Boligprosjekter.

Konsern

Resultat	2020	2019
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	1 502 903 599	471 400 500
<u>Påløpte kostnader på igangværende prosjekter</u>	<u>1 304 496 515</u>	<u>413 344 323</u>
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	198 407 084	58 056 178
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	87 419 443	8 750 000
Årets estimerte fortjeneste i resultat	110 987 641	49 306 178

Balanse

Opptjent, ikke fakturert produksjon	705 099 500	471 400 500
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	705 099 500	471 400 500



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 12 - Nærstående parter

Morselskap

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

Konsernfordringer består vesentlig av fordringer mot datterselskapene, hvorav fordring på mottatt konsernbidrag utgjør kr 80 632 200 og fordring på avsatte utbytter utgjør kr 93 664 648.

Heimdal Bolig AS inngår i konsernkontoordning med Strinda Hageby 4 og 6 AS, Steinanvegen Utvikling AS og Nardobakken 3 Utbygging AS. Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer gjeld i konsernkontoordning med kr 47 310 708. Posten inkluderer i tillegg avgitt konsernbidrag med kr 71 932 000.

Konsern

Fordring på konsernselskap i konsernregnskapet består av fordring mot morselskapet Heimdal Bolig Holding AS med kr 1 116 950 i tillegg til fordring mot søsterselskapet Heimdal Real AS med kr 31 389 856.

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av avgitte konsernbidrag til hhv Heimdal Bolig Holding AS med kr 22 000 000 og Heimdal Real AS med kr 31 400 000.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med kr 171 787 775, knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap. Ihht avtale tilbakebetales selgerkreditten når prosjektene overleveres.

Note 13 – Bundne bankinnskudd

Morselskap & konsern

Posten inkluderer bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk med kr 801 393.

Note 14 – Konsernkonto

Morselskap

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i konsernkontosystemet.

Spesifikasjon av mellomværende i konsernkonto:

	Fordring	Gjeld
Heimdal Bolig AS	24 344 846	0
Strinda Hageby 4 og 6 AS	62 285 537	0
Steinanvegen Utvikling AS	17 556 752	0
Nardobakken 3 Utbygging AS	0	32 531 581
Sum	104 187 135	32 531 581
Netto Innestående	71 655 554	0



Heimdal Bolig AS

Noter 2020

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 105 200 aksjer à kr 500. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS ¹⁾	Trondheim	105 200	100 %

1) Heimdal Bolig Holding AS kontrolleres av styrets leder Roar Munkhaugen.

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS er konsolidert i konsernregnskapet for konsernspiss R. Munkhaugen AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos Heimdal Bolig AS, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.

Note 16 - Pantstillelser og garantier

Konsern

Pantesikret gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	480 478 153	290 195 357
Sum	480 478 153	290 195 357

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Anlegg under utførelse	117 903 390	0
Boligprosjekter	267 533 728	86 728 409
Opptjent, ikke fakturert inntekt	705 099 500	471 400 500
Sum	1 090 536 618	558 128 909

Note 17 - Garantistillelser

Konsern

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

	2020	2019
Garantier etter bustadoppføringslova	236 133 155	175 284 574
- herav forholdsmessig andel av garantier FKV	6 148 680	21 361 407
Entreprenørgarantier	85 177 790	56 630 041
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	28 492 701
Sum	321 310 945	231 914 614



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."

Roar Munkhaugen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-04-15 13:43:51Z



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-04-15 13:43:51Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-04-15 14:11:02Z



Penneo DokumentInnøkket: DFEEE-177PS-16WXX-47TKS-G4KG3-TZ0N8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimdal Bolig AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Heimdal Bolig AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Heimdal Bolig AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Heimdal Bolig AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Heimdal Bolig AS



Trondheim, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2021-04-18 12:33

This document package contains:

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



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