



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 472 908
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		-90 000	195 617 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>-90 000</b>	<b>195 617 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	-3 089 675	181 144 864
Annen driftskostnad	3	65 441	56 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 024 234</b>	<b>181 201 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 934 234</b>	<b>14 416 157</b>
Annen rentekostnad		87 024	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 024</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-87 024</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 847 210</b>	<b>14 416 157</b>
Skattekostnad på resultat	4	642 477	3 171 540
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	3 900 000	10 920 000
Overføringer fra overkurs	5	-421 329	-54 000 000
Avsatt til annen egenkapital			324 617
Overført fra annen innskutt egenkapital	5	-948 861	
Overført fra annen egenkapital	5	-325 077	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 453 000	1 748 819
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 453 000</b>	<b>1 748 819</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 453 000</b>	<b>1 748 819</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			540 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt		235 000	
Andre kortsiktige fordringer			9 080 000
Konsernfordringer	6	13 617 705	
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 852 705</b>	<b>9 620 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		932 778	32 541 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>932 778</b>	<b>32 541 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 785 483</b>	<b>42 161 735</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 238 483</b>	<b>43 910 554</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		421 329
Annen innskutt egenkapital	5	23 019	971 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 019</b>	<b>1 423 209</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		325 077
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>325 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 019</b>	<b>1 748 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 806	5 952 275
Betalbar skatt	4	246 658	6 086 993
Kortsiktig konserngjeld	6	5 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	11 150 000	16 123 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 238 483</b>	<b>43 910 554</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494535

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 472 908  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 472 908  
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		-90 000	195 617 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>-90 000</b>	<b>195 617 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	-3 089 675	181 144 864
Annen driftskostnad	3	65 441	56 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 024 234</b>	<b>181 201 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 934 234</b>	<b>14 416 157</b>
Annen rentekostnad		87 024	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 024</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-87 024</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	2 847 210	14 416 157
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>642 477</b>	<b>3 171 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	3 900 000	10 920 000
Overføringer fra overkurs	5	-421 329	-54 000 000
Avsatt til annen egenkapital			324 617
Overført fra annen innskutt egenkapital	5	-948 861	
Overført fra annen egenkapital	5	-325 077	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>



Organisasjonsnr: 923 472 908  
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 2 453 000 1 748 819

Sum immaterielle eiendeler 2 453 000 1 748 819

Sum anleggsmidler 2 453 000 1 748 819

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 540 000

Opptjent, ikke fakturert inntekt 235 000

Andre kortsiktige fordringer 9 080 000

Konsernfordringer 6 13 617 705

Sum fordringer 13 852 705 9 620 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 932 778 32 541 735

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 932 778 32 541 735

Sum omløpsmidler 14 785 483 42 161 735

SUM EIENDELER 17 238 483 43 910 554

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 5

Overkurs 5 421 329

Annen innskutt egenkapital 5 23 019 971 880

Sum innskutt egenkapital 53 019 1 423 209

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 325 077

Udisponert resultat

Udekket tap 5

Sum opptjent egenkapital 325 077



<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 019</b>	<b>1 748 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 806	5 952 275
Betalbar skatt	4	246 658	6 086 993
Kortsiktig konserngjeld	6	5 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	11 150 000	16 123 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 238 483</b>	<b>43 910 554</b>



Organisasjonsnr: 923 472 908  
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2023

## Granås Familieboliger AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUF

Org. nr. : 923 472 908



## Årsberetning 2023 for Granås Familieboliger AS

### Virksomhetens art

Granås Familieboliger AS ble stiftet den 24.06.2019 ved en fisjon fra Granås Øst AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Granåsen i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Prosjektet ble gitt navnet Solsletta, og det ble bygd ut 83 rekkehus på området fordelt på 13 rekker og to byggetrinn. Det var salgsstart i første trinn i september 2019 og ferdigstillelse og overlevering av siste rekke var i desember 2022.

I oktober 2021 gikk en av hovedentreprenørene for byggetrinn 1 konkurs. Nye avtaler med entreprenører kom på plass og produksjonen for de siste rekkene var nesten på plan. Noe av kostnadene ble dekket av garantier, men dette prosjektet fikk en prognose som er lavere enn opprinnelig budsjettert.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Alle oppgjør har kommet inn til selskapet, så styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Selskapets driftsinntekter i 2023 utgjorde kr. 90 000. Totale driftsinntekter forrige år utgjorde til sammenligning 195,6 MNOK. Årsresultatet i 2023 utgjør 2,2 MNOK mot 11,2 MNOK i 2022. Egenkapitalen i selskapet ved årets slutt er kr. 53 019 (MNOK 1,7). Ved utgangen av året hadde selskapet en negativ arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 2,4 (MNOK 0).

Totale eiendeler vil svinge i takt med prosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Eiendelene har blitt noe redusert fra 2022 til 2023 samtidig som kortsiktig gjeld har blitt lavere. Dette skyldes at fordring til garantist er innbetalt og at selskapet har gjort opp forpliktelser til komkonsernselskap og utbetalt utbytte. Selskapet er nå inne i en reklamasjonsfase.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2023 som tilfredsstillende.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

### Miljørapport

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

### Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.

### Åpenhetsloven

Redegjørelse for åpenhetsloven finnes på Heimdal Bolig AS sine hjemmesider.



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Granås Familieboliger AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	2 204 733
Avgitt konsernbidrag	3 900 000
Overført fra overkurs	(421 329)
Overført fra annen innskutt egenkapital	(948 861)
Overført fra annen egenkapital	(325 077)
<u>Totalt disponert</u>	<u>2 204 733</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 23 019.

Trondheim, 20.03.2024  
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUE

Organisasjonsnr: 923 472 908



## Resultatregnskap

### Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		(90 000)	195 617 216
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>(90 000)</b>	<b>195 617 216</b>
Varekostnad	2	(3 089 675)	181 144 864
Annen driftskostnad	3	65 441	56 196
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(3 024 234)</b>	<b>181 201 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 934 234</b>	<b>14 416 157</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		87 024	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(87 024)</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 847 210</b>	<b>14 416 157</b>
Skattekostnad på resultat	4	642 477	3 171 540
<b>Årsresultat</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	54 000 000
Avsatt konsernbidrag	5	3 900 000	10 920 000
Overføringer fra overkurs	5	(421 329)	(54 000 000)
Avsatt til annen egenkapital		0	324 617
Overført fra annen innskutt egenkapital	5	(948 861)	0
Overført fra annen egenkapital	5	(325 077)	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 204 733</b>	<b>11 244 617</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUE



## Balanse Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	2 453 000	1 748 819
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 453 000</b>	<b>1 748 819</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 453 000</b>	<b>1 748 819</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	540 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt		235 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 080 000
Konsernfordringer	6	13 617 705	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 852 705</b>	<b>9 620 000</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		932 778	32 541 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>932 778</b>	<b>32 541 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 785 483</b>	<b>42 161 735</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 238 483</b>	<b>43 910 554</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUF



**Balanse**  
**Granås Familieboliger AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	0	421 329
Annen innskutt egenkapital	5	23 019	971 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 019</b>	<b>1 423 209</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	5	0	325 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>325 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 019</b>	<b>1 748 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld		788 806	5 952 275
Betalbar skatt	4	246 658	6 086 993
Kortsiktig konserngjeld	6	5 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	11 150 000	16 123 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 185 464</b>	<b>42 162 268</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 238 483</b>	<b>43 910 554</b>

Trondheim, 20.03.2024  
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUF



## Indirekte kontantstrøm

### Granås Familieboliger AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		2 847 210	14 416 157
Periodens betalte skatt		(6 086 993)	0
Endring i varelager		0	10 294 000
Endring i kundefordringer		305 000	173 449 000
Endring i leverandørgjeld		(5 163 469)	(17 231 883)
Endring i andre tidsavgrensingsposter		4 107 000	7 043 000
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(3 991 252)</b>	<b>187 970 273</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	(3 533 284)
Netto endring i byggelån		0	(66 932 739)
Utbetalinger ved utlån til morselskap		(13 617 705)	0
Utbetalinger av utbytte		0	(54 000 000)
Utbetalinger av konsernbidrag		(14 000 000)	(44 356 238)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(27 617 705)</b>	<b>(168 822 261)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(31 608 957)	19 148 013
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		32 541 735	13 393 723
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>932 778</b>	<b>32 541 735</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FBZCS-3L0LC-G3EYD-758CS-NA71D-NHJUF



## Noter til regnskapet 2023

### 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

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

### 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.

### Boligprosjekter

Selskapet ferdigstilte siste byggetrinn i 2022 og er nå inne i reklamasjonsfasen.

### 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

#### Lån til aksjonærer m.m.

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

#### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

### Note 2 Garanti- og servicearbeid

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsetninger for prosjektforpliktelser	11 150 000	16 123 000
<b>Sum</b>	<b>11 150 000</b>	<b>16 123 000</b>

Negativ varekostnad i 2023 skyldes oppløsning av avsetning i perioden.

### Note 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	62 741	52 788
<b>Sum</b>	<b>62 741</b>	<b>52 788</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 346 658	9 166 978
Endring i utsatt skattefordel	(704 181)	(5 995 438)
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>642 477</b>	<b>3 171 540</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 847 210	14 416 157
Permanente forskjeller	73 143	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 200 821	27 251 993
Avgitt konsernbidrag	(5 000 000)	(14 000 000)
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 121 174</b>	<b>27 668 150</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 346 658	9 166 993
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	(1 100 000)	(3 080 000)
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>246 658</b>	<b>6 086 993</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 847 210	14 416 157
Beregnet skatt av resultat før skatt	626 386	3 171 554
Skatteeffekt av permanente forskjeller	16 091	0
<b>Sum</b>	<b>642 478</b>	<b>3 171 554</b>
Effektiv skattesats	22,6 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Avsetninger mv	(11 150 000)	(7 949 179)	3 200 821
<b>Sum</b>	<b>(11 150 000)</b>	<b>(7 949 179)</b>	<b>3 200 821</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>(11 150 000)</b>	<b>(7 949 179)</b>	<b>3 200 821</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>(2 453 000)</b>	<b>(1 748 819)</b>	<b>704 181</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	30 000	421 329	971 880	325 077	1 748 286
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	(3 900 000)	(3 900 000)
Årets resultat	0	(421 329)	(948 861)	3 574 923	2 204 733
<b>Pr. 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>23 019</b>	<b>0</b>	<b>53 019</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 6 Nærstående parter

Kortsiktig konserngjeld består av avgitt konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

<u>Eierstruktur pr 31.12.2023</u>	<u>Forretnings-</u> <u>kontor</u>	<u>Antall</u> <u>aksjer</u>	<u>Eier-/</u> <u>stemmeandel</u>
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

### Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Granås Familieboliger AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Pøsten 69, 7072 Heimdal.



## 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

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-09 07:03:13 UTC



### Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-04-09 07:58:44 UTC



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>



Til generalforsamlingen i Granås Familieboliger AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granås Familieboliger AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetning 2023 for Granås Familieboliger AS. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 20. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2024-03-20 15:02

**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.