



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Sandermoen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### 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, 26.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	11	211 466 339	193 808 928
Annen driftsinntekt		2 249 375	290 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>213 715 715</b>	<b>194 099 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		165 487 249	168 044 474
Lønnskostnad	9, 12	23 608 922	36 226 198
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	12	25 820 249	35 651 178
<b>Sum kostnader</b>		<b>214 916 420</b>	<b>239 921 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 200 706</b>	<b>-45 822 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	13		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	1 952 000	2 235 000
Annen renteinntekt	13	211 972	2 573
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 163 972</b>	<b>2 237 573</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	50 000	327 000
Annen rentekostnad		4 222 716	4 510 207
Annen finanskostnad		26 251	22 094
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 298 968</b>	<b>4 859 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 134 996</b>	<b>-2 621 728</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 335 701</b>	<b>-48 443 997</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-51 668	24 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 284 033</b>	<b>-48 467 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 284 033</b>	<b>-48 467 997</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 284 033</b>	<b>-48 467 997</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 284 033</b>	<b>-48 467 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-3 284 033	-48 467 997
Avsatt til annen egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 284 033</b>	<b>-48 467 997</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	5 235 668	5 184 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 235 668</b>	<b>5 184 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	76 500	76 500
Maskiner og anlegg	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 500</b>	<b>76 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	288 000	338 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	22 329 764	24 240 964
Andre langsiktige fordringer	4	110 000	111 460
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 727 764</b>	<b>24 690 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 039 932</b>	<b>29 950 924</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 3	<b>44 153 880</b>	<b>55 905 138</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 397 993	20 590 378
Andre kortsiktige fordringer		21 170 556	17 446 974
Konsernfordringer	5	4 861 497	6 647 894
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 430 046</b>	<b>44 685 245</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	892 631	1 316 007
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>892 631</b>	<b>1 316 007</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 399 617</b>	<b>73 953 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 439 549</b>	<b>103 904 745</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	77 200 000	35 200 000
Aksjekapital, ikke registrert	7		42 000 000
Overkurs	7	14 900 000	14 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>92 100 000</b>	<b>92 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	90 124 668	86 840 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-90 124 668</b>	<b>-86 840 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 975 332</b>	<b>5 259 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		3 250 000	3 250 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 543 918	24 980 473
Ansvarlig lån	4, 5	13 000 000	3 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 793 918</b>	<b>31 230 473</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 793 918</b>	<b>31 230 473</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	30 388 505	9 519 798
Leverandørgjeld	5	10 118 654	22 483 152
Skyldig offentlige avgifter		1 742 643	5 803 652
Kortsiktig konserngjeld	5	220 758	322 869
Forskudd fra kunder		19 401 537	22 993 924
Annen kortsiktig gjeld		5 798 203	6 291 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 670 298</b>	<b>67 414 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 464 217</b>	<b>98 645 380</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 439 549</b>	<b>103 904 745</b>



**Hedalm Anebyhus AS**

Årsregnskap 2020





## RESULTATREGNSKAP

### HEDALM ANEBYHUS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt	11	211 466	193 809
Annen driftsinntekt		2 249	291
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>213 716</b>	<b>194 100</b>
Varekostnad		165 487	168 044
Lønnskostnad	9, 12	23 609	36 226
Annen driftskostnad	12	25 820	35 651
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>214 916</b>	<b>239 922</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 201</b>	<b>-45 822</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	1 952	2 235
Annen renteinntekt	13	212	3
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	50	327
Annen rentekostnad		4 223	4 510
Annen finanskostnad		26	22
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 135</b>	<b>-2 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 336</b>	<b>-48 444</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-52	24
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-3 284</b>	<b>-48 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 284</b>	<b>-48 468</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	7	3 284	48 468
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 284</b>	<b>-48 468</b>



### BALANSE

#### HEDALM ANEBYHUS AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	10	5 236	5 184
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 236</b>	<b>5 184</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	77	77
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77</b>	<b>77</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2	288	338
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	22 330	24 241
Andre langsiktige fordringer	4	110	111
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 728</b>	<b>24 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 040</b>	<b>29 951</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter	3	22 077	27 953
<b>Sum varebeholdning og prosjekter</b>		<b>22 077</b>	<b>27 953</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		23 398	20 590
Andre kortsiktige fordringer		21 171	17 447
Konsernfordringer	5	4 861	6 648
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 430</b>	<b>44 685</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>6</b>	<b>893</b>	<b>1 316</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 400</b>	<b>73 954</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>100 440</b>	<b>103 905</b>



## BALANSE

### HEDALM ANEBYHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	77 200	35 200
Aksjekapital, ikke registrert	7	0	42 000
Overkurs	7	14 900	14 900
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>92 100</strong>	<strong>92 100</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	7	-90 125	-86 841
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-90 125</strong>	<strong>-86 841</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>1 975</strong>	<strong>5 259</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Annen gjeld		3 250	3 250
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 544	24 980
Ansvarlig lån	4, 5	13 000	3 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>30 794</strong>	<strong>31 230</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	30 389	9 520
Leverandørgjeld	5	10 119	22 483
Skyldig offentlige avgifter		1 743	5 804
Forskudd fra kunder		19 402	22 994
Konserngjeld	5	221	323
Annen kortsiktig gjeld		5 798	6 292
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>67 670</strong>	<strong>67 415</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>98 464</strong>	<strong>98 645</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>100 440</strong>	<strong>103 905</strong>



**BALANSE**

**HEDALM ANEBYHUS AS**  
29.04.2021  
Styret i Hedalm Anebyhus AS

\_\_\_\_\_  
Werner Isaksen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Richard Urbanski  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Sandermoen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ståle Melby  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stian Sandermoen  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Ole Feet  
styreleder



## Kontantstrømoppstilling

Hedalm Anebyhus AS

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-3 336	-48 468
Endring i kundefordringer	-9 301	3 219
Endring i vareleverandørgjeld	-12 364	2 270
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 326	5 550
Endring prosjekt under utførelse	5 876	17 995
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-24 451</b>	<b>-19 434</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	1 892	0
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	-1 136
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 892</b>	<b>-1 136</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto inn-/utbetalinger kassekreditt	20 869	-3 364
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	11 704	0
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	0	2 865
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-10 437	-6 268
Innbetalinger av egenkapital	0	27 000
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>22 136</b>	<b>20 232</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-423</b>	<b>-337</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 316	1 654
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>893</b>	<b>1 316</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	893	1 316
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	-389	20 480



## Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter / vurdering av prosjekter

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

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

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

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

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

### Klassifisering av balanseposter

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

### Varige driftsmidler

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

### Investeringer i andre selskaper

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



## Varelager

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

## Fordringer

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

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

## Utenlandsk valuta

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

## Gjeld

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

## Pensjoner

Bedriften har en innskuddspensjonsordning. Betalt innskudd i ordningen kostnadsføres.

## Skatt

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Leasing

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

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.



## Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 1) Varige driftsmidler (Tall i TNOK)

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

### Note 2) Datterselskap (Tall i TNOK)

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Adresse	Eierandel	Selskapets bokførte egenkapital	Selskapets resultat 2019	Selskapets aksjekapital	Balanseført verdi
Råholt Eiendomsutvikling AS	Ilseng	100 %	288	-50	1 000	288
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>						<b>288</b>

Aksjene i Råholt Eiendomsutvikling er i 2020 nedskrevet med TNOK 50

### Note 3) Prosjekter (Tall i TNOK)

	2020	2019
Totalprosjekter (ekskl tomt)	8 527	8 857
Tomteprosjekter	13 550	19 096
<b>Sum</b>	<b>22 077</b>	<b>27 953</b>

### Forskudd fra kunder

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

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



## Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 4) Fordringer og gjeld (Tall i TNOK)

	2020	2019
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Lån til foretak i samme konsern	22 330	24 241
Andre langsiktige fordringer	110	111
<b>Sum</b>	<b>22 440</b>	<b>24 352</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 794	23 066
Ansvarlig lån	13 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>30 794</b>	<b>26 066</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>58 182</b>	<b>37 750</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Varige driftsmidler	77	77
Prosjekter, tomter	22 077	27 953
Kundefordringer	23 521	20 590
<b>Sum</b>	<b>45 675</b>	<b>48 620</b>
<b>Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for :</b>		
Kassekreditt	30 389	9 520
Garantier ihht bustadoppføringslova	83 824	93 647
<b>Sum</b>	<b>114 213</b>	<b>103 167</b>

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

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

	Foretak i samme konsern	
	2020	2019
Langsiktige fordringer	22 330	24 241
Kortsiktige fordringer	4 842	6 648
Leverandørgjeld	0	-28
Annen kortsiktig gjeld	-221	-322
Lån fra morselskap	-13 000	0



## Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2020

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

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skattetrekksmidler	885	1 308
<b>Trekkrettigheter</b>		
Bokført saldo kassekreditt	-30 389	-9 520

Trekkrettighet på kassekreditt er MNOK 30

### Note 7) Egenkapital (Tall i TNOK)

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	77 200	14 900	-86 841	5 259
Nyemisjon - innbetalt ny egenkapital	0	0	0	0
Vedtatt, ikke registrert emisjon	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-3 284	-3 284
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>77 200</b>	<b>14 900</b>	<b>-90 125</b>	<b>1 975</b>

### Note 8) Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 77 200 000 består av 100 aksjer à kr 772 000. Kapitalutvidelsen på kr 42 000 000 ble vedtatt i 2019, og registrert i Foretaksregisteret i januar 2020.

Alle aksjer er eid av morselskapet Hedalm Anebyhus Holding AS med forretningsadresse Linjevegen 31, Ilseng. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Hedalm Anebyhus AS fås utlevert.

### Note 9) Pensjoner

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

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

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 10) Skatt (Tall i TNOK)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
Anleggsmidler	-35	-9
Anleggsmidler - gev&tap-konto	404	506
Prosjekt under utførelse	9 759	13 993
Fordringer	-4 123	-4 735
Avsetning etter god regnskapsskikk	-2 832	-2 717
Netto midlertidige forskjeller	3 173	7 038
Underskudd til fremføring	-89 607	-90 186
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-86 434</b>	<b>-83 148</b>
Utsatt skattefordel	19 015	18 293
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	13 780	13 114
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>5 236</b>	<b>5 184</b>

Utsatt skattefordel av fremførbart underskudd er oppført i balansen til nåverdi av estimert fremtidig skattebesparelse.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-3 336	-48 444
Permanente forskjeller	50	372
Grunnlag for årets skattekostnad	-3 286	-48 072
Endring i midlertidige resultatforskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt	3 864	10 341
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>579</b>	<b>-37 732</b>
+ Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>579</b>	<b>-37 732</b>

### Betalbar skatt i balansen

Benyttet fremførbart underskudd	579	0
Grunnlag for betalbar skatt	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling av skattekostnaden

Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-52	24
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-52</b>	<b>24</b>

### Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-3 336	-48 444
Beregnet skattekostnad	-734	-10 658
Skattekostnad i resultatregnskapet	-52	24
Differanse	-677	-10 682

### Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller, skatteeffekt nedskrivning aksjer	11	82
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	666	10 600
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>677</b>	<b>10 682</b>



## Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet for 2020

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

	2020	2019
Boliger/fritidsboliger	208 376	192 569
Tomter	3 070	1 103
Andre produkter/diverse	21	137
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>211 466</b>	<b>193 809</b>

Alt salg skjer til det norske markedet.

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

	2020	2019
Lønninger	19 823	30 252
Arbeidsgiveravgift	3 032	4 571
Pensjonskostnader	1 356	2 240
Andre ytelser	999	963
Lønn viderebelastet konsernselskaper som management fee	-1 600	-1 800
<b>Sum</b>	<b>23 609</b>	<b>36 226</b>

**Gjennomsnittelig antall årsverk sysselsatt i virksomheten** **28** **44**

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	860 476	0
Pensjonsutgifter	64 980	
Annen godtgjørelse, telefon og avis	33 971	

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Kostnadsført godtgjørelse til revisor (Tall i TNOK)

	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	197	165
Andre attestasjonstjenester	0	0
Annen bistand	0	22
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>197</b>	<b>187</b>

### Note 13) Spesifikasjon av finansinntekter (Tall i TNOK)

	2020	2019
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	1 952	2 235
Renteinntekter	212	3
Konsernbidrag fra datterselskap	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 164</b>	<b>2 238</b>

### Note 14) Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler - Leasing

Driftsmiddel	Leieforpliktelse < Leieforpliktelse 2- Leieforpliktelse >			
	Årlig leie	1 år	5 år	5 år
Biler	120	89	0	0
Kontormaskiner	81	77	68	0

All leasing som selskapet har pr 31.12.20 er operasjonell og kostnadsføres løpende basert på fakturert leasingleie.



Årsregnskap Hedalm Anebyhus

## Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Urbanski, Richard	BANKID	2021-05-05 09:27
Feet, Ole	BANKID	2021-05-04 13:26
Isaksen, Werner	BANKID_MOBILE	2021-05-04 13:53
Melby, Ståle	BANKID_MOBILE	2021-05-04 12:39
Sandermoen, Vidar	BANKID_MOBILE	2021-05-04 12:16
Sandermoen, Stian	BANKID	2021-05-04 17:53

### This document package contains:

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



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



## ÅRSBERETNING HEDALM ANEBYHUS AS 2020

### Generelt om Hedalm Anebyhus AS

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

Selskapet selger og leverer flermannsboliger til proffimarkedet samt eneboliger til privatkunder. Leveransene baseres på veggelementer fra konsernets produksjonsanlegg. Bruk av elementer trykker kvaliteten og reduserer byggetiden.

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

Hedalm Anebyhus har et heleid datterselskap; Råholt Eiendomsutvikling AS. Råholt Eiendomsutvikling inngår i konsernregnskapet for Hedalm Anebyhus Holding AS.

### Markedsutvikling

Salget hos Hedalm Anebyhus var tilfredsstillende i 2020 med en positiv utvikling i gjennomsnittspris, og en liten økning i ordreserverve. Antall leveranser var på samme nivå som foregående år.

Til sammenligning falt volum i det nasjonale boligmarkedet med ca 5% i 2020. Nasjonalt var det prisøkning på 6,1% for eneboliger og 5,1% for flermannsboliger (SSB)

### Regnskap

Hedalm Anebyhus AS hadde i 2020 en omsetning på kr 213,7 mill, som er 10% økning siste år. Årsresultatet er negativt med kr 3,3 mill, en forbedring på kr 45,2 mill siste år. Årets underskudd foreslås overført til udekket tap. Omsetning og resultat viser en positiv utvikling fra 2019. Bokført egenkapital pr 31. desember 2020 er kr 2,0 mill. Aksjonær har i tillegg finansiert virksomheten med kr 13 mill i lån.

Det har gjennom 2020 blitt iverksatt en rekke forbedringsprosesser for å øke effektivitet og redusere kostnader. Dette arbeidet videreføres fremover. Tiltakene viser en god, positiv effekt.

### Ansatte og arbeidsmiljø

I 2020 hadde Hedalm Anebyhus 28 årsverk sysselsatt. Dette er nedgang på 16 årsverk siste år, som følge av effektiviseringstiltak.

Det var 13% kvinner i selskapet. Det er ingen kvinner i styre eller i selskapets ledergruppe. Bedriften praktiserer lik lønn for likt arbeid uavhengig av kjønn og etnisk bakgrunn. Selskapet hadde i 2020 et gjennomsnittlig sykefravær på 5,4%. Det har ikke vært vesentlige arbeidsulykker siste år. Arbeidsmiljøet anses å være godt. Det er etablert arbeidsmiljøutvalg, industrivern og intern-kontroll, herunder bedriftshelse-tjeneste etter gjeldende lover og forskrifter.

### Ytre miljø

Hedalm Anebyhus forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Det fokuseres på aktivitetene på byggeplass, og det gjennomføres kildesortering av byggeavfall. Øvrige utslipp er ikke registrert.

### Finansiell risiko

Selskapets virksomhet er i liten grad direkte påvirket av endringer i valutakurser.



Selskapets rentekostnader vil endres ved endringer i rentenivået, som påvirker virksomhetens økonomiske resultater. Langsiktige banklån er nedbetalt med kr 10,4 mill i 2020.

#### **Likviditetsrisiko**

For å styrke likviditeten tilførte konsernets eiere kr 10 mill i lån begynnelsen av 2020. Etablerte betalingsprofiler for salg og kjøp videreføres.

#### **Markedsrisiko**

Hedalm Anebyhus er eksponert for endringer i boligmarkedet. Det nasjonale boligmarkedet har vært i voksende trend i flere år. Selskapet arbeider målbevisst for å tilpasse produktene til markedet. Det har blant annet blitt utviklet fastpris boliger, som har blitt positivt mottatt i markedet.

#### **Kreditrisiko**

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

#### **Covid-19**

Til tross for koronautbruddet har det norske boligmarkedet i 2020 vist god aktivitet, og et økende prisnivå. Hedalm Anebyhus har vært relativt lite påvirket av pandemien. Det er iverksatt tiltak for å redusere smitterisiko i alle ledd i verdikjeden.

#### **Fortsatt drift**

Etter styrets vurdering gir det presenterte resultatregnskap, balanse og kontantstrøm med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets økonomiske utvikling og finansielle stilling. Årsregnskapet for 2020 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet og konsernet har blitt tilført betydelig kapital fra eierne, og styret har en klar forventning om positiv utvikling i lønnsomheten.

#### **Utsiktene fremover**

Det har vært iverksatt en rekke konkrete forbedringstiltak som skal sikre mer effektive byggeplasser og enda bedre kundeopplevelser. Dette arbeidet fortsetter i 2021, og det forventes forbedret lønnsomhet for selskapet.

Ilseng, 29. april 2021  
Styret i Hedalm Anebyhus AS

Ole Feet  
(styreleder)

Richard Urbanski  
(styremedlem)

Vidar Sandermoen  
(styremedlem)

Ståle Melby  
(styremedlem)

Werner Isaksen  
(styremedlem)

Stian Sandermoen  
(daglig leder)



Årsberetning Hedalm Anebyhus

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Feet, Ole	BANKID	2021-05-04 13:21
Sandermoen, Vidar	BANKID_MOBILE	2021-05-04 12:16
Melby, Ståle	BANKID_MOBILE	2021-05-04 12:39
Isaksen, Werner	BANKID_MOBILE	2021-05-04 13:54
Urbanski, Richard	BANKID	2021-05-05 09:25
Sandermoen, Stian	BANKID	2021-05-04 17:53

#### 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.



BDO AS  
Parkgata 83  
Postboks 460  
2304 Hamar

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hedalm Anebyhus AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hedalm Anebyhus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 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.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### 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 dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 6. mai 2021

BDO AS

Tom Erik Lehne

statsautorisert revisor