



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 584 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMDAL BOLIG HOLDING AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 11.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	68 530	46 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 530</b>	<b>46 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-68 530</b>	<b>-46 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	61 962 000	74 000 000
Annen renteinntekt		120	188
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 962 120</b>	<b>74 000 188</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	413 494	16 950
Annen rentekostnad	8	1 479 766	2 540 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 893 260</b>	<b>2 557 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 068 860</b>	<b>71 442 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 000 330</b>	<b>71 396 376</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	73	4 064 808
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	60 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	257	67 331 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	133 867 000	133 867 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	61 962 000	44 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 962 000</b>	<b>44 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 288 940	238 332
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 288 940</b>	<b>238 332</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 250 940</b>	<b>44 238 332</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	5 050 000	5 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 050 000</b>	<b>10 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	5	70 854 453	70 854 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 854 453</b>	<b>70 854 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 904 453</b>	<b>80 904 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			1 711
Betalbar skatt	3	73	2 833 550
Kortsiktig konserngjeld	7	104 213 414	1 116 950
Annen kortsiktig gjeld	8	12 000 000	93 248 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>



# Årsregnskap 2021

## Heimdal Bolig Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 584 296



## Årsberetning 2021 for Heimdal Bolig Holding AS

### Virksomhetens art

Heimdal Bolig Holding AS ble stiftet av R. Munkhaugen AS (80 %) og Aunaas Invest AS (20 %) i 2018 for å erverve 100% av aksjene i Heimdal Bolig AS fra Heimdal Gruppen AS.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Investeringen i Heimdal Bolig er selskapets største eiendel. Det utarbeides ikke konsernregnskap for Heimdal Bolig Holding, men det utarbeides konsernregnskap både for datterselskapet Heimdal Bolig AS og hos morselskapet R. Munkhaugen AS.

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

Utviklingen i Heimdal Bolig Holding AS avhenger av den underliggende aktiviteten i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS, og disse selskapenes evne til å generere utbytter fra sine virksomheter.

Stabil befolkningsvekst til Trondheim kombinert med den enkeltes trygghet for egen økonomi tilsier at etterspørselen for nye boliger vil være akseptabel, men mange tilbydere av nye boliger fører til konkurranse om boligkundene. Etter at koronapandemien førte til nedstengning av landet i 2020 ble kundene avventende og usikre. Den lave renten som fulgte i kjølvannet av nedstengningen bidro imidlertid til god økonomi og kjøpekraft for mange og dermed høy omsetning av nye boliger. Økningen i 2020 har fortsatt inn i 2021 og gitt gode salgstall for Heimdal Bolig AS.

Datterselskapet Heimdal Real AS erverver utleieboliger, foreløpig i form av studentboliger. Heimdal Real AS realiserte i 2021 en av studentboligene og fortjenesten ved salget er overført til Heimdal Bolig Holding AS som utbytte.

Basert på underliggende aktivitet i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS forventes aktiviteten på samme nivå som forrige år.

Utbetalt utbytte og- eller konsernbidrag fra underliggende virksomhet er selskapets viktigste tilgang til likviditet. Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2022 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og datterselskap.

### Fortsatt drift

Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten. 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.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og styret består av to menn som representerer hver sin aksjonær.

### Miljørapport

Boligutbygging er med på å påvirke byutviklingen. Heimdal Bolig sin visjon er å skape varige verdier. Selskapet har derfor fokus både på bomiljø og bærekraftige løsninger ved utvikling og utbygging av nye boligområder. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med gjeldende miljøkrav.

### Forsikring for styrets medlemmer

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



## Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd i Heimdal Bolig Holding AS på er disponert på følgende måte:

Tilleggsutbytte	60 000 000
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>257</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>60 000 257</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 75 904 453

Trondheim, den 5. april 2022

I styret for Heimdal Bolig Holding AS

---

Roar Munkhaugen  
styreleder

---

Børge Aunaas  
styremedlem



## Resultatregnskap Heimdal Bolig Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1, 2	68 530	46 524
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>68 530</b>	<b>46 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(68 530)</b>	<b>(46 524)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	61 962 000	74 000 000
Annen renteinntekt		120	188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	413 494	16 950
Annen rentekostnad	8	1 479 766	2 540 338
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>60 068 860</b>	<b>71 442 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 000 330</b>	<b>71 396 376</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	73	4 064 808
<b>Årsresultat</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	60 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	257	67 331 568
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>



**Balanse**  
**Heimdal Bolig Holding AS**

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	133 867 000	133 867 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	7	61 962 000	44 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 962 000</b>	<b>44 000 000</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 288 940	238 332
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 288 940</b>	<b>238 332</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 250 940</b>	<b>44 238 332</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>



**Balanse**  
**Heimdal Bolig Holding AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	5 050 000	5 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 050 000</b>	<b>10 050 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	70 854 453	70 854 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 854 453</b>	<b>70 854 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 904 453</b>	<b>80 904 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	1 711
Betalbar skatt	3	73	2 833 550
Kortsiktig konserngjeld	7	104 213 414	1 116 950
Annen kortsiktig gjeld	8	12 000 000	93 248 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>

Trondheim, 05.04.2022  
Styret i Heimdal Bolig Holding AS

Roar Munkhaugen  
styreleder

Børge Aunaas  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Heimdal Bolig Holding AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		60 000 330	71 396 376
Periodens betalte skatt		2 833 550	0
Endring i leverandørgjeld		(1 711)	(5 143)
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	(44 000 000)
Endring i andre tidsavgrensingsposter		(39 962 000)	2 557 288
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>17 203 068</b>	<b>29 948 521</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	800 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>(800 000)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		56 213 414	1 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		94 365 874	30 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		22 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(16 152 460)</b>	<b>(29 000 000)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 050 608	148 521
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		238 332	89 811
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 288 940</b>	<b>238 332</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### 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 driftsmidlets 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.

### Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap.

Definisjon av datterselskaper fremgår av regnskapsloven § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4. Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden.

Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapspostene.

### 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## 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

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

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

## Note 2 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	24 403	15 300
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>24 403</b>	<b>15 300</b>

## Note 3 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	60 000 330	71 396 376
Permanente forskjeller	(61 962 000)	(74 000 000)
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 962 000	21 080 025
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>330</b>	<b>18 476 401</b>
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0	5 596 629
<b>Inntekt</b>	<b>330</b>	<b>12 879 772</b>

### Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	13 200 073	15 707 202
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(13 631 640)	(16 280 000)
Effekt av skatt på konsernbidrag	431 640	4 637 606
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>73</b>	<b>4 064 808</b>

### Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	73	2 833 550
Endring i utsatt skattefordel	0	1 231 258
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>73</b>	<b>4 064 808</b>



## Note 4 Datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat	Bokført egenkapital
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100 %	133 067 000	138 858 379	401 799 117
Heimdal Real AS	Trondheim	100 %	800 000	63 287 463	35 474 544
<b>Sum</b>			<b>133 867 000</b>		

Gjengitte tall for Heimdal Bolig AS er hentet fra konsernregnskapet.

Inntektsført beløp består av inntektsført avsatt utbytte fra Heimdal Real AS med MNOK 60 samt konsernbidrag fra Heimdal Bolig AS med kr 1 962 000.

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	5 000 000	5 050 000	70 854 197	80 904 197
Årets resultat	-	-	60 000 257	60 000 257
Andre endringer; Tilleggsutbytte			(60 000 000)	(60 000 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 050 000</b>	<b>70 854 453</b>	<b>80 904 453</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 50 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Eierstruktur pr 31.12.2021		Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
R. Munkhaugen AS	Trondheim	80	80 %
Aunaas Invest AS	Trondheim	20	20 %
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder Roar Munkhaugen er indirekte aksjeeier i Heimdal Bolig Holding AS gjennom R. Munkhaugen AS.

Styremedlem Børge Aunaas er indirekte aksjeeier i Heimdal Bolig Holding AS gjennom Aunaas Invest AS.

## Konsernregnskap

R. Munkhaugen AS utarbeider konsernregnskap hvor Heimdal Bolig Holding AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.

## Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på utbytte, MNOK 60, samt årets mottatte konsernbidrag fra datterselskapet Heimdal Bolig AS med kr 1 962 000.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet R. Munkhaugen AS med MNOK 48 samt gjeld til Heimdal datterselskapet Heimdal Real AS med kr MNOK 56,2. Renter er beregnet til markedsvilkår.



**Note 8 Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av gjeld til aksjeeier Aunaas Invest AS.



Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Heimdal Bolig Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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 Holding AS



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 avviklet.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Trondheim, 5. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-05 16:57

**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.



# Årsregnskap 2021 Heimdal Bolig Holding AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnrøkke: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2YS

**Org. nr. : 921 584 296**



## Årsberetning 2021 for Heimdal Bolig Holding AS

### Virksomhetens art

Heimdal Bolig Holding AS ble stiftet av R. Munkhaugen AS (80 %) og Aunaas Invest AS (20 %) i 2018 for å erverve 100% av aksjene i Heimdal Bolig AS fra Heimdal Gruppen AS.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Investeringen i Heimdal Bolig er selskapets største eiendel. Det utarbeides ikke konsernregnskap for Heimdal Bolig Holding, men det utarbeides konsernregnskap både for datterselskapet Heimdal Bolig AS og hos morselskapet R. Munkhaugen AS.

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

Utviklingen i Heimdal Bolig Holding AS avhenger av den underliggende aktiviteten i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS, og disse selskaperens evne til å generere utbytter fra sine virksomheter.

Stabil befolkningsvekst til Trondheim kombinert med den enkeltes trygghet for egen økonomi tilsier at etterspørselen for nye boliger vil være akseptabel, men mange tilbydere av nye boliger fører til konkurranse om boligkundene. Etter at koronapandemien førte til nedstengning av landet i 2020 ble kundene avventende og usikre. Den lave renten som fulgte i kjølvannet av nedstengningen bidro imidlertid til god økonomi og kjøpekraft for mange og dermed høy omsetning av nye boliger. Økningen i 2020 har fortsatt inn i 2021 og gitt gode salgstall for Heimdal Bolig AS.

Datterselskapet Heimdal Real AS erverver utleieboliger, foreløpig i form av studentboliger. Heimdal Real AS realiserte i 2021 en av studentboligene og fortjenesten ved salget er overført til Heimdal Bolig Holding AS som utbytte.

Basert på underliggende aktivitet i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS forventes aktiviteten på samme nivå som forrige år.

Utbetalt utbytte og/eller konsernbidrag fra underliggende virksomhet er selskapets viktigste tilgang til likviditet. Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2022 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og datterselskap.

### Fortsatt drift

Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten. 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.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og styret består av to menn som representerer hver sin aksjonær.

### Miljørapport

Boligutbygging er med på å påvirke byutviklingen. Heimdal Bolig sin visjon er å skape varige verdier. Selskapet har derfor fokus både på bomiljø og bærekraftige løsninger ved utvikling og utbygging av nye boligområder. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med gjeldende miljøkrav.

### Forsikring for styrets medlemmer

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



## Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd i Heimdal Bolig Holding AS på er disponert på følgende måte:

Tilleggsutbytte	60 000 000
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>257</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>60 000 257</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 75 904 453

Trondheim, den 5. april 2022

I styret for Heimdal Bolig Holding AS

\_\_\_\_\_  
Roar Munkhaugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Børge Aunaas  
styremedlem



## Resultatregnskap Heimdal Bolig Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1, 2	68 530	46 524
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>68 530</b>	<b>46 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(68 530)</b>	<b>(46 524)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	61 962 000	74 000 000
Annen renteinntekt		120	188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	413 494	16 950
Annen rentekostnad	8	1 479 766	2 540 338
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>60 068 860</b>	<b>71 442 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 000 330</b>	<b>71 396 376</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	73	4 064 808
<b>Årsresultat</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	60 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	257	67 331 568
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 000 257</b>	<b>67 331 568</b>

Penneo Dokumentnrøkket: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2YS



## Balanse Heimdal Bolig Holding AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	133 867 000	133 867 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 867 000</b>	<b>133 867 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	7	61 962 000	44 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 962 000</b>	<b>44 000 000</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 288 940	238 332
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 288 940</b>	<b>238 332</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 250 940</b>	<b>44 238 332</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>

Penneo Dokumentnr: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2YS



**Balanse**  
**Heimdal Bolig Holding AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	5 050 000	5 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 050 000</b>	<b>10 050 000</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	5	70 854 453	70 854 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 854 453</b>	<b>70 854 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 904 453</b>	<b>80 904 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		0	1 711
Betalbar skatt	3	73	2 833 550
Kortsiktig konserngjeld	7	104 213 414	1 116 950
Annen kortsiktig gjeld	8	12 000 000	93 248 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 213 487</b>	<b>97 201 135</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 117 940</b>	<b>178 105 332</b>

Trondheim, 05.04.2022  
Styret i Heimdal Bolig Holding AS

Roar Munkhaugen  
styreleder

Børge Aunaas  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2YS



## Indirekte kontantstrøm

### Heimdal Bolig Holding AS

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad		60 000 330	71 396 376
Periodens betalte skatt		2 833 550	0
Endring i leverandørgjeld		(1 711)	(5 143)
Poster klassifisert som invest.- eller finans. aktiviteter		0	(44 000 000)
Endring i andre tidsavgrensingsposter		(39 962 000)	2 557 288
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>17 203 068</b>	<b>29 948 521</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	800 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>(800 000)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		56 213 414	1 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		94 365 874	30 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		22 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(16 152 460)</b>	<b>(29 000 000)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 050 608	148 521
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		238 332	89 811
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 288 940</b>	<b>238 332</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2YS



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### 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 driftsmidlets 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.

### Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap.

Definisjon av datterselskaper fremgår av regnskapsloven § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4. Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden.

Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapspostene.

### 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



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

### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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

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

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

## Note 2 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	24 403	15 300
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>24 403</b>	<b>15 300</b>

## Note 3 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	60 000 330	71 396 376
Permanente forskjeller	(61 962 000)	(74 000 000)
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 962 000	21 080 025
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>330</b>	<b>18 476 401</b>
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0	5 596 629
<b>Inntekt</b>	<b>330</b>	<b>12 879 772</b>

### Avstemning av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	13 200 073	15 707 202
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(13 631 640)	(16 280 000)
Effekt av skatt på konsernbidrag	431 640	4 637 606
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>73</b>	<b>4 064 808</b>

### Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	73	2 833 550
Endring i utsatt skattefordel	0	1 231 258
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>73</b>	<b>4 064 808</b>



## Note 4 Datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat	Bokført egenkapital
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100 %	133 067 000	138 858 379	401 799 117
Heimdal Real AS	Trondheim	100 %	800 000	63 287 463	35 474 544
<b>Sum</b>			<b>133 867 000</b>		

Gjengitte tall for Heimdal Bolig AS er hentet fra konsernregnskapet.

Inntektsført beløp består av inntektsført avsatt utbytte fra Heimdal Real AS med MNOK 60 samt konsernbidrag fra Heimdal Bolig AS med kr 1 962 000.

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	5 000 000	5 050 000	70 854 197	80 904 197
Årets resultat	-	-	60 000 257	60 000 257
Andre endringer; Tilleggsutbytte			(60 000 000)	(60 000 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 050 000</b>	<b>70 854 453</b>	<b>80 904 453</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 50 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

<b>Eierstruktur pr 31.12.2021</b>		Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
R. Munkhaugen AS	Trondheim	80	80 %
Aunaas Invest AS	Trondheim	20	20 %
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder Roar Munkhaugen er indirekte aksjeeier i Heimdal Bolig Holding AS gjennom R. Munkhaugen AS.

Styremedlem Børge Aunaas er indirekte aksjeeier i Heimdal Bolig Holding AS gjennom Aunaas Invest AS.

## Konsernregnskap

R. Munkhaugen AS utarbeider konsernregnskap hvor Heimdal Bolig Holding AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Røsten 69, 7072 Heimdal.

## Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på utbytte, MNOK 60, samt årets mottatte konsernbidrag fra datterselskapet Heimdal Bolig AS med kr 1 962 000.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet R. Munkhaugen AS med MNOK 48 samt gjeld til Heimdal datterselskapet Heimdal Real AS med kr MNOK 56,2. Renter er beregnet til markedsvilkår.



**Note 8 Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av gjeld til aksjeeier Aunaas Invest AS.



# 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."

## Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-05 05:52:03 UTC



## Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-05 05:58:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YC400-KBWPU-OCFL6-HZGWN-ZM70B-EY2Y5

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>