



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	929 499 964
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Steinar Nordrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	9	129 675 000	94 174 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>129 675 000</b>	<b>94 174 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader	7,9	7 995 000	1 109 000
Lønnskostnad	4,5	5 191 000	5 406 000
Avskrivninger	6	46 000	224 000
Andre driftskostnader	4	828 000	1 990 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 060 000</b>	<b>8 729 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>115 615 000</b>	<b>85 445 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 260 000	8 778 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 260 000</b>	<b>8 778 000</b>
Annen rentekostnad		224 000	63 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 036 000</b>	<b>8 715 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>125 651 000</b>	<b>94 160 000</b>
Skattekostnad	10	14 004 000	272 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 647 000</b>	<b>93 888 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 647 000</b>	<b>93 888 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	1	80 000 000	60 000 000
Tilleggsutbytte	1	51 000 000	0
Overført annen egenkapital	1	-19 352 000	33 887 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 648 000</b>	<b>93 887 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	270 000	310 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>270 000</b>	<b>310 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar etc	6	44 000	90 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8,9	153 672 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9	25 535 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	17 668 000	
Investering i andre selskap	9,10		192 533 000
Andre langsiktige fordringer	11	220 576 000	169 893 000
Langsiktige fordringer nærstående parter	16		66 530 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>417 451 000</b>	<b>428 956 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>417 765 000</b>	<b>429 356 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	1 627 000	275 000
Andre kortsiktige fordringer	11	112 258 000	30 723 000
Konsernfordringer	16	17 704 000	22 762 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 589 000</b>	<b>53 760 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	21 420 000	20 723 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 420 000</b>	<b>20 723 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>153 009 000</b>	<b>74 483 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 774 000</b>	<b>503 839 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	50 000 000	50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	368 666 000	388 018 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>368 666 000</b>	<b>388 018 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 666 000</b>	<b>438 018 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 000	438 000
Betalbar skatt	10	12 367 000	0
Skyldige offentlige avgifter		1 472 000	397 000
Utbytte	1	101 000 000	60 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	34 320 000	1 913 000
Annen kortsiktig gjeld	15	2 819 000	3 073 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 108 000</b>	<b>65 821 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 108 000</b>	<b>65 821 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>570 774 000</b>	<b>503 839 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	9	385 366 000	439 128 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>385 366 000</b>	<b>439 128 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader	7,9	238 304 000	325 772 000
Lønnskostnad	4,5	5 367 000	5 474 000
Avskrivninger	6	46 000	224 000
Annen driftskostnad	4	1 883 000	2 449 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>245 600 000</b>	<b>333 919 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 766 000</b>	<b>105 209 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat på investering i andre selskaper	8	-4 991 000	1 218 000
Annen renteinntekt		10 219 000	9 165 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 228 000</b>	<b>10 383 000</b>
Annen rentekostnad		117 000	49 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 000</b>	<b>49 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 111 000</b>	<b>10 334 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 877 000</b>	<b>115 543 000</b>
Skattekostnad	10	33 225 000	21 300 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 652 000</b>	<b>94 243 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 652 000</b>	<b>94 243 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	1	80 000 000	60 000 000
Tilleggsutbytte	1	51 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-19 348 000	34 243 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 652 000</b>	<b>94 243 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	0	1 598 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 598 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar etc	6	44 000	90 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8,9	6 193 000	
Investering i andre selskaper	8,9		61 067 000
Andre langsiktige fordringer	11	220 576 000	169 893 000
Langsiktige fordringer nærstående parter	16	0	13 851 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>226 769 000</b>	<b>244 811 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>226 813 000</b>	<b>246 499 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	3	340 819 000	459 606 000
<b>Sum varer</b>		<b>340 819 000</b>	<b>459 606 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	1 631 000	26 360 000
Andre kortsiktige fordringer	11	163 012 000	72 164 000
Opptjente inntekter		0	20 012 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>164 643 000</b>	<b>118 536 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	25 932 000	22 656 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 932 000</b>	<b>22 656 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>531 394 000</b>	<b>600 798 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 207 000</b>	<b>847 297 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	50 000 000	50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	368 666 000	388 014 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>368 666 000</b>	<b>388 014 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 666 000</b>	<b>438 014 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	1 516 000	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 516 000</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	50 000 000	30 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 516 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	148 991 000	233 901 000
Leverandørgjeld		12 299 000	9 615 000
Betalbar skatt	10	18 000 000	49 323 000
Skyldige offentlige avgifter		1 474 000	397 000
Utbytte	1	101 000 000	60 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	1 180 000	0
Annen kortsiktig gjeld	15	5 081 000	26 047 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>288 025 000</b>	<b>379 283 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>339 541 000</b>	<b>409 283 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 207 000</b>	<b>847 297 000</b>



## ÅRSBERETNING 2020 HEIMDAL GRUPPEN

### VIRKSOMHETEN

Heimdal Gruppen med hovedkontor på Vestre Rosten i Trondheim er et konsern med virksomhet innen eiendomsbransjen. Aktiviteten er konsentrert om forvaltning og salg av aksjeposter, og salg av tomter til boligutbyggere. I 2020 ble det solgt fire tomter fra konsernets tomtebank.

### FRAMTIDSUTSIKTER

Aktiviteten har vært stabilt god, og salg av tomteområdene har fulgt forventet plan. De tomteområdene som konsernet besitter vurderes som attraktive tomter i regionen. Størrelsen på tomtebanken og reguleringsmessige forhold tilsier imidlertid at det enda vil gå 5 – 10 år før hele tomtebanken er realisert. Ved inngangen til 2021 har Heimdal Gruppen eierandeler i regulerte tomteområder tilsvarende ca 170 000 salgbare kvadratmeter bolig (S-BRA).

### MILJØ

Heimdal Gruppens aktivitet har konsekvens for miljø og samfunn først og fremst gjennom reguleringsprosessen av tomteområdene. Ved avleggelse av regnskapet er alle tomteområder ferdig regulert. Utbygging av tomteområdene gjøres av kjøperne av tomteområdene.

### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Konsernet hadde i snitt 1,6 årsverk i 2020 mot 1,8 i 2019. Fra 2019 det bare morselskapet som har ansatte etter salg av operativ virksomhet. Det er ikke registrert sykefravær eller skader i 2019 eller 2020. Selskapet og dets styre er bevisst på å hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Styret består av familiemedlemmene som eier aksjer, det vil si fire menn og to kvinner.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet for konsernet viser omsetningen av boligtomter, mens resultatregnskapet for morselskapet viser salg av eiendomsselskapene eller inntekt fra eiendomsselskapene. Kostnader til utvikling inkludert finanskostnader aktiveres i utviklingsperioden. Regnskapsført verdi av tomteområdene skal minimum tilsvare fremtidig salgbar verdi. Regnskapet er dermed basert på estimer. Det presiseres at endringer i rammebetingelser eller andre uforutsette forhold kan påvirke skjønnet for verdifastsettelsen. Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2019 og 2020.

Eiendomsbransjen har vist seg å være en bransje som så langt har klart seg godt under den pågående korona pandemi og det har derfor ikke medført nedjusteringer i regnskapet så langt. Det er ikke



ledelsens oppfatning at pandemien vil medføre negative konsekvenser for realisering av konsernets eiendeler.

I henhold til regnskapsloven bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger virksomhetens finansielle stilling, budsjetter, inngåtte avtaler, tilgang på nye prosjekter samt selskapets posisjon i markedet.

### **Omsetning og resultat**

Omsetningen ble 385,4 MNOK mot 439,1 MNOK i 2019. Resultat før skatt ble 144,9 MNOK mot 115,5 MNOK i 2019. Omsetningen og resultat vil svinge avhengig av hvilke tomteområder som realiseres det enkelte regnskapsår.

### **Soliditet og balanse**

Totalbalansen er forventet å falle i takt med realisering av ervervede tomteområder i tiden fremover. Fra 2019 har totalbalansen falt med 89,1 MNOK fra 847,3 MNOK til 758,2 MNOK.

Konsernets balanseførte egenkapital er 418,7 MNOK, en nedgang fra 438,0 MNOK i 2019. Nedgangen har sammenheng med utdeling av overskuddslikviditet fra morselskapet til eiernes holdingselskaper. Balanseført egenkapitalandel i forhold til totale eiendeler har imidlertid økt fra 52 % i 2019 til 55 % i 2020. Det er styrets oppfatning at det ligger merverdier i konsernets tomteportefølje slik at verdjustert egenkapital er høyere.

Konsernets utbyttepolitikk er å maksimalisere utbytterne innenfor rammen av en forsvarlig egenkapitalandel og tilhørende likviditetsreserve. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende ved årets utgang og ved regnskapsavleggelsen hensyntatt utviklingen i våre prosjekter.

### **Likviditet, kontantstrøm og finansiering**

Konsernets frie likviditetsbeholdning utgjør ved årets slutt 25,9 MNOK (22,4). Kontantstrøm fra drift ble etter salg av tomter positiv med 202,6 MNOK (+170,7). I forbindelse med salg av eiendomsselskap og utvikling av fremtidige boligområder har konsernet gitt lån med til sammen 157,5 MNOK. Samtidig har lån fra salg av virksomhetsområder blitt tilbakebetalt med 30,0 MNOK slik at netto fra investeringsaktiviteter ble negativ med 124,4 MNOK. Netto kontantstrøm fra finansiering ble -70,0 MNOK etter utbetaling av 90,0 MNOK i utbytte og økning av et banklån på 20 MNOK.

Finansiell risiko er i hovedsak knyttet til betjening av renter på lån tatt opp til erverv av eiendom for boligutbygging. På grunn av et lavt rentenivå er denne risikoen noe redusert sammenlignet med tidligere perioder når det gjelder rentebetjening. Konsernets gjeld er knyttet til eiendom regulert til boligformål, og det er styrets oppfatning lav risiko knyttet til innløsning eller forlengelse av lånene. I dette ligger det også at eiendelene har en lav låneandel og dermed er mer robust i forhold til midlertidige verdisvingninger. Samlet lån i eiendomsporteføljen er 199,0 MNOK av en bokført verdi på 340,8 MNOK. Eiendomsporteføljen er da vist til historisk kost. Vurdert til markedsverdi er det styrets oppfatning at låneandelen er godt under 50 %.

Morselskapet har negativ kontantstrøm fra drift med 2,0 MNOK. Negativ kontantstrøm fra drift bør imidlertid ses i sammenheng med innbetaling fra realisasjon av eiendomsselskaper og en positiv kontantstrøm på 92,7 MNOK. Sett i sammenheng har dermed morselskapet en netto positiv kontantstrøm på 90,7 MNOK og den er i sin helhet benyttet til utbetaling av utbytte til aksjonærene. Endring i tilgjengelig likviditet er dermed en økning på 0,7 MNOK fra 2019.




## ÅRETS RESULTAT OG DISPONERINGER


Årets resultat i Heimdal Gruppen AS er disponert på følgende måte (tall i hele tusen):


<b>Årsresultat</b>	<b>111 648</b>
Tilleggsutbytte	- 51 000
Avsatt til ordinært utbytte	- 80 000
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>+ 19 352</u>
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 111 648</b>

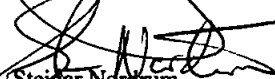
Trondheim, den 31. desember 2020 / 28. juni 2021

I styret for HEIMDAL GRUPPEN AS


  
Nils Munkhaugen  
(Styrets leder)


  
Marthe Munkhaugen Eggen  
(Styremedlem)

  
Roar Munkhaugen  
(Styremedlem)

  
Steinar Nordrum  
(Adm.Dir)

  
Steinar Munkhaugen  
(Nestleder)

  
Heidi Munkhaugen Selvaag  
(Styremedlem)

  
Torkil Munkhaugen  
(Styremedlem)



## **Heimdal Gruppen**

### **Årsregnskap 2020**



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

Resultatregnskap 01.01. - 31.12.		Konsern		Heimdal Gruppen AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2020	2019	2020	2019
<b>Inntekter</b>					
Driftsinntekter	9	385 366	439 128	129 675	94 174
<b>Sum inntekter</b>		<b>385 366</b>	<b>439 128</b>	<b>129 675</b>	<b>94 174</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Direkte kostnader	7,9	238 304	325 772	7 995	1 109
Lønnskostnader	4,5	5 367	5 474	5 191	5 406
Avskrivninger	6	46	224	46	224
Andre driftskostnader	4	1 883	2 449	828	1 990
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>245 600</b>	<b>333 919</b>	<b>14 060</b>	<b>8 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 766</b>	<b>105 209</b>	<b>115 615</b>	<b>85 444</b>
<b>Finansposter</b>					
Resultat på investeringer i andre selskap	8	-4 991	1 218		
Renteinntekter		10 219	9 165	10 260	8 778
Rentekostnader		-117	-49	-224	-63
<b>Sum finansposter</b>		<b>5 111</b>	<b>10 334</b>	<b>10 036</b>	<b>8 715</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>144 877</b>	<b>115 543</b>	<b>125 651</b>	<b>94 160</b>
Skattekostnad	10	33 225	21 300	14 004	272
<b>Årsresultat</b>		<b>111 652</b>	<b>94 243</b>	<b>111 648</b>	<b>93 887</b>
<b>Som disponeres slik:</b>					
Tilleggsutbytte	1	-51 000	0	-51 000	0
Avsatt til ordinært utbytte	1	-80 000	-60 000	-80 000	-60 000
Overført annen egenkapital (+ fra)	1	19 348	-34 243	19 352	-33 887
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-111 652</b>	<b>-94 243</b>	<b>-111 648</b>	<b>-93 887</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

<b>Balanse 31.12.</b>		<b>Konsern</b>		<b>Heimdal Gruppen AS</b>	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2020	2019	2020	2019
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	10	0	1 598	270	310
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 598</b>	<b>270</b>	<b>310</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Driftsløsøre, inventar etc	6	44	90	44	90
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44</b>	<b>90</b>	<b>44</b>	<b>90</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investering i andre selskap	8,9	6 193	61 067	179 207	192 533
Langsiktige fordringer nærstående parter	16	0	13 851	17 668	66 530
Andre langsiktige fordringer	11	220 576	169 893	220 576	169 893
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>226 769</b>	<b>244 811</b>	<b>417 451</b>	<b>428 957</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>226 813</b>	<b>246 499</b>	<b>417 765</b>	<b>429 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Varelager</b>					
Boligprosjekter	3	340 819	459 606	0	0
<b>Sum varelager</b>		<b>340 819</b>	<b>459 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>					
Fordringer på konsern-/ tilknyttede- selskap	16	0	0	17 704	22 762
Kundefordringer	16	1 631	26 360	1 627	275
Opptjente inntekter		0	20 012	0	0
Andre kortsiktige fordringer	11	163 012	72 164	112 258	30 723
<b>Sum fordringer</b>		<b>164 643</b>	<b>118 536</b>	<b>131 589</b>	<b>53 760</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>25 932</b>	<b>22 656</b>	<b>21 420</b>	<b>20 723</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>531 394</b>	<b>600 798</b>	<b>153 009</b>	<b>74 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 207</b>	<b>847 297</b>	<b>570 774</b>	<b>503 839</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

<b>Balanse 31.12.</b>		<b>Konsern</b>		<b>Heimdal Gruppen AS</b>	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2020	2019	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital	1	50 000	50 000	50 000	50 000
Overkurs	1	0	0	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	1	368 666	388 014	368 666	388 018
Fond for vurderingsforskjeller	1	0	0	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>368 666</b>	<b>388 014</b>	<b>368 666</b>	<b>388 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 666</b>	<b>438 014</b>	<b>418 666</b>	<b>438 018</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelse</b>					
Utsatt skatt	10	1 516	0	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	50 000	30 000	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Gjeld til konsernselskaper	16	1 180	0	34 320	1 913
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	148 991	233 901	0	0
Leverandørgjeld		12 299	9 615	130	438
Betalbar skatt	10	18 000	49 323	12 367	0
Skyldige offentlige avgifter		1 474	397	1 472	397
Utbytte	1	101 000	60 000	101 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld	15	5 081	26 047	2 819	3 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>288 025</b>	<b>379 283</b>	<b>152 108</b>	<b>65 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>339 541</b>	<b>409 283</b>	<b>152 108</b>	<b>65 821</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 207</b>	<b>847 297</b>	<b>570 774</b>	<b>503 839</b>

Trondheim 28. juni 2021

Nils Munkhaugen  
Styrets leder

Marthe Munkhaugen Eggan  
Styremedlem

Steinar Nordrum  
Adm.Dir

Steinar Munkhaugen  
Styrets nestleder

Heidi Munkhaugen Selvaag  
Styremedlem

Torkil Munkhaugen  
Styremedlem

Roar Munkhaugen  
Styremedlem



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

<b>Kontantstrøm 01.01. - 31.12.</b>	<b>Konsern</b>		<b>Heimdal Gruppen AS</b>	
	<i>Alle tall i hele tusen</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b><i>Kontantstrøm fra årets virksomhet</i></b>				
Resultat før skattekostnad	144 877	115 543	125 651	94 160
+ Ordinære avskrivninger	46	224	46	224
- Betalte skatter	-49 323	-1 873	0	0
+/- - Pos. resultat / + neg. resultatandeler DS/TS/FKV	4 991	-1 218	-120 586	-92 929
+/- Endring i lager, kunder og leverandørposter	146 200	444 221	-1 660	-10 356
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	-19 220	-75 632	-5 491	-13 968
+/- Effekt av utgang konsernselskaper	59 979	14 455		
+/- Netto endring av bygg- og tomtelån	-84 910	-325 012		
<b>Netto kontantstrøm fra årets virksomhet</b>	<b>202 640</b>	<b>170 708</b>	<b>-2 040</b>	<b>-22 869</b>
<b><i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i></b>				
+ Innbetaling ved realisasjon av aksjer	0	0	215 463	32 868
+ Innbetaling av utbytte fra DS, FKV	0	0	35 000	225 000
+ Innbetalinger ved tilbakebetaling lån	30 000	0	63 638	0
- Investering i DS, TS og FKV	0	0	-62 000	-66
- Utbetalinger ved økte lån til DS, FKV og TS	-1 913	0	-1 913	-5 382
- Utbetalinger ved økte lån til andre selskap	-157 451	-56 958	-157 451	-56 958
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>-129 364</b>	<b>-56 958</b>	<b>92 737</b>	<b>195 462</b>
<b><i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i></b>				
+/- Endring i trekk på kassekreditt			0	-6 671
- Utbetalinger av utbytte til majoritet	-90 000	-144 000	-90 000	-144 000
+/- Endring i lån	20 000	30 000	0	-1 629
<b>= Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-70 000</b>	<b>-114 000</b>	<b>-90 000</b>	<b>-152 300</b>
<b>= Netto endring i likvider i året</b>	<b>3 276</b>	<b>-250</b>	<b>696</b>	<b>20 293</b>
+ Likviditetsbeholdning 01.01.	22 656	22 906	20 723	430
<b>= Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>25 932</b>	<b>22 656</b>	<b>21 420</b>	<b>20 723</b>
Fri del av likviditetsbeholdning	25 932	22 393	20 537	10 070
<b>Likviditetsreserve</b>	<b>25 932</b>	<b>22 393</b>	<b>20 537</b>	<b>10 070</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift. Oppgitte tall i notene gjelder konsernregnskapet og er i hele tusen med mindre annet er angitt.

##### Konserndannelse / Konsolidering og goodwill

Konsernregnskapet omfatter morselskap og datterselskap, og viser konsernets resultat og økonomiske stilling som en enhet. Datterselskaper er selskaper hvor Heimdal Gruppen AS har bestemmende innflytelse. Minoritetsinteressens andel av årsresultat og egenkapital er vist som egne poster i regnskapet. Alle interne transaksjoner og mellomværende mellom konsoliderte enheter er eliminert.

Konserndannelse regnskapsføres etter antatt virkelig verdi på konserndannelsestidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

##### Tilknyttede selskap og virksomhet under felles kontroll

Selskap der Heimdal Gruppen ikke har bestemmende innflytelse, men kun utøver betydelig innflytelse, medtas i regnskapet etter egenkapitalmetoden. I konsernresultatet resultatføres Heimdal Gruppens andel av resultatet på en linje. I balansen vises Heimdal Gruppens andel av egenkapital i tilknyttet selskap. Utsatt skatt og eliminering av internfortjeneste knyttet til eierposisjonene i disse selskapene reduserer balanseført verdi. I den grad netto verdi blir negativ vises resterende utsatt inntekt under avsetning for forpliktelser.

Selskap der Heimdal Gruppen gjennom eierskap og avtaler utøver felles kontroll, medtas i regnskapet etter bruttometoden. Resultatposter, eiendeler og gjeld medtas med Heimdal Gruppens eierandel linje for linje.

I morselskapsregnskapet inntas netto gevinst på eierandeler i andre selskaper som driftsinntekt, og ved netto tap vises det som driftskostnad. Morselskapet er et investeringselskap og resultatet fra investeringene er derfor driftsrelatert for mor.

##### Inntektsføring

###### Boligprosjekter

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. Fremdriften måles ut fra påløpte projektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap er hensyntatt i vurderingen.

Boligprosjekter kan bestå av mange boligenheter der en andel av boligene ikke er solgt ved byggestart. I resultatregnskapet vises inntekter tilsvarende andelen av de solgte boligenhetene i prosjektet.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke solgte boliger i et prosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

###### Salg av varige driftsmidler

Gevinst ved salg av varige driftsmidler inngår i driftsinntekter.



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Regnskapsprinsipper

##### **Klassifisering**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld som har forventet forfallstid på over et år, klassifiseres som langsiktig. Neste års kontraktsfestede avdrag vises som kortsiktig gjeld. All annen gjeld klassifiseres som kortsiktig.

##### **Vurderingsregler**

###### **Generelt**

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende til høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler med levetid over en regnskapsperiode, balanseføres og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan der kostnaden sammenstilles tilhørende inntekt i løpet av driftsmidlets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmidlet nedskrives til virkelig verdi.

###### **Varelager**

Varer balanseføres til laveste verdi av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Til anskaffelseskost innregnes alle direkte kostnader inklusive direkte finansieringskostnader. Eventuelle inntekter fra biprodukter eller utleie av eiendommer innkjøpt for samarbeidelse til boligprosjekt for salg er ført til fradrag i anskaffelseskost.

###### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har økonomisk levetid over 3 år, og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med dette. Utskiftninger av hele driftsmidler blir aktivert.

###### **Leasing**

Virksomhetens leieavtaler behandles i samsvar med NRS nr. 14 Leieavtaler. Der den underliggende realitet er finansiering, blir leieavtalene balanseført. Ved ordinære leieforhold kostnadsføres leien fortløpende.

###### **Forskning og utvikling**

Kostnader forbundet med forskning og utvikling balanseføres og avskrives sammen med tilhørende inntekt over økonomisk levetid.

###### **Garantier**

Forventede garantikostnader på igangværende og avsluttede prosjekter, er avsatt basert på erfaringstall på reklamasjonskostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

###### **Skatt**

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt i resultatregnskapet er beregnet på grunnlag av årets skattemessige resultater. Morselskapets betalbare skatt i resultatregnskapet er ikke påvirket av mottatt eller avgitt konsernbidrag. Effekten av konsernbidrag føres for morselskapet direkte i balansen som en egenkapitaltransaksjon.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. I beregningen tas det hensyn til hvilke perioder de midlertidige forskjeller reverserer (utligningsmetoden). Ved beregning av utsatt skatt, gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd. Utsatt skatt regnskapsføres i nominelle kroner.



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Regnskapsprinsipper

##### *Valuta*

Transaksjoner i utendlandsk valuta omregnes til kurs på transaksjonstidspunktet. Balanseførte poster omregnes til norske kroner ved bruk av kurs på balansedagen.

##### *Pensjoner*

Innskuddsbaserte pensjonsavtaler regnskapsføres som lønnskostnad når pensjonen opptjenes.

##### *Finansielle instrumenter*

Finansielle instrumenter regnskapsføres i utgangspunktet til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. I den grad instrumentet har til hensikt å sikre verdien eller fremtidige kontantstrømmer knyttet til en annen finansiell eiendel eller gjeld benyttes sikringsbokføring.

##### *Estimater*

Regnskapet er basert på en rekke estimater. Virkningene av estimatendringer resultatføres som ordinære poster.

##### **Betingede utfall**

Betinget tap er kostnadsført dersom det er sannsynlig og kvantifiserbart. Betinget vinning som er sannsynlig og betinget tap som er mindre sannsynlig, er ikke resultatført, men informert om i note.

##### **Sammenligningstall**

Ved eventuelle endringer i presentasjonen i forhold til tidligere år, omarbeides sammenligningstallene tilsvarende. Ved fusjon og fisjon omarbeides ikke sammenligningstall.

##### **Kontantstrømanalyse**

Som kontante midler regnes innskudd i bank eller tilsvarende finansieringsinstitusjon inkludert bundene midler. Innvilget, ikke opptrukket kassekredit regnes ikke som likvider, men vises på egen linje under likviditetsbeholdning som del av likviditetsreserven.



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2020

### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

#### Note 1 - Egenkapital - og aksjonærinformasjon

KONSERN	2019	Resultat	Utbytte	Tilleggsutb. <sup>1</sup>	2020
Innskutt egenkapital	50 000				50 000
Annen egenkapital	388 014	111 652	-80 000	-51 000	368 666
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
<b>Sum</b>	<b>438 014</b>	<b>111 652</b>	<b>-80 000</b>	<b>-51 000</b>	<b>418 666</b>

HEIMDAL GRUPPEN AS	2019	Resultat	Ord.ubytte	Tilleggsutb. <sup>1</sup>	2020
Aksjekapital	50 000				50 000
Overkurs	0				0
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
Annen egenkapital	388 018	111 648	-80 000	-51 000	368 666
<b>Sum</b>	<b>438 018</b>	<b>111 648</b>	<b>-80 000</b>	<b>-51 000</b>	<b>418 666</b>

<sup>1</sup> Tilleggsutbytte 30 MNOK utbetalt i 2020 og 21 MNOK utbetalt i 2021

Heimdal Gruppen AS har kun en aksjeklasse ved årsskiftet. Pålydende pr. aksje er kr. 500,-

Selskapets aksjonærer er:	Eierprosent	Antall	Pålydende	Andel AK
N. Munkhaugen AS	50 %	50 000	500	25 000
S. Munkhaugen AS	50 %	50 000	500	25 000
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 000</b>		<b>50 000</b>

Det er ikke utstedt noen form for tegningsrettigheter eller opsjoner.

#### Note 2 - Virksomhetsområder, store enkeltransaksjoner

Heimdal Gruppens virksomhet er i det alt vesentlige knyttet til eiendomsutvikling og boligutbygging i Trøndelag som tomteeier. I 2018 overførte Heimdal Gruppen aktiv virksomhet til selskaper utenfor konsernet. Aktiviteten i regnskapet består nå i det vesentlige av utbytte fra datterselskaper eller salg av tomter ofte gjennom salg av aksjer i aksjeselskaper som eier tomtene.

#### Note 3 - Boligprosjekter

Etter virksomhetsoverdragelsen i 2018 har Heimdal Gruppen ingen aktive boligutbyggingsprosjekter i sitt eie. Balanseført verdi i konsernet består hovedsakelig av boligtomter og aktiverte utviklingskostnader.

Heimdal Gruppen Konsern	Realiseres	Eierandel	Kostpris	Verdi	Verdi
Prosjekt	(- fra)		2020	2020	2019
Boliger for salg i ferdigstilte prosjekt	2020	100 %	0	0	48 702
Tomter for fremtidig produksjon	Horten 2021	50 %	13 506	13 506	13 466
Tomter for fremtidig produksjon	Trondheim -2019	100 %	327 314	327 314	397 438
<b>Sum boligprosjekter</b>			<b>340 819</b>	<b>340 819</b>	<b>459 606</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnader				
Lønn	4 502	4 638	4 422	4 578
Arbeidsgiveravgift	638	672	616	664
Pensjonskostnader ekskl. arb.g.avg.	96	102	96	102
Styrehonorar	75	0	0	0
Andre ytelser, langtidsinnleie, sos.arr.	57	63	57	63
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>5 367</b>	<b>5 474</b>	<b>5 191</b>	<b>5 406</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
<b>Gjennomsnittlig antall ansatte</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Godtgjørelse til revisor				
Lovpålagt revisjon	342	399	216	184
Andre attestasjonstjenester	0	15	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	131	118	0	87
<b>Sum godtgjørelse til revisorfirma</b>	<b>472</b>	<b>531</b>	<b>216</b>	<b>271</b>

Revisjonshonoraret er oppgitt uten merverdiavgift. Konsernet har ikke fradragsrett for inngående mva i alle selskaper slik at kostnadsførte honorarer er høyere.

	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019
Godtgjørelse til daglig leder		
Lønn til daglig leder	2 916	2 916
Bonusrelatert lønn*	1 000	3 000
Innskuddspensjon	68	66
Annen godtgjørelse	13	12
<b>Sum godtgjørelse til Adm.Dir</b>	<b>3 998</b>	<b>5 994</b>

\* Det er avsatt 1 000' i bonus for 2020 med utbetaling 2021

Det foreligger ingen bonus eller etterlønsavtaler med styremedlemmer.

#### Note 5 - Pensjoner

Heimdal Gruppen konsern har innskuddsbasert pensjonsavtale innenfor skatteloven for alle ansatte. Pensjonsavtalen er tegnet mellom forsikringselskap og det enkelte datterselskap i gruppen. Konsernet har ikke AFP ordning eller andre pensjonsordninger.

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Pensjonskostnaden i regnskapet				
Innskuddsbasert pensjon inkl. arb.g.avg.	109	116	109	116
<b>Netto pensjonskostnad inkludert arb.giv.avg. i resultatet</b>	<b>109</b>	<b>116</b>	<b>109</b>	<b>116</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 6 - Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Hovedmetoden for fordeling av anskaffelskost over driftsmidlets levetid er den lineære metode.

HEIMDAL GRUPPEN AS og KONSERN	Driftsløsøre	
	Inv. etc	SUM
Anskaffelskost 01.01	1 202	1 202
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
<b>Anskaffelskost 31.12.</b>	<b>1 202</b>	<b>1 202</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 112	1 112
Årets avskrivninger	46	46
Avgang avskrivninger	0	0
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>1 158</b>	<b>1 158</b>
Balanseført verdi 01.01.	90	90
Netto endringer ovenfor	-46	-46
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
Økonomisk levetid	3-10 år	

#### Note 7 - Direkte kostnader

## HEIMDAL GRUPPEN AS

	2020	2019
Avsetning til tap fordring på tilknyttet selskap	2 974	0
Negative res. andeler og tap aksjer jf note 9	5 021	1 109
<b>Sum direkte kostnader</b>	<b>7 995</b>	<b>1 109</b>

#### Note 8 - Eierandeler i andre selskaper konsernet

Selskap som konsolideres (DS)	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2020	2019	2020	2019
Nyhavna Øvre AS	Trondheim	919 632 933	100 %	100 %	100 %	100 %
Granås Øst AS	Trondheim	919 632 852	100 %	100 %	100 %	100 %
Solbergåsen AS	Trondheim	919 632 887	100 %	100 %	100 %	100 %
Granås Gård Øst AS	Trondheim	919 633 042	100 %	100 %	100 %	100 %
Flatåsen Nordre AS	Trondheim	919 632 917	100 %	100 %	100 %	100 %
Steinanvegen Utvikling AS*	Trondheim	919 632 879	I/A	100 %	I/A	100 %
Nardoveien 6 Utvikling AS*	Trondheim	919 632 895	I/A	100 %	I/A	100 %
Øvre Nyhavna 2 AS*	Trondheim	924 116 285	I/A	100 %	I/A	100 %
Granås Familiebolig AS*	Trondheim	923 472 908	I/A	100 %	I/A	100 %

\* Gått ut av konsernet i 2020

DS som ikke konsolideres	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2020	2019	2020	2019
HSN AS*	Trondheim	998 617 979	100 %	100 %	100 %	100 %

\* Konsolideres ikke men føres etter EK metoden grunnet planlagt avvikling i 2021 og dermed kort eierskap



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2020

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

FKV, bruttometoden:	F-Kontor	org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2020	2019
Steinsnesbukta AS	Horten	993 468 711	50 %	50 %
Steinsnesbukta 2 AS	Horten	923 214 720	50 %	50 %
Nidelven Utvikling AS	Trondheim	996 293 394	50 %	50 %

Regnskapsført verdi pr. hovedgruppe samlet for selskap ført etter bruttometoden	KONSERN	
	2020	2019
Driftsinntekter	59 888	30 904
Driftskostnader	42 612	26 495
Finansposter	43	-34
Skatt (-inntekt)	3 805	961
Årsresultat	13 513	3 414
Anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler	55 046	40 456
Avsetning for forpliktelser	204	507
Langsiktig gjeld	17 674	17 577
Kortsiktig gjeld	11 534	10 250

Tilknyttede selskap, egenkapitalmetoden:	Forretningskontor	Org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2020	2019
Industriveien 13 Trondheim AS*	Trondheim	997 755 502	I/A	50 %
Vekterkvartalet AS*	Horten	989 320 742	I/A	38 %
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	Trondheim	916 604 882	49 %	49 %

\* Solgt i 2020

Aksjeposter i konsernregnskapet	Ansk.kost ved kjøp	Andel EK på kjøpstids.	Verdi 01.01.	Resultatandel	Egenkapital transaksj.	Verdi 31.12.
Vekterkvartalet AS*	2 595	2 595	9 933	-3 558	0	I/A
Industriveien 13 Trondheim AS*	44 790	34 791	44 668	2 734	0	I/A
HSN AS	13 500	13 500	6 467	-1 193	920	6 194
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	8 961	8 961	8 961	0	0	8 961
<i>Utsatt gevinst salg aksjer mot andelen</i>			<i>-8 961</i>		<i>0</i>	<i>-8 961</i>
<b>Sum investeringer i DS, TS</b>	<b>69 846</b>	<b>59 847</b>	<b>61 067</b>	<b>-2 017</b>	<b>920</b>	<b>6 193</b>

\* Solgt ut av konsernet i 2020

Resultat på investering i andre selskap i konsernoppstillingen	2020	2019
Resultatandel EK metoden	-2 017	1 218
Nedskrevet fordring i HEM Invest AS	-2 974	0
<b>Sum resultatandel i konsernregnskapet</b>	<b>-4 991</b>	<b>1 218</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 9 - Eierandeler i andre selskaper i morselskapet

Oversikten over eierandeler og metode for regnskapsføring er vist i note 8

Resultatandel fra andre selskaper er for et investeringsselskap ordinær inntekt og derfor vist som driftsinnekt i selskapsregnskapet. Negativ resultatandel er vist som kostnad i morselskapsregnskapet.

	Ansk.kost 31.12.	Verdi 01.01.	Resultat- andel	EK-trans/ Eliminering	Verdi 31.12.
<b>MORSELSKAPSREGNSKAPET</b>					
Granås Gård Øst AS	764	770	7 235	0	8 005
Steinsnesbukta AS	61	5 455	0	0	5 455
Steinsnesbukta 2 AS	66	6 196	0	0	6 196
Nidelven Utvikling AS	500	476	13 409	0	13 885
Heimdal Eiendomsmedling Invest AS	8 961	8 961	0	0	8 961
<i>Utsatt gevinst salg aksjer mot andel</i>		-8 961	0	0	-8 961
Granås Familiebolig AS*	I/A	11 201	64 834	0	I/A
Nardoveien 6 Utvikling AS*	16 156	16 112	5 878	0	I/A
Industriveien 13 Trondheim AS*	44 791	44 668	2 832	0	I/A
Steinarveien Utvikling AS*	21 096	44 686	4 814	0	I/A
Melhusstorget AS*	IA	IA	15 472	0	I/A
Øvre Nyhavna 2 AS*	3 663	3 663	2 745	0	I/A
Øvre Nyhavna 3 AS*	IA	IA	11 363	0	I/A
<i>Sum resultatandeler og aksjegevinst vist som inntekt</i>			128 582		
Vekterkvaralet AS*	11 858	9 933	-3 558	0	I/A
Nyhavna Øvre AS	56 615	6 983	-140	53 722	60 565
Flatåsen Nordre AS	8 757	5 525	-79	3 079	8 525
Granås Øst AS	64 809	2 784	-22	15 781	18 544
Solbergåsen AS	51 912	27 614	-29	24 254	51 839
HSN AS	61 167	6 467	-1 193	920	6 194
<i>Sum resultatposter vist som kostnad</i>			-5 021		
<b>Sum investeringer i andre selskap</b>	<b>351 176</b>	<b>192 533</b>	<b>123 561</b>	<b>97 757</b>	<b>179 207</b>

\* Solgt i 2020

#### Note 10 - Skatter

Årets skattekostnad	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt	18 000	49 292	12 367	0
Endring i utsatt skatt	2 854	-30 289	40	1 540
Skatt tomtesalg overtatt av kjøper	12 111	0	0	0
Skatt på avgitt og mottatt konsernbidrag	260	2 298	1 597	-1 268
<b>Sum skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>33 225</b>	<b>21 300</b>	<b>14 004</b>	<b>272</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Resultat før skatt	144 877	115 543	125 651	94 160
Endring i midlertidige forskjeller og undersk.til fremf.	-7 436	188 665	-182	-6 994
Konsernbidrag	-1 180	0	-7 258	5 762
Permanente forskjeller	5 228	-80 158	-61 998	-92 927
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>141 489</b>	<b>224 050</b>	<b>56 214</b>	<b>0</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Spesifisering av betalbar skatt				
Betalbar skatt, årets aktivitet	5 111	49 292	-522	0
Betalbar skatt, utgang konsernselskap	12 889	0	12 889	
<b>Betalbar skattegjeld i balansen</b>	<b>18 000</b>	<b>49 292</b>	<b>12 367</b>	<b>0</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Avvik skattekostnad				
22% beregnet skatt av resultat før skatt	31 873	25 421	27 643	20 715
Skattekostnad i resultatregnskapet	33 225	21 300	14 004	272
Avvik	-1 352	4 120	13 640	20 443
<i>Forklares med</i>				
22% av permanente forskjeller	1 150	-364	-13 640	-20 443
Andre endringer	202	-3 756	0	0
<b>Netto avvik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Midlertidige forskj. og undersk. til fremf.				
Driftsmidler	-365	-387	-365	-387
Gevinst og tapskonto	276	345	276	345
Avsetning etter god regnskapsskikk	-1 140	-16 998	-1 140	-1 368
Tilvirkningskontrakter	0	4 579	0	0
Varelager	8 632	7 653	0	0
Skattemessig underskudd til fremføring	-514	-2 456	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>6 890</b>	<b>-7 265</b>	<b>-1 228</b>	<b>-1 410</b>
Utsatt skatt / - skattefordel av Netto forskjeller	1 516	-1 598	-270	-310
Utsatt skattefordel ført mot TS andel	0	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skatt/-utsatt skattefordel</b>	<b>1 516</b>	<b>-1 598</b>	<b>-270</b>	<b>-310</b>
<b>Ikke balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

#### Note 11 - Andre fordringer

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Heimdal Bolig AS	110 103	22 319	110 103	22 319
Heimdal Eiendom AS	15 010	13 766	15 010	13 766
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	30 000	31 732	30 000	31 732
Melhusstorget AS	13 135	6 657	13 135	6 657
Tillerringen Utvikling AS	1 352	439	1 352	439
Granås Gård Bakken AS	3 458	0	3 458	0
Rentebærende ansv. lån Oppdal Hotell Invest AS	4 274	4 271	4 274	4 271
Fordring Heimdal Bolig Holding AS	43 244	90 709	43 244	90 709
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>220 576</b>	<b>169 893</b>	<b>220 576</b>	<b>169 893</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Heimdal Bolig Holding AS andel av gjeld med forfall 1 år	50 000	30 000	50 000	30 000
Heimdal Bolig AS	61 685	0	61 685	0
Øvre Nyhavna 1 AS	0	32 752	0	0
Øvre Nyhavna 2 AS	40 356	0	0	0
Øvre Nyhavna 3 AS	6 866	0	0	0
Granås Familieboliger AS	3 451	0	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	131	17	18	17
Utlegg	0	50	33	50
Opptjente renteinntekter	523	656	523	656
Steinsnesbukta Utvikling AS	0	8 689	0	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>163 012</b>	<b>72 164</b>	<b>112 259</b>	<b>30 723</b>

#### Note 12 - Bankinnskudd kontanter og lignende

Konsernkontostrukturen er endret i 2019 og 2020 i forbindelse med utgang datterselskaper.

Ved utgangen av 2020 har konsernet en aktiv konsernkonti i Nordea Bank med solidarisk anvar mellom deltagerne. Konto med deltagerne Heimdal Gruppen AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Flatåsen Nordre AS, Granåsen Gård Øst AS og Nyhavna Øvre AS. Samlet innestående 20,5 MNOK pr. 31.12.2020.

I 2019 besto konsernkontoen av følgende selskaper Heimdal Gruppen AS, Granås Familieboliger AS, Steinanveien Utvikling AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Nardoveien 6 Utvikling AS, Flatåsen Nordre AS, Nyhavna Øvre AS og Granås Gård Øst AS med samlet innestående 10,3 MNOK pr. 31.12.2019.

Bundene midler herunder skattetrekkskonto utgjør for konsernet og for morselskapet 0,9 MNOK tilsvarende tall for 2019 er hhv 0,3 MNOK for konsernet og morselskapet



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2020

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

#### Note 13 - Finansiering

	KONSERN	
	2020	2019
<b>Rentebærende gjeld sikret med pant</b>		
Bankgjeld sikret med pant i utviklingseiendom	50 000	30 000
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som langsiktig</i>	<i>50 000</i>	<i>30 000</i>
<b>Rentebærende gjeld tilknyttet tomteområder for salg</b>		
Bankgjeld relatert til finansiering av varelager/tomteområder	148 991	233 901
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som kortsiktig</i>	<i>148 991</i>	<i>233 901</i>
<b>Sum rentebærende gjeld sikret med pant</b>	<b>198 991</b>	<b>263 901</b>

	KONSERN	
	2020	2019
<b>Balansført verdi, eiendeler stillet som sikkerhet</b>		
Utviklingseiendommer	231 704	375 133
<b>Sum balansført verdi</b>	<b>231 704</b>	<b>375 133</b>

	KONSERN	
	2020	2019
<b>Avdragsprofil gjeld til kreditinstitusjoner</b>		
Avdrag neste år	0	0
Avdrag 2-5 år	198 991	263 901
Avdrag etter 5 år	0	0
<b>Sum</b>	<b>198 991</b>	<b>263 901</b>
<i>Rentesats</i>	<i>2-3 %</i>	<i>3-4 %</i>

#### Note 14 - Garantier

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
<b>Garantiansvar</b>				
Kausjonsansvar	198 991	339 722	198 991	339 722
Andre garantier	1 268	1 268	1 268	1 268
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>200 259</b>	<b>340 990</b>	<b>200 259</b>	<b>340 990</b>

#### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Påløpte rentekostnader	0	109	0	0
Påløpte prosjektkostnader og garantikostnader	0	15 630	0	0
Gjeld til Heimdal Bolig AS	0	500	0	0
Ikke inntektsførte opsjonspremier	2 133	0	0	0
Påløpte lønnskostnader	1 679	1 699	1 679	1 699
Annen kortsiktig gjeld	1 269	1 393	1 140	1 374
Gjeld til HSN AS*	0	6 716	0	0
<b>Sum</b>	<b>5 081</b>	<b>26 047</b>	<b>2 819</b>	<b>3 073</b>

\* HSN er konsernselskap som ikke er konsolidert. Gjeld fra avgitt konsernbidrag til HSN



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2020

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 16 - Poster mot datter-, felleskontrollert og tilknyttede selskaper

Langsiktig fordringer	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019	2020	2019
Nyhavna Øvre AS			0	19 939
Solbergåsen AS			0	14 449
Flatåsen Nordre			0	720
Nidelven Utvikling AS			17 668	17 572
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	0	2 974	0	2 974
Vekterkvartalet konsern	0	10 877	0	10 877
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>13 851</b>	<b>17 668</b>	<b>66 530</b>

Kortsiktig fordring/mellomværende	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019
Steinsnesbukta AS	0	17 000
Granås Øst AS	0	5 762
Fordring på selskaper i konsernkontoordningen jf note 12	17 704	0
<b>Sum</b>	<b>17 704</b>	<b>22 762</b>

#### Leverandørgjeld og kundefordringer mot nærstående parter

Heimdal Gruppen AS eller Heimdal Gruppen konsern har ikke registrert kundeposter eller leverandørposter mot nærstående parter.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2019
Konsembidrag DS	7 258	1 913
Gjeld til deltagere med positiv saldo i konsernkontoordningen jf note 12	27 062	0
<b>Sum kortsiktig gjeld mot konsernselskap</b>	<b>34 320</b>	<b>1 913</b>

#### Note 17 - Betingede utfall

Heimdal Gruppens virksomhet er av en slik natur at det til enhver tid er risiko for at konflikter må løses i rettsapparatet. Konsernet er ved regnskapsavleggelsen ikke involvert i noen tvister.



Til generalforsamlingen i Heimdal Gruppen AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Heimdal Gruppen AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Heimdal Gruppen AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

---

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

## Uavhengig revisors beretning - Heimdal Gruppen AS



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

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

---

*Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

---

*Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

*Konklusjon om årsberetningen*

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

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Heimdal Gruppen AS



Trondheim, 28. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Registrert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2021-06-29 21:50

**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.