



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 067 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TREHUSGRUPPEN AS
Forretningsadresse: Elvegata 54
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Pål Sindre Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	560 225	395 183
Sum inntekter		560 225	395 183
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3,4	802 326	797 340
Ordinære avskrivninger	5,6	42 093	47 541
Andre driftskostnader	3	729 995	560 492
Sum kostnader		1 574 414	1 405 373
Driftsresultat		-1 014 189	-1 010 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datter		0	3 000 000
Aksjeutbytte fra andre		1 299 798	796 336
Annen renteinntekt		1 888 231	956 084
Annen finansinntekt		2 077 243	595 295
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	4 192 531	
Sum finansinntekter		9 457 803	5 347 715
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7		813 872
Annen rentekostnad		14	0
Annen finanskostnad		1 286 584	1 871 731
Sum finanskostnader		1 286 598	2 685 603
Netto finans		8 171 205	2 662 112
Ordinært resultat før skattekostnad		7 157 016	1 651 922
Skattekostnad	8	348 916	5 157
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 808 100	1 646 765
Årsresultat		6 808 100	1 646 765



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 808 100	1 646 765
Sum overføringer og disponeringer		6 808 100	1 646 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Inventar og utstyr	5	13 000	55 093
Sum varige driftsmidler		13 000	55 093
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	34 779 000	294 000
Andre aksjer		200	15 100
Andre langsiktige fordringer	9	32 741 872	44 328 856
Sum finansielle anleggsmidler		67 521 072	44 637 956
Sum anleggsmidler		67 534 072	44 693 049
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	493 978
Andre kortsiktige fordringer		616 739	0
Sum fordringer		616 739	493 978
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	66 257 751	89 585 554
Sum investeringer		66 257 751	89 585 554
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	2 266 141	3 709 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 266 141	3 709 241
Sum omløpsmidler		69 140 631	93 788 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		136 674 703	138 481 822
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 990 000	2 990 000
Overkurs	14	696 157	696 157
Sum innskutt egenkapital		3 686 157	3 686 157
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	132 300 490	134 492 390
Sum opptjent egenkapital		132 300 490	134 492 390
Sum egenkapital		135 986 647	138 178 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	74 849	0
Sum avsetninger for forpliktelser		74 849	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		74 849	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	274 067	0
Skyldige offentlige avgifter		178 429	132 393
Gjeld til aksjonær	10	85 910	88 200
Annen kortsiktig gjeld		74 800	82 683
Sum kortsiktig gjeld		613 206	303 276
Sum gjeld		688 055	303 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 674 702	138 481 823



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	95 087 326	226 513 350
Leieinntekter		3 359 521	3 163 637
Andre driftsinntekter		388 960	0
Gevinst ved salg driftsmidler		65 000	0
Sum inntekter		98 900 807	229 676 987
Kostnader			
Varekostnad		79 128 357	184 613 920
Lønn og sosiale kostnader	3,4	5 951 052	7 275 605
Ordinære avskrivninger	5,6	386 846	351 924
Andre driftskostnader	3	4 521 017	6 554 853
Sum kostnader		89 987 272	198 796 302
Driftsresultat		8 913 535	30 880 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	9	1 017 808	-3 587 764
Aksjeutbytte fra andre		1 299 798	796 336
Annen renteinntekt	10	4 091 510	2 215 187
Annen finansinntekt		2 140 741	599 841
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	4 192 531	
Sum finansinntekter		12 742 388	23 600
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7		813 872
Annen rentekostnad		3 429 210	3 988 278
Annen finanskostnad		1 290 584	1 938 275
Sum finanskostnader		4 719 794	6 740 425
Netto finans		8 022 594	-6 716 825
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	2 370 727	6 379 310



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 565 402	17 784 550
Årsresultat		14 565 402	17 784 550
Minoritetsinteresser		3 219 605	8 272 145
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 345 797	9 512 405



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	29 112	168 475
Sum immaterielle eiendeler		29 112	168 475
Varige driftsmidler			
Eiendom	6	48 226 925	10 250 585
Inventar og utstyr	5	868 288	1 239 451
Sum varige driftsmidler		49 095 213	11 490 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9	30 943 873	23 176 067
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	10 521 843	9 332 687
Andre aksjer		200	19 100
Andre langsiktige fordringer	9	32 741 872	44 528 856
Sum finansielle anleggsmidler		74 207 788	77 056 710
Sum anleggsmidler		123 332 113	88 715 221
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	11	267 734 056	269 836 706
Sum varer		267 734 056	269 836 706
Fordringer			
Kundefordringer		116 762	549 971
Andre kortsiktige fordringer		614 954	1 639 411
Sum fordringer		731 716	2 189 382
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	66 257 751	89 585 554
Andre finansielle instrumenter		7 607 443	7 221 558
Sum investeringer		73 865 194	96 807 112



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	30 472 075	57 386 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 472 075	57 386 689
Sum omløpsmidler		372 803 041	426 219 889
SUM EIENDELER		496 135 154	514 935 110
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 990 000	2 990 000
Overkurs	14	696 157	696 157
Sum innskutt egenkapital		3 686 157	3 686 157
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	284 670 590	281 994 795
Minoritetsinteresser		71 543 896	68 654 292
Sum opptjent egenkapital		356 214 486	350 649 087
Sum egenkapital		359 900 643	354 335 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 248 891	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 248 891	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	126 388 893	111 504 913
Sum annen langsiktig gjeld		126 388 893	111 504 913
Sum langsiktig gjeld		128 637 784	111 504 913
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 208 034	4 813 713
Betalbar skatt	8	1 300 762	7 229 954
Skyldige offentlige avgifter		336 785	1 535 932



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld til aksjonær	10	85 910	88 200
Annen kortsiktig gjeld	15	4 665 236	35 427 153
Sum kortsiktig gjeld		7 596 727	49 094 952
Sum gjeld		136 234 511	160 599 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 135 154	514 935 109



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Trehusgruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trehusgruppen AS som består av:

- selskapsregnskapet, som viser et overskudd på kr 6 808 100, består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som viser et overskudd på kr 14 565 401, består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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

 **Revisorgruppen**
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2023
Trehusgruppen AS

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen, 8. juli 2024
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/08/2024 11:08:35

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsberetning 2023 Trehusgruppen AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Trehusgruppen AS er et holdingselskap som også driver administrasjonsvirksomhet innenfor bygg og anlegg. Konsernet består foruten Trehusgruppen AS av Riis Bygg AS, Riis Bygg Entreprenør AS, Skedsmo Eiendom AS og Nedre Romerike AS. Alle selskaper er beliggende i Lillestrøm Kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapene i konsernet påvirkes av konjunktorene innenfor boliger og næringsbygg. Riis Bygg AS har en sterk posisjon innenfor salg av boliger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet var kr 98,9 mill. i 2023 (kr 229,7 mill. i 2022). Årsresultatet ble kr 14,6 mill. (kr 17,8 mill. i 2022) før minoriteter.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 30,5 mill. pr 31.12.2023 (kr 57,4 mill. pr 31.12.2022). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 5,7 % av samlet gjeld i konsernet.

Konsernets finansielle stilling er god. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 496,1 mill (kr 514,9 mill. i 2022).

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2023 var 72,5 % mot 68,8 % i 2022.

Morselskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 136,7 mill (kr 138,5 mill. i 2022).

Egenkapitalandelen i morselskapet pr. 31.12.2023 var 99,5 % (99,8 % i 2022).

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet har ingen risiko mht valuta, da all omsetning foregår i norsk valuta.

Selskapet er påvirket av konjunktorene i byggebransjen.

Kredittrisiko

Konsernet anses å ha liten kredittrisiko. Prosjekter som selges er finansiert av selger, slik at det i realiteten ikke gis kreditt til kunder.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Selskapet har en høy egenkapital. Driften er finansiert med egenkapital og langsiktig bankgjeld, i all hovedsak tomtelån.

Konsernets finansielle risiko er å anse som lav.

Konsernet har god likviditet, og en sunn finansiering av prosjekter og eiendeler.



Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet bedømmes som godt. Det er i løpet av året ikke foretatt noen nye tiltak vedr arbeidsmiljøet. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Konsernet har 9 ansatte, herav to kvinner. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn på likestilling. Ved fremtidige ansettelser vil best kvalifisert person bli ansatt uavhengig av kjønn.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Likestilling

Morselskapet har to ansatte, en kvinne og en mann. Styret består av en mann. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Miljørapportering

Konsernets virksomhet er husbygging. Det tilstrebes at man i minst mulig grad skal påføre miljøet forurensning, og følger gjeldene regler for denne type virksomhet.

Åpenhetsloven

Selskapet omfattes av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022.

Lovens formål er å fremme virksomheter respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmennheten tilgang til informasjon.

Arbeidet med åpenhetsloven er forankret i styret, og selskapet har startet prosess med å utarbeide interne retningslinjer og aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet, forretningspartnere og leverandørkjede.

Aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på selskapets hjemmeside www.riisbygg.no, og vil være gjenstand for årlig oppdatering.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Trehusgruppen AS:

Til annen egenkapital: 6 808 100

Totalt disponert: 6 808 100

Lillestrøm, 30. juni 2024

Pål Sindre Amundsen
Styreleder / Daglig leder



Elektronisk signatur

Signert av

Amundsen, Pål Sindre

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/06/2024 12:27:39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2023 Trehusgruppen AS

Årsberetning
Resultatregnskap og balanse mor
Konsernregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter

Org.nr.: 989 067 052



TREHUSGRUPPEN AS						
Resultatregnskap						
Konsern			Morselskap			
2022	2023	Note	Note	2023	2022	
DRIFTSINNETEKTER						
226 513 350	95 087 325	2	Salgsinntekter	2	560 225	395 183
3 163 637	3 359 521		Leieinntekter		0	0
0	65 000		Gevinst ved salg av driftsmidler		0	0
0	388 960		Andre driftsinntekter		0	0
229 676 987	98 900 806		SUM DRIFTSINNETEKTER		560 225	395 183
DRIFTSKOSTNADER						
184 613 920	79 128 357		Varer og tjenester		0	0
7 275 605	5 951 052	3, 4	Lønn og sosiale kostnader	3, 4	802 326	797 340
351 924	386 846	5, 6	Ordinære avskrivninger	5, 6	42 093	47 541
6 554 853	4 521 017	3	Andre driftskostnader	3	729 995	560 492
198 796 302	89 987 272		SUM DRIFTSKOSTNADER		1 574 414	1 405 373
30 880 685	8 913 534		DRIFTSRESULTAT		-1 014 189	-1 010 190
FINANSPOSTER						
0	0		Aksjeutbytte fra datterselskap		0	3 000 000
796 336	1 299 798		Aksjeutbytte fra andre		1 299 798	796 336
-3 587 764	1 017 808	9	Inntekt på investering i tilkn.selskap		0	0
2 215 187	4 091 510	10	Renteinntekter		1 888 231	956 084
599 841	2 140 741		Andre finansinntekter		2 077 243	595 295
-813 872	4 192 531	7	Verdiendring markedsbaserte oml.m	7	4 192 531	-813 872
3 988 278	3 429 210		Rentekostnader		14	0
1 938 275	1 290 584		Andre finanskostnader		1 286 584	1 871 731
-6 716 825	8 022 594		NETTO FINANSPOSTER		8 171 205	2 662 112
24 163 860	16 936 128		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		7 157 016	1 651 922
6 379 310	2 370 727	8	Skattekostnad	8	348 916	5 157
17 784 550	14 565 401		ÅRETS RESULTAT		6 808 100	1 646 765
8 272 145	3 219 605		Minoritetsinteresser			
9 512 405	11 345 796		ÅRETS RESULTAT ETTER MINORITET			
OVERFØRINGER						
			Avsatt til/fra(-) annen egenkapital		6 808 100	1 646 765
			SUM OVERFØRINGER		6 808 100	1 646 765



TREHUSGRUPPEN AS
Balanse

Konsern		EIEDELER		Morselskap		
2022	2023	Note		Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER						
168 475	29 112	8	Utsatt skattefordel	8	0	0
10 250 585	48 226 925	6	Eiendom	6	0	0
1 239 451	868 288	5	Inventar og utstyr	5	13 000	55 093
0	0	9	Aksjer i datterselskaper	9	34 779 000	294 000
23 176 067	30 943 873	9	Investering i tilknyttede selskap	9	0	0
9 332 687	10 521 843	10	Lån til tilknyttet selskap	10	0	0
19 100	200		Andre aksjer og andeler		200	15 100
<u>44 528 856</u>	<u>32 741 872</u>	9	Langsiktige fordringer	9	<u>32 741 872</u>	<u>44 328 856</u>
88 715 221	123 332 113		SUM ANLEGGSMIDLER		67 534 072	44 693 049
OMLØPSMIDLER						
269 836 706	267 734 056	11	Prosjekter i arbeid	11	0	0
549 971	116 762		Kundefordringer		0	493 978
1 639 411	614 954		Andre kortsiktige fordringer		616 739	0
89 585 554	66 257 751	7	Markedsbaserte aksjer	7	66 257 751	89 585 554
7 221 558	7 607 443		Andre finansielle instrumenter		0	0
57 386 689	30 472 075	12	Kasse, bank og postgiro	12	2 266 141	3 709 241
<u>426 219 889</u>	<u>372 803 041</u>		SUM OMLØPSMIDLER		<u>69 140 631</u>	<u>93 788 773</u>
<u>514 935 109</u>	<u>496 135 154</u>		SUM EIEDELER		<u>136 674 703</u>	<u>138 481 823</u>



TREHUSGRUPPEN AS
Balanse

Konsern		EGENKAPITAL OG GJELD		Morselskap	
2022	2023	Note	Note	2023	2022
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
2 990 000	2 990 000	13	Aksjekapital	2 990 000	2 990 000
696 157	696 157	14	Overkurs	696 157	696 157
Opptjent egenkapital					
281 994 795	284 670 590	14	Annen egenkapital	132 300 490	134 492 390
68 654 292	71 543 896		Minoritetsinteresser		
354 335 244	359 900 643		SUM EGENKAPITAL	135 986 647	138 178 547
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE					
0	2 248 891	8	Utsatt skatt	74 849	0
0	2 248 891		SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE	74 849	0
LANGSIKTIG GJELD					
111 504 913	126 388 893	11	Pantelån	0	0
111 504 913	126 388 893		SUM LANGSIKTIG GJELD	0	0
KORTSIKTIG GJELD					
4 813 713	1 208 034		Leverandørgjeld	0	0
7 229 954	1 300 762	8	Betalbar skatt	274 067	0
1 535 932	336 785		Skyldige offentlige avgifter	178 429	132 393
0	0		Avsatt utbytte	0	0
88 200	85 910	10	Gjeld til aksjonær	85 910	88 200
35 427 153	4 665 233	15	Annen kortsiktig gjeld	74 800	82 683
49 094 952	7 596 724		SUM KORTSIKTIG GJELD	613 206	303 276
514 935 109	496 135 154		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	136 674 703	138 481 823

Lillestrøm, 30. juni 2024

Pål Sindre Amundsen
Styrets leder/ Daglig leder



TREHUSGRUPPEN AS
Kontantstrømoppstilling

Oppstillingen er en systematisk oversikt som viser hvordan virksomheten i løpet av året er tilført finansielle midler og hvordan disse midlene er anvendt. Kontantstrømoppstillingen skal gi et bilde av periodens utvikling i finansiering, investering og likviditet.

Konsern			Morselskap	
2022	2023		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
24 163 860	16 936 128	Resultat før skatter	7 157 016	1 651 922
-5 771 653	-7 229 954	Betalte skatter	0	-17 532
3 587 764	-1 017 808	Resultatandel investering i tilknyttet selskap	0	0
813 872	-4 192 531	Verdijustering aksjer	-4 192 531	813 872
1 276 281	-838 892	Gevinst/tap ved salg av aksjer	-838 892	1 276 281
351 924	386 846	Ordinære avskrivninger	42 093	47 541
5 346 564	2 102 650	Endring prosjekter i arbeid/varelager	0	0
1 129 096	433 209	Endring kundefordringer	493 978	-493 978
-4 729 344	-3 605 679	Endring leverandører	0	0
-19 999 400	-19 022 777	Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 006 108	26 168
6 168 964	-16 048 808	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	a 13 667 772	3 304 274
		Kontantstrømmer fra (+) / til (-) investeringsaktiviteter		
10 916 253	27 992 241	Kjøp/salg av andre aksjer	28 374 126	3 106 118
0	0	Investering i datterselskap	-34 485 000	0
0	-8 400 000	Investering i tilknyttet selskap	0	0
0	1 650 000	Utdeling fra tilknyttet selskap	0	0
-11 354 423	-37 992 023	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler m.v	0	0
		Endring i andre investeringer	0	0
-438 170	-16 749 782	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	b -6 110 874	3 106 118
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
23 550 049	14 883 980	Inn-/utbetalinger langsiktig gjeld	0	0
-6 000 000	-9 000 000	Utbetalt utbytte	-9 000 000	-4 000 000
17 550 049	5 883 980	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	c -9 000 000	-4 000 000
23 280 843	-26 914 610	Netto kontantstrøm for perioden	-1 443 105	2 410 389
34 105 850	57 386 689	Beholdning 01.01.	3 709 241	1 298 847
57 386 689	30 472 075	Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12.	2 266 141	3 709 241



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

1-1 Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Trehusgruppen AS og datterselskapene Riis Bygg AS og Skedsmo Eiendom og underliggende selskaper som konsernet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

1-2 Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

1-3 Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester resultatføres etterhvert som de er inntjent. Inntekter fra salg av varer resultatføres etterhvert som de leveres.

1-4 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

1-5 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1-6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

1-7 Datterselskap og tilknyttede selskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap er ført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Investeringer i tilknyttede selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andelen av resultat er ført som inntekt fra tilknyttet selskap i resultatoppstillingen og inngår i kostpris på aksjene. Utdelinger i form av utbytte, tilbakebetalinger o.l. er ført til reduksjon av kostpris.

1-8 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

1-9 Pensjoner

Selskapene er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er avtalt innskuddsbaserte pensjonsordninger som tilfredsstiller kravene i lovgivningen.

1-10 Kontantstrømoppstilling

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

1-11 Konsernets sammensetning

Konsernet består av følgende selskap;
Trehusgruppen AS
Meierikvartalet Utleie AS (eiet 100 %)
Riis Bygg AS (eiet 60%)
Skedsmo Eiendom AS (eiet 80%)
Riis Bygg Entreprenør AS (eiet 100% av Riis Bygg AS)
Nedre Romerike AS (eiet 100% av Skedsmo Eiendom AS)

Tilknyttede selskap;

Bjørnsonshage 3 AS (eiet 50% av Riis Bygg AS)
Kvartal 33 AS (eiet 50% av Nedre Romerike AS)
Kvartal 15 Holding AS (eiet 35% av Nedre Romerike AS)

1-12 Endringer i konsernets sammensetning i 2023

Meierikvartalet Utleie AS er kjøpt i 2023 og eies 100 %.



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 2 Salgsinntekter

Morselskapets salgsinntekter vedrører administrasjon og prosjektering.

I konsernet fordeler salgsinntekter seg i følgende segmenter:

	2023	2022
Egenregiprosjekter	94 932 439	228 196 683
Entreprenørtjenester	-405 339	-2 078 516
Administrasjon og prosjektering	560 225	395 183
Totalt	95 087 325	226 513 350

Alt salg foregår på Østlandet

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	698 137	698 137	5 025 939	6 179 269
Arbeidsgiveravgift	99 057	99 202	745 927	893 559
Pensjonskostnader	5 132	0	108 450	95 313
Andre ytelser	0	0	70 737	107 465
Sum	802 326	797 340	5 951 052	7 275 605

Morselskapet har sysselsatt 1 årsverk i 2023. Konsernet har sysselsatt 7 årsverk i 2023.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i morselskapet i 2023.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i konsernet i 2023.

Daglig leder i morselskapet har mottatt kr 123 200 i lønn og annen godtgjørelse i 2023.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	25 020	160 548
Andre tjenester	13 650	107 691
Sum honorar til revisor	38 670	268 239

Note 4 Pensjoner

Morselskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

I aktuelle datterselskap er inngått avtale om innskuddsbasert tjenestepensjon som tilfredsstiller kravene til nevnte lov.

Totalt kostnadsført innskudd er kr 103 318 og omfatter 7 personer ved utgangen av regnskapsåret.

Note 5 Varige driftsmidler

Inventar og utstyr

	Morselskap	Konsern
Anskaffelseskost pr 01.01.	247 472	5 288 477
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	15 683
Avgang solgte driftsmidler	0	-65 000
Anskaffelseskost 31.12.	247 472	5 239 160
Akk. av- og nedskrivninger pr 01.01.	123 541	4 049 025
Årets avskrivninger	42 093	386 846
Akk. avskr. på solgte dr.midler	0	-65 000
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	165 634	4 370 871
Balansført verdi pr. 31.12.	13 000	868 288
Avskrivningssats	0 - 20 %	20 - 30 %



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 6 Eiendom

Eiendom	Morselskap		Konsern	
Anskaffelseskost pr 01.01.	0		10 250 585	
Tilgang kjøpte driftsmidler	0		37 976 340	
Anskaffelseskost 31.12.	0		48 226 925	
Akk. av- og nedskrivninger pr 01.01.	0		0	
Årets avskrivninger	0		0	
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	0		0	
Balanseført verdi pr. 31.12.	0		48 226 925	
Avskrivningssats	-		Ingen	

Note 7 Markedsbaserte aksjer

Morselskapet og konsernet benytter markedsverdiprinsippet ved vurdering av markedsbaserte aksjer.

	2023	2022
Balanseført verdi 31.12.	66 257 751	89 585 554
Anskaffelseskost 31.12.	59 885 612	87 331 577

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	274 067	0	1 300 762	7 229 954
Endring i utsatt skatt	74 849	5 157	1 069 964	-850 644
Sum skattekostnad	348 916	5 157	2 370 727	6 379 310

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	7 157 017	1 651 920	16 936 128	24 163 860
Permanente forskjeller	-5 846 920	-1 755 782	-6 663 113	4 545 792
Endring i midlertidige forskjeller	21 459	18 064	-4 501 794	3 908 073
Endring i fremførbart underskudd	-85 798	85 798	141 334	159 907
Årets skattegrunnlag	1 245 758	0	5 912 555	32 777 632

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	-48 147	-26 688	5 770 210	-201 118
Prosjekter i arbeid	0	0	6 481 326	1 958 633
Andre periodiseringsforskjeller	0	19 031	-2 550 000	-2 530 969
Aksjer	388 371	0	388 371	0
Fremførbart underskudd	0	-85 798	-227 132	-245 705
Sum	340 224	-93 455	9 862 775	-1 019 159
Bokført utsatt skattefordel (-)	0	0	-29 112	-168 475
Bokført utsatt skatt	74 849	0	2 248 892	0
Ikke bokført utsatt skattefordel (-)	0	-20 560	-49 969	-118 458



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Morselskapet hadde følgende aksjer i datterselskaper per 31.12.:

Selskap	Forretningssted	Eierandel	Andel resultat	Andel ek	Bokført verdi
Riis Bygg AS	Lillestrøm	60 %	4 916 104	87 047 796	126 000
Skedsmo Eiendom AS	Lillestrøm	80 %	-371 706	49 963 863	168 000
Meierikvartalet Utleie AS	Lillestrøm	100 %	87 209	30 570 200	34 485 000
Totalt					34 779 000

I tillegg eier morselskapet 66 % av Østlandske Boligstiftelse ANS. Selskapets regnskap inngår ikke konsernregnskapet.

Tidligere tilknyttet selskap i morselskap, Sindre Eiendom AS, ble solgt i 2020.

I forbindelse med salget har morselskap en selgerkreditt på kjøper på kr 32 741 872. Beløpet inngår i langsiktige fordringer.

Oversikt over investeringer i tilknyttede selskap i konsernregnskapet:

Selskap	31.12.2022	Tilgang/ avgang	Inntektsført resultat	Andre endringer	31.12.2023
Bjørnsonshage 3 AS	269 939	0	67 473	0	337 412
Kvartal 15 Holding AS	19 368 386	8 400 000	-258 467	0	27 509 919
Kvartal 33 AS	3 537 742	0	1 208 802	-1 650 000	3 096 544
Sum	23 176 067	8 400 000	1 017 808	-1 650 000	30 943 873

Note 10 Mellomværende med nærstående parter

MORSELSKAPET

	2023	2022
<u>Kortsiktig gjeld:</u>		
Kortsiktig gjeld til aksjonær	85 910	88 200
Sum kortsiktig gjeld	85 910	88 200

Det er ikke foretatt noen renteberegning på mellomværende i 2023.

KONSERNET

Lån til tilknyttet selskap:

Bjørnsonshage 3 AS	10 521 843	9 332 687
Sum lån til tilknyttet selskap	10 521 843	9 332 687

Totalt er det i 2023 beregnet kr 689 156 i renter på lån til tilknyttede selskap.



Trehusgruppen AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 11 Fordringer, gjeld og garantier

Utover fordring oppgitt i note 9 har verken morselskapet eller datterselskapene eksterne fordringer med forfall senere enn ett år.

Morselskapet har ikke gjeld som er sikret med pant eller som forfaller senere enn 5 år.

Total gjeld sikret ved pant i konsernet utgjør kr 126 388 893. Gjelden er sikret ved pant i prosjekter/varelager med bokført verdi på kr 267 734 056. Ingen del av gjelden har forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 12 Bankinnskudd

Bunde skattetreksmidler i morselskapet utgjør pr 31.12.2023 kr 28 500 (kr 29 691 i 2022).

Bunde skattetreksmidler i konsernet utgjør pr 31.12.2023 kr 180 296 (kr 511 329 i 2022).

Note 13 Aksjekapital, aksjeelere

Selskapet er eid 100 % av Pål Sindre Amundsen som eier 1 aksje pålydende kr 2 990 000. Aksjonæren er styrets leder og daglig leder.

Note 14 Egenkapital

MORSELSKAPET

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	2 990 000	696 157	134 492 390	138 178 547
Tilleggsutbytte	0	0	-9 000 000	-9 000 000
Årets resultat	0	0	6 808 101	6 808 101
Avsatt utbytte	0	0	0	0
<u>Egenkapital pr 31.12.</u>	<u>2 990 000</u>	<u>696 157</u>	<u>132 300 490</u>	<u>135 986 647</u>

KONSERNET

	Egenkapital
Egenkapital pr 01.01.	354 335 244
Tilleggsutbytte	-9 000 000
Årets resultat	14 565 401
<u>Egenkapital pr 31.12.</u>	<u>359 900 643</u>

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Pr 31.12.23 er det ikke innbetalt forskudd fra kunder.

Det er derfor ingen kortsiktig gjeld vedrørende dette 31.12.23 i konsernregnskapet (kr 31 779 634 pr 31.12.22).



Elektronisk signatur

Signert av

Amundsen, Pål Sindre

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/06/2024 12:26:56

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.