



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 384 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEDALM ANEBYHUS AS
Forretningsadresse: Linjevegen 31
2344 ILSENG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Feet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	133 241 715	238 063 643
Annen driftsinntekt		2 623 565	2 929 965
Sum inntekter		135 865 280	240 993 608
Kostnader			
Varekostnad		108 779 130	188 956 028
Lønnskostnad	2, 3	29 087 550	30 968 932
Avskrivning av driftsmidler	4	236 148	54 339
Annen driftskostnad	3, 5	11 133 231	13 345 985
Sum kostnader		149 236 060	233 325 284
Driftsresultat		-13 370 779	7 668 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 482 288	1 450 000
Annen renteinntekt	6	837 565	103 403
Sum finansinntekter		2 319 853	1 553 403
Rentekostnad til foretak i samme konsern		775 000	209 980
Annen rentekostnad		2 251 006	1 494 430
Annen finanskostnad		52 422	24 068
Sum finanskostnader		3 078 428	1 728 479
Netto finans		-758 575	-175 076
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 129 354	7 493 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 129 354	7 493 249
Årsresultat		-14 129 354	7 493 249
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 129 354	7 493 249
Totalresultat		-14 129 354	7 493 249



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		7 493 249
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-14 129 354	
Sum overføringer og disponeringer		-14 129 354	7 493 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	5 235 668	5 235 668
Sum immaterielle eiendeler		5 235 668	5 235 668
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		81 000	81 000
Maskiner og anlegg		26 282	28 933
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		444 603	645 425
Sum varige driftsmidler		551 885	755 358
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	288 000	288 000
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	30 404 764	30 334 764
Andre langsiktige fordringer	10	138 164	241 361
Sum finansielle anleggsmidler		30 830 928	30 864 125
Sum anleggsmidler		36 618 481	36 855 151
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 12	44 632 855	34 973 267
Fordringer			
Kundefordringer		4 846 932	25 549 610
Andre kortsiktige fordringer		1 062 706	19 240 722
Konsernfordringer	11	5 048 389	1 252 824
Sum fordringer		10 958 027	46 043 156
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	5 029	1 334 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 029	1 334 315
Sum omløpsmidler		33 279 485	64 864 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		69 897 966	101 719 256
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	77 200 000	77 200 000
Overkurs		14 900 000	14 900 000
Annen innskutt egenkapital		744 326	486 427
Sum innskutt egenkapital		92 844 326	92 586 427
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		92 760 337	78 630 983
Sum opptjent egenkapital		-92 760 337	-78 630 983
Sum egenkapital		83 989	13 955 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	2 250 000	2 750 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 600 941	8 013 212
Ansvarlig lån	10	13 000 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 850 941	23 763 212
Sum langsiktig gjeld		19 850 941	23 763 212
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 689 532	19 308 758
Leverandørgjeld	11	9 948 045	16 223 642
Skyldig offentlige avgifter		3 365 481	2 669 718
Kortsiktig konserngjeld	11	11 913 226	3 549 140
Forskudd fra kunder		9 839 994	14 792 679
Annen kortsiktig gjeld		5 206 757	7 456 662
Sum kortsiktig gjeld		49 963 036	64 000 599
Sum gjeld		69 813 976	87 763 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 897 966	101 719 256



ÅRSBERETNING HEDALM ANEBYHUS AS 2023

Generelt om Hedalm Anebyhus AS

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

Selskapet selger og leverer boliger til proffmarkedet samt eneboliger til privatkunder. Leveransene baseres på veggelementer fra konsernets eget produksjonsanlegg.

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

Markedsutvikling

Salget var fallende i 2023 med en stabil utvikling i gjennomsnittspris. Antall leveranser i 2023 viste en nedgang fra foregående år.

På nasjonalt nivå sank eneboligsalg med 27% i året, mens småhus falt 39% og leiligheter falt 49% fra 2021 (kilde: Prognosesenteret)

Regnskap

Hedalm Anebyhus hadde i 2023 en omsetning på kr 136 mill. Dette er nedgang fra 2022 (241 mill). Årsresultatet på minus kr 14,1 mill, er en nedgang på kr 21,6 mill siste år. Årets underskudd belaster egenkapitalen. Bokført egenkapital ved utgangen av 2023 er 84 tnok som tilsvarer 0,12%. Disponering av årets resultat av egenkapital.

Det er over flere år gjennomført omfattende forbedringsprosesser for å øke effektivitet og tilpasse kostnadsbasen. Tiltakene har hatt en god effekt, og er synliggjort ved en betydelig resultatforbedring de siste årene.

Hedalm Anebyhus har et heleid datter-selskap; Råholt Eiendomsutvikling AS. Råholt Eiendomsutvikling inngår i konsernregnskapet for Hedalm Anebyhus Holding AS.

Ansatte og arbeidsmiljø

I 2023 hadde Hedalm Anebyhus 26 årsverk sysselsatt. Dette er nedgang på ni årsverk siste år, som følge av nedbemanningsprosess for å tilpasse oss markedet..

Det var 6,7% kvinner i selskapet. Det er ingen kvinner i styre eller i selskapets ledergruppe. Bedriften praktiserer lik lønn for likt arbeid uavhengig av kjønn og etnisk bakgrunn. Selskapet hadde i 2023 et gjennomsnittlig sykefravær på 3,69%.

Arbeidsmiljøet anses å være godt. Det er etablert arbeidsmiljøutvalg, industrivern og intern-kontroll, herunder bedriftshelse-tjeneste etter gjeldende lover og forskrifter.

Virksomheten er opptatt av trygge og gode arbeidsforhold, både for egne ansatte og for innleide håndverkere. Det har ikke vært vesentlige arbeidsulykker siste år.

Miljø-påvirkning

Det er et kontinuerlig fokus på å redusere miljøavtrykk fra aktivitetene på byggeplass. Bruk av fabrikkproduserte elementer trygger kvaliteten, reduserer byggetiden og gir bedre kontroll på fuktighet og temperatur i byggeprosessen. Bygg med elementer og pre-cut reduserer varesvinn og avkapp på byggeplass. Alt byggeavfall kildesorteres. Logistikk planlegges for å oppnå en optimal varetransport.

Den teknologiske utviklingen følges tett, og selskapet kan levere boliger med smarthus-teknologi og andre moderne løsninger.



Finansiell risiko, likviditetsrisiko, kredittrisiko

Selskapets virksomhet er i mindre grad direkte påvirket av endringer i valutakurser. Selskapets rentekostnader vil endres ved endringer i rentenivået, som påvirker virksomhetens økonomiske resultater. Langsiktige banklån er nedbetalt med kr 3,9 mill i 2023.

Etablerte betalingsprofiler for salg og kjøp videreføres. Selskapets likviditetssituasjon har en svekket utviklet gjennom 2023, og ledig likviditet er ca kr 20,3 mill ved årsskiftet.

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

Markedsrisiko

Hedalm Anebyhus er eksponert for endringer i boligmarkedet. Det nasjonale boligmarkedet har vært i voksende i flere år, men har flatet ut og blitt betydelig mer utfordrende i 2023. Selskapet arbeider målbevisst for å tilpasse produktene til markedet. Det arbeides systematisk med innkjøp og produkter for å holde prisene nede på ett konkurransedyktig nivå.

I 2023 var en moderat prisstigning på innsatsfaktorer, eksempelvis trelast-pris, håndverkere mv. Hedalm Anebyhus' kundekontrakter har standardklausul om indeksreguleringer, og kostnadsøkningene på innsatsfaktorer har gitt mindre resultat effekt.

Hedalm Anebyhus er påvirket av markedsuro i verden, både direkte og indirekte. Selskapet har opplevd svikt i forsyningskjeder eller varemangel. De høye prisene på energi har også vært utfordrende. Samlet har selskapet arbeidet effektivt for å motvirke disse negative endringene, hvilket har ført til at resultat effekten er minimal.

Virksomheten merker at økte renter og usikkerheter i markedet gjør at våre kunders beslutningsprosesser er mer krevende og tar lengre tid enn tidligere. Til tross for dette har vi forespørsler etter våre produkter.

Åpenhetsloven

Virksomheten har i 2023 iverksatt rutiner vedr åpenhetsloven.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering gir det presenterte resultatregnskap, balanse og kontantstrøm med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets økonomiske utvikling og finansielle stilling.

Konsernet har gjennom 2023 foretatt nedbemanningsprosesser for å tilpasse seg markedet fremover.

Vi har også omstrukturert driften internt for å løse arbeidsbelastningen på en mer rasjonell måte. Det er i tillegg foretatt kostnadskutt på fast og løpende kostnader.

Konsernet opplever også mye henvendelser og tillitt blant eksisterende og nye kunder. Det er inngått avtaler for bygging av flere større prosjekter med oppstart i 2024 som gir forutsigbarhet for konsernet.

Navneberget Eiendom AS blir solgt i Q2 2024 med byggeplikt med Hedalm Anebyhus AS

Utsiktene fremover

Det har vært iverksatt en rekke konkrete forbedringstiltak som skal sikre mer effektive byggeprosesser og enda bedre kundeopplevelser. Dette arbeidet fortsetter i 2024. Styret forventer ett krevende marked, men noe lavere marginer, men liten lønnsomhet. Tross dette har 2024 indikasjoner på tilsvarende marked som i 2023.

Hendelser etter balansedag

Egenkapitalen ble tapt i januar 2024. Av den grunn har det blitt vedtatt i mars å konvertere ansvarlig lån på MNOK 10 til egenkapital i morselskapet. Dette ble registrert 16.04.2024. Dette gir en økning av egenkapital i morselskapet og konsernet på MNOK 10.



Ilseeng, 25. april 2024
Styret i Hedalm Anebyhus AS

Ole Feet
(styreleder)

Richard Urbanski
(styremedlem)

Vidar Sandermoen
(styremedlem)

Ståle Melby
(styremedlem)

Werner Isaksen
(styremedlem)

Ole Asbjørn Møller
(daglig leder)

Pennco Dokumentnøkkel: OEO38-0EOT4-LN36N-UO3NZ-TJ1V7-VPSAS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Melby, Ståle

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-143621

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-04-25 07:42:03 UTC



Sandermoen, Vidar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1558055

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-04-25 08:09:36 UTC



Møller, Ole Asbjørn

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344432

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-04-25 09:31:00 UTC



Isaksen, Werner

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1302248

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-04-25 13:18:39 UTC



Urbanski, Richard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-750303

IP: 89.10.xxx.xxx

2024-04-26 03:13:25 UTC



Feet, Ole

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-495661

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-04-26 11:57:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEOT4-LN36N-U03N7-TJIV7-VPSA5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023 Hedalm Anebyhus AS

Resultat
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8

Org.nr.: 975 384 365



RESULTATREGNSKAP

HEDALM ANEBYHUS AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	133 242	238 064
Annen driftsinntekt		2 624	2 930
Sum driftsinntekter		135 865	240 994
Varekostnad		108 779	188 956
Lønnskostnad	2, 3	29 088	30 969
Avskrivning av driftsmidler	4	236	54
Annen driftskostnad	3, 5	11 133	13 346
Sum driftskostnader		149 236	233 325
Driftsresultat		-13 371	7 668
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 482	1 450
Annen renteinntekt	6	838	103
Rentekostnad til foretak i samme konsern		775	210
Annen rentekostnad		2 251	1 494
Annen finanskostnad		52	24
Resultat av finansposter		-759	-175
Resultat før skattekostnad		-14 129	7 493
Resultat		-14 129	7 493
Årsresultat		-14 129	7 493
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	7	0	-7 493
Overført fra annen egenkapital		14 129	0
Sum overføringer		-14 129	7 493

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	5 236	5 236
Sum immaterielle eiendeler		5 236	5 236
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		81	81
Maskiner og anlegg		26	29
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		445	645
Sum varige driftsmidler		552	755
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	288	288
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	30 405	30 335
Andre langsiktige fordringer	10	138	241
Sum finansielle anleggsmidler		30 831	30 864
Sum anleggsmidler		36 618	36 855
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter	12	22 316	17 487
Sum varebeholdning og prosjekter		22 316	17 487
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 847	25 550
Andre kortsiktige fordringer		1 063	19 241
Konsernfordringer	11	5 048	1 253
Sum fordringer		10 958	46 043
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	5	1 334
Sum omløpsmidler		33 279	64 864
Sum eiendeler		69 898	101 719



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	77 200	77 200
Overkurs		14 900	14 900
Annen innskutt egenkapital		744	486
Sum innskutt egenkapital		92 844	92 586
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-92 760	-78 631
Sum opptjent egenkapital		-92 760	-78 631
Sum egenkapital		84	13 955
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Annen gjeld	10	2 250	2 750
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 601	8 013
Ansvarlig lån	10	13 000	13 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 851	23 763
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 690	19 309
Leverandørgjeld	11	9 948	16 224
Skyldig offentlige avgifter		3 365	2 670
Forskudd fra kunder		9 840	14 793
Konserngjeld	11	11 913	3 549
Annen kortsiktig gjeld		5 207	7 457
Sum kortsiktig gjeld		49 963	64 001
Sum gjeld		69 814	87 764
Sum egenkapital og gjeld		69 898	101 719

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



BALANSE

HEDALM ANEBYHUS AS
Ilseng, 25.04.24
Styret i Hedalm Anebyhus AS

Werner Isaksen
styremedlem

Richard Urbanski
styremedlem

Vidar Sandermoen
styremedlem

Ståle Melby
styremedlem

Ole Feet
styreleder

Ole Asbjørn Møller
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



	2023	2022
Resultat før skatt	-14 129	7 493
Avskrivning	236	54
Endring prosjekter i arbeid	-4 829	5 935
Endring kundefordringer	19 437	-12 209
Endring andre fordringer	18 178	608
Endring konsernfordringer	-2 530	475
Endring leverandørgjeld	-6 276	1 521
Endring skyldige offentlige avgifter	695	857
Endring annen kortsiktig gjeld	-2 250	977
Endring andre avsetninger for forpliktelser	-4 953	-5 722
Endring arbeidskapital	17 472	-7 558
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 579	-11
Inn-/utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-33	729
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-33	729
Inn-/utbetalinger langsiktige fordringer	-70	-8 005
Inn-/utbetalinger ved langsiktig gjeld	-3 912	-2 631
Netto endring i kassekreditt	-9 619	7 899
Endringer konserngjeld	8 364	3 328
Andre endringer	362	-939
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 875	-348
Netto kontantstrøm for perioden	-1 329	370
Bankinnskudd 1.1.	1 334	964
Bankinnskudd 31.12.	5	1 334



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter / vurdering av prosjekter

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

Solgte totalprosjekt inntektsføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Ferdigstillelsesgraden vurderes for det enkelte prosjekt. Egenregiprosjekter er vurdert til beregnet selvkost.

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

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

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

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffestidspunktet.

Investering i andre selskaper

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Varelager

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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 og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

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



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet 2023

Skatt

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

Pensjoner

Bedriften har en innskuddspensjonsordning som omfatter alle ansatte. Betalt innskudd i ordningen kostnadsføres.

Leasing

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

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 - Salgsinntekter fordelt på markedssegmenter (Tall i TNOK)

	2023	2022
Boliger/fritidsboliger	133 242	237 978
Tomter	0	0
Andre produkter/diverse	0	86
Sum salgsinntekter	133 242	238 064

Alt salg skjer til det norske markedet.

Note 2 - Pensjoner

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

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm. (Tall i TNOK)

	2023	2022
Lønninger	23 713	25 772
Arbeidsgiveravgift	3 964	4 162
Pensjonskostnader	1 833	1 589
Andre ytelser	978	846
Lønn viderebelastet konsernselskaper som management fee	-1 400	-1 400
Sum	29 088	30 969

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet 2023

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i virksomheten 26 29

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og bonuser	1 750	0
Pensjonsutgifter	101	0
Annen godtgjørelse	40	0
Sum	1 891	

Daglig leder har en bonusordning tilsvarende 4 månedslønner. Bonus forutsetter oppnåelse av nærmere definerte økonomiske resultater. Det er ikke avtalt særskilt godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående partner.

Honorar til revisor eks. mva.	203	2022
Revisjon	95	151
Annen bistand	30	0
Sum	125	151

Note 4 - Varige driftsmidler (Tall i TNOK)

Konsernet

	Inventar og utstyr	Maskiner og anlegg	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	699	29	81	809
Tilgang	33	0	0	33
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	732	29	81	842
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	287	3	0	290
Balanseført verdi 31.12	445	26	81	552

Årets avskrivning	233	3	0	236
-------------------	-----	---	---	-----

Økonomisk levetid 3-25år
Avskrivningsplan Lineær

* Tomter avskrives ikke.

Note 5 - Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler (Tall i TNOK)

Driftsmiddel	Årlig leie	Leieforpliktelse		
		1 år	2-5 år	> 5 år
Biler	483	483	483	0
Kontormaskiner	117	0	0	0

All leasing som konsernet har pr 31.12 er operasjonell leasing og kostnadsføres løpende basert på fakturert leasingleie.

Note 6 - Spesifikasjon av finansinntekter (Tall i TNOK)

	2023	2022
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	1482	1450
Renteinntekter	838	103
Sum	2 320	1 553

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 - Egenkapital (Tall i TNOK)

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum egenkapital
			egenkapital	Annen egenkapital	
Per 01.01	77 200	14 900	486	-78 631	13 955
Årets resultat				-14 129	-14 129
Konsernbidrag			258		258
Per 31.12	77 200	14 900	744	-92 760	84

I morselskapet er det vedtatt en kapitalutvidelse i mars 2024. Se årsberetning for ytterligere kommentarer rundt fortsatt drift.

Note 8 - Skatt (Tall i TNOK)

Beregning av utsatt skatte/utsatt skattefordel	2023	2022
Anleggsmidler	84	155
Gevinst- & tapskonto	207	258
Prosjekter under utførelse	7 028	21 685
Fordringer	-1 004	-769
Avsetning etter god regnskapsskikk	-2 832	-2 832
Netto midlertidige forskjeller	3 483	18 497
Underskudd til fremføring	-91 774	-92 924
Grunnlag for utsatt skatt	-88 291	-74 427
Utsatt skattefordel	19 424	16 374
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	14 188	11 138
Utsatt skattefordel i balansen	5 236	5 236

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-14 129	7 493
Permanente forskjeller	3	50
Grunnlag for årets skattekostnad	-14 126	7 543
Endring i midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for utsatt skatt	0	0
Endring i midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt	15 019	-7 737
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	893	-193
Mottatt konsernbidrag	258	486
Skattepliktig inntekt / Grunnlag for betalbar skatt i balansen	1 150	293

Betalbar skatt i balansen

Benyttet fremførbart underskudd	1 150	293
Grunnlag for betalbar skatt	-1 150	-293
Betalbar skatt i balansen	0	0

Fordeling av skattekostnaden

Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	0	0

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-14 129	7 493
Beregnet skattekostnad	-3 108	1648
Skatt av mottatt konsernbidrag	57	107
Differanse	-3 051	1756

Differansen består av følgende

Skatt av permanente forskjeller	1	11
---------------------------------	---	----

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6KS-JAA1V-EV1V8



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet 2023

Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		
Ikke bokført utsatt skattefordel	3 050	-1 767
Sum forklart differanse	3 051	-1 756

Note 9 - Datterselskap (Tall i TNOK)

Investeringer i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Sted	Eierandel	Bokført EK	Årsresultat	Balansført verdi
Råholt Eiendomsutvikling AS	Ilseeng	100 %	245	-33	288
Balansført verdi 31.12				-33	288

Note 10 - Fordringer og gjeld (Tall i TNOK)

Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	30 405	30 335
Andre langsiktige fordringer	138	241
Sum	30 543	30 576

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 851	10 763
Ansvarlig lån	13 000	13 000
Sum	19 851	23 763

Gjeld sikret ved pant	16 541	30 072
------------------------------	---------------	---------------

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Varige driftsmidler	552	755
Prosjekter, tomter	22 316	17 487
Kundefordringer	4 847	25 550
Sum	27 715	43 792

Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for	2023	2022
Kassekreditt	9 690	19 309
Garantier ihht bustadsoppføringslova	100 000	66 911
Sum	109 690	86 220

Lån og garantier er delvis sikret ved selvskyldnerkausjon av aksjonærene i Hedalm Anebyhus Holding AS. Totale pantstillelser for selskapet er på 135 mill.

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern (Tall i TNOK)

	2023	2022
Langsiktige fordringer	30 405	30 335
Kortsiktige fordringer	5 048	1 253
Kundefordringer	636	1 265
Leverandørgjeld	1 184	3 923
Annen kortsiktig gjeld	11 913	3 549
Lån fra morselskap	13 000	13 000

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6K5-JAA1V-EV1V8



Hedalm Anebyhus AS

Noter til regnskapet 2023

Note 12 - Prosjekter (Tall i TNOK)

	2023	2022
Totalprosjekter (ekskl. tomt)	7 507	5 678
Tomteprosjekter	14 809	11 809
Sum prosjekter	22 316	17 487

Forskudd fra kunder

Forskudd fra kunder inkluderer forskuddsbetaling og periodisert av fortjeneste for hus under bygging. Fortjeneste periodiseres ut fra ferdigstilleelsesgraden. I tillegg inngår enkelte andre forskuddsinnbetalinger fra kunder.

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

Selskapet har et prosjekt som pr 31.12.23 ikke er avsluttet og som forventes å gå med tap på ferdigstillestidspunktet i 2024. Gjenstående produksjon og forventet tap er kr 500 000. Beløpet er avsatt i sin helhet pr 31.12.23.

Note 13 - Kontanter og bundne midler (Tall i TNOK)

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler, innsatt på egen skattetrekkkonto	-	1 334
<i>Trekkrettigheter</i>		
Bokført saldo på kassekreditt	-9 690	-19 309

Trekkrettighet på kassekreditt er MNOK 30

Selskapet har i 2023 kjøpt en skattetrekkgaranti fra Accelererant Insurance Europe SA gjennom Atlas Garanti AS. Garantibeløpet er på kr 1 600 000. Skyldig skattetrekk pr 31.12.23 utgjør kr 1 035 316.

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen er kr 77 200 000 og består av 100 aksjer a kr 772 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Hedalm Anebyhus Holding AS med forretningsadresse Linjevegen 31, IIseng. På morselskapets adresse kan konsernregnskapet som inkluderer Hedalm Anebyhus AS fås utlevert.

Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y181C-KW6K5-JAA1V-EV1V8



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Melby, Ståle

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-143621

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-04-25 07:42:03 UTC



Sandermoen, Vidar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1558055

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-04-25 08:09:36 UTC



Møller, Ole Asbjørn

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344432

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-04-25 09:31:00 UTC



Isaksen, Werner

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1302248

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-04-25 13:18:39 UTC



Urbanski, Richard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-750303

IP: 89.10.xxx.xxx

2024-04-26 03:13:25 UTC



Feet, Ole

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-495661

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-04-26 11:57:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QETCP-DZVFJ-Y18TC-KW6K5-JAA1V-EV1V8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (thvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Til generalforsamlingen i Hedalm Anebyhus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hedalm Anebyhus AS som viser et underskudd på TNOK 14 129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

FLYT Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | www.flyt-revisjon.no

Penneo Dokumentnøkkel: 6f6MZ-EU14-CEZYT-UQVIQ-6TYWI-AENUE



Uavhengig revisors beretning 2023
Hedalm Anebyhus AS

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Flyt Revisjon AS

Stian Granli
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6f6MZ-EU14-CEZYT-UQVIQ-6TYWI-AENUE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Granli, Stian

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-924345

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-04-29 04:28:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 616MZ-EU14-CEZYT-UQVIQ-6TYWI-AENUE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>