



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 783 325  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: R. MUNKHAUGEN AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	1 345 610	303 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 345 610</b>	<b>303 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 345 610</b>	<b>-303 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	82 247 500	48 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og FKV	6,7	42 798 235	10 983 092
Annen renteinntekt		306 130	16 666
Annen finansinntekt		11 419 345	9 733 454
Verdiøkning av markedsbaserte fin.omløpsmidler	16	3 591 412	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 362 622</b>	<b>68 733 212</b>
Verdireduksjon av markedsbaserte fin.oml	16	0	557 756
Annen rentekostnad		866	0
Annen finanskostnad		1 649 464	35 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 650 330</b>	<b>592 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>138 712 292</b>	<b>68 140 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>137 366 682</b>	<b>67 836 584</b>
Skattekostnad	8	724 459	385 898
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>136 642 223</b>	<b>67 450 686</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>136 642 223</b>	<b>67 450 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	9	30 000 000	50 000 000
Overført til annen egenkapital	9	106 642 223	17 450 686
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>136 642 223</b>	<b>67 450 686</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre og inventar	3	510 000	300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	7 537 500	8 040 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	279 944	418 179
Investering i aksjer og andeler	17	45 144 671	28 337 837
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 962 115</b>	<b>36 796 016</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 472 115</b>	<b>37 096 016</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		15 312 500	4 000 000
Konsernfordringer	6	87 570 970	50 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 883 470</b>	<b>54 500 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	16	9 760 936	9 644 139
<b>Sum investeringer</b>		<b>9 760 936</b>	<b>9 644 139</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	14	44 044 298	12 666 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 044 298</b>	<b>12 666 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>156 688 704</b>	<b>76 810 233</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 160 819</b>	<b>113 906 249</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,15	122 040	122 040
Overkurs	9	4 124	4 124
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	188 245 101	81 602 878
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>188 245 101</b>	<b>81 602 878</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>188 371 265</b>	<b>81 729 042</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	261 168	16 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>261 168</b>	<b>16 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>261 168</b>	<b>16 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 000	19 105
Betalbar skatt	8	479 791	441 602
Annen kortsiktig gjeld	13	21 038 595	31 700 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 528 386</b>	<b>32 160 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 789 554</b>	<b>32 177 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 160 819</b>	<b>113 906 249</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 615 089 556	1 598 766 523
Andre driftsinntekter		108 084 762	3 088 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 723 174 318</b>	<b>1 601 854 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 392 946 255	1 377 710 853
Lønnskostnad	2	41 539 384	40 278 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	880 903	1 785 256
Annen driftskostnad	4	9 200 666	7 104 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 444 567 208</b>	<b>1 426 878 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 607 110</b>	<b>174 975 863</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og FKV	6,7	15 731 486	100 124 597
Annen renteinntekt		2 208 025	475 030
Annen finansinntekt		11 435 977	17 842 874
Verdiøkning av markedsbaserte fin.omløpsmidler	16	3 591 412	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 966 900</b>	<b>118 442 501</b>
Verdireduksjon av markedsbaserte fin.oml	16	0	557 756
Annen rentekostnad		10 346 757	8 548 866
Annen finanskostnad		1 649 816	35 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 996 573</b>	<b>9 141 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 970 327</b>	<b>109 300 531</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 577 437</b>	<b>284 276 394</b>
Skattekostnad på resultat	8	38 595 880	38 611 144
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 981 557</b>	<b>245 665 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 981 557</b>	<b>245 665 250</b>

## Overføringer og disponeringer



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Til minoritet	9	56 574 260	44 938 623
Til majoritet	9	204 407 297	200 726 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 981 557</b>	<b>245 665 250</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3	1 339 274	-2 880 948
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 339 274</b>	<b>-2 880 948</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	3,11	40 733 102	13 046 176
Driftsløsøre og inventar	3	636 959	579 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 370 061</b>	<b>13 625 737</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	162 997 191	133 192 175
Investering i aksjer og andeler	17	45 144 671	28 337 837
Andre fordringer			0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 141 862</b>	<b>161 530 012</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>250 851 197</b>	<b>172 274 801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	10,11, 12	311 916 445	324 422 831
<b>Sum varer</b>		<b>311 916 445</b>	<b>324 422 831</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 156 397	24 692 482
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,11	1 263 830 000	1 341 173 500
Andre kortsiktige fordringer		69 027 784	4 792 778
Konsernfordringer	6	20 133 470	2 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 373 147 651</b>	<b>1 373 158 760</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	16	9 760 936	9 644 138
<b>Sum investeringer</b>		<b>9 760 936</b>	<b>9 644 138</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	14	149 571 098	164 143 946
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>149 571 098</b>	<b>164 143 946</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 844 396 130</b>	<b>1 871 369 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 095 247 327</b>	<b>2 043 644 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,15	122 040	122 040
Overkurs	9	4 124	4 124
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	624 034 368	453 400 639
Minoritetsinteresser	9	133 024 241	79 926 413
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>757 058 609</b>	<b>533 327 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>757 184 773</b>	<b>533 453 216</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	61 894 677	58 804 866
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>61 894 677</b>	<b>58 804 866</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	47 437 500	12 437 500
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 703 669	30 487 212
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 141 169</b>	<b>42 924 712</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>140 035 846</b>	<b>101 729 578</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	11	638 296 920	812 004 399
Leverandørgjeld		67 982 515	95 300 468



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	8	15 817 087	34 372 747
Skyldig offentlige avgifter		2 428 172	2 958 495
Utbytte		10 562 500	0
Annen kortsiktig gjeld	13	462 939 514	463 825 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 198 026 708</b>	<b>1 408 461 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 338 062 554</b>	<b>1 510 191 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 095 247 327</b>	<b>2 043 644 477</b>



**Årsregnskap 2022  
for  
R. Munkhaugen AS**

**Organisasjonsnr. 915 783 325**



## R. Munkhaugen AS

### Årsberetning 2022

#### VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

R. Munkhaugen AS er lokalisert på Vestre Rosten i Trondheim. Det er et investeringsselskap som eies 100 % av Roar Munkhaugen. Selskapet eier 75 % av Heimdal Bolig Holding AS som igjen eier 100 % av aksjene i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS. Gjennom dette er R. Munkhaugen AS konserntopp for Heimdal Bolig AS. I tillegg eier selskapet 16,5 % av aksjene i Heimdal Gruppen AS gjennom sitt 33 % eierskap i N. Munkhaugen AS.

R. Munkhaugen AS har investeringer i aksjer og boligporteføljer. Utviklingen i R. Munkhaugen AS avhenger stort sett av den underliggende utviklingen i Heimdal Bolig AS, Heimdal Real AS og Heimdal Gruppen AS og disse selskapenes evne til å generere utbytte fra sin virksomhet. Heimdal Gruppen AS besitter en stor tomteportefølje, hvor Heimdal Bolig AS har avtaler på å erverve hoveddelen.

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

#### HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis blitt redusert med 26% fra 2021 til 2022 og igangsettingen av nye boliger har gått ned med 9% ifølge tall fra Prognosesenteret.

Den lave renten som kom i kjølvannet av Corona-pandemien førte til god økonomi og kjøpekraft for mange. Dette viste seg tydelig på boligmarkedet med veldig gode salgstall fra slutten av 2020 og fram til våren 2022. Normalisering av rentenivået og uro og krig i Ukraina førte til nedkjøling av boligmarkedet fra midten av 2022.

Heimdal Bolig sine prosjekter har stort sett gått som planlagt gjennom pandemi og uro i Europa. Det har ikke vært betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer, noe som har ført til rekordomsetning for Heimdal Bolig de to siste årene. Ved årsskiftet var det 650 leiligheter til en samlet verdi av 2,8 mrd. i produksjon.

Stabil befolkningsvekst i Trondheim tilsier at etterspørselen etter nye boliger vil vedvare. Økte priser og rentenivå i Norge gjør likevel at den enkelte trygghet for egen økonomi er noe mer usikker og boligmarkedet litt kjøligere. Økende byggepriser har blitt en stadig større utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Kjøp av boligmoduler fra utlandet har blitt mindre gunstig, da Covid 19 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisituasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere. Krigen i Ukraina våren 2022 har ført til ytterligere mangel på byggevarer og kraftig økning i priser.

De siste årene har flere av de store riksdekkende utbyggerne etablert seg i Trondheim, noe som fører til hard konkurranse om boligkjøperne. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode tomtearealer i de fleste bydeler, så styret har derfor tro på at markedsposisjonen med ca. 20 % av nyboligmarkedet i Trondheim opprettholdes.

#### MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

Gjennom nær dialog med offentlige etater sørger selskapet for å utvikle sin kompetanse og holde seg oppdatert på gjeldende lover, og samtidig sørge for god dialog med aktuelle interessegrupper.

Heimdal Bolig er gjennom sine valg som eiendomsutvikler og boligbygger med på å påvirke fremtiden. Selskapets visjon er å skape varige verdier, og tror det over tid er fornuftig og nødvendig å ligge i front på dette området til tross for at dette kan gi økte produksjonskostnader som ikke lar seg ta inn i form av økte boligpriser.

For bedre å kunne ivareta klima og miljø rettes byggebransjen stadig mot tankene og visjonene bak passivhus, nullhus og plusshus. Offentlige myndigheter er også gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål. Markedet stiller også stadig større krav til at vi er med på å utvikle boliger som hensyntar klima og miljø.

Selskapet tar sin del av samfunnsansvaret ved å:

- bygge boliger som er laget for å redusere energibehov- og forbruk
- bruke solide materialer med lang levetid tilpasset vårt røffe klima
- gjenbruke så mye av eksisterende konstruksjoner som mulig når det konverteres fra næring- og industri til boligområder



## R. Munkhaugen AS

### Årsberetning 2022

- stille krav til leverandører og samarbeidspartnere
- legge til rette for bruk av kollektivtrafikk og minst mulig bruk av privatbil, og sørge for å lage praktiske løsninger som øker eiers opplevde hverdagskvalitet
- legge stor vekt på trivselsfaktorer som frodige grøntområder, sosiale møteplasser og trygge, spennende lekeplasser

Det har vært økt fokus på bærekraftsmålene de siste årene, noe som har gjort at organisasjonen bruker flere parametere når valg av produkter og tilbydere skal tas. Gjennom dette påvirkes løsninger med fokus på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder søker Heimdal Bolig hele tiden ny kunnskap, samtidig som selskapet ønsker å balansere nyutvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvede standarder i bransjen.

Virksomheten er omfattet av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger, det vil si kartlegger og vurderer faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten bidrar til. Dette gjelder både forhold internt i egen virksomhet, og for hele leverandørkjeden og forretningsforbindelser. En rapport vil bli publisert på Heimdal Bolig sine nettsider innen 30. juni 2023 ([www.heimdalbolig.no](http://www.heimdalbolig.no)).

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene under byggeperioden. Heimdal Bolig som byggherre tar sammen med utførende entreprenør hensyn til støy og støvplager for omgivelsene i denne perioden. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

Heimdal Bolig har også siste år gitt bidrag til flere organisasjoner og samfunnsnyttige aktiviteter.

#### ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

R. Munkhaugen har ingen ansatte og styret består kun av eier. Konsernet har ved utgangen av året 12 ansatte, med lik fordeling av kvinner og menn. Alle er ansatt i Heimdal Bolig AS hvor styret består av to menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Selskapets målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor likestillings- og diskrimineringsloven til enhver tid etterleves. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapet hadde i 2022 totalt 201 registrerte sykedager (83). Dette utgjør 10 %. Tilsvarende tall for 2021 var 2,9 %. Økningen i sykefraværet er på langtidsfravær, som følges opp av bedriften. Det har ikke oppstått ulykker blant våre ansatte i året som gikk.

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

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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 2021 og 2022 for selskapet og konsernet. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger virksomhetens finansielle stilling, budsjetter, inngåtte avtaler, tilgang på nye prosjekter samt selskapets posisjon i markedet.

R. Munkhaugen AS hadde ingen driftsinntekter i 2021 og 2022, men betydelige finansinntekter i form av utbytte fra N. Munkhaugen AS på MNOK 42,6 (10,9) og fra Heimdal Bolig Holding AS på MNOK 67,4 (48,0). Høy aktivitet og god inntjening i Heimdal Bolig, sammen med datterselskapet Heimdal Real AS sitt salg av studentboliger på Nardo i 2021 og 2022 har ført til utbyttegrunnlag fra Heimdal Bolig Holding AS. R. Munkhaugen hadde også gevinst ved salg av 5 % av aksjene i datterselskapet Heimdal Bolig Holding med MNOK 14,8. Selskapet fikk dermed et resultat før skatt på MNOK 137,4 (67,8). Konsernet hadde driftsinntekter på MNOK 1 723,2 (1 601,9) og et resultat før skatt på MNOK 299,6 (284,3).

Basert på salget i 2022, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen byggeklare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2023 å bli noe lavere enn de foregående år.

Konsernet har stor tilgang på regulerte tomter med litt lengre perspektiv.



## R. Munkhaugen AS

### Årsberetning 2022

Totale eiendeler vil for det meste svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon i Heimdal Bolig og fullføringsgraden i disse. Det var mange prosjekter i produksjon ved årsskiftet, og andel opptjente prosjektinntekter er omtrent uendret fra 2021 til 2022. Det samme gjelder totalbalansen.

Totale eiendeler i konsernet ved årsskiftet er MNOK 2 095,2 (2 043,6) og bokført egenkapital er MNOK 757,2 (533,5). Totale eiendeler for selskapet ved årsskifter er MNOK 210,2 (113,9) og egenkapitalen er MNOK 188,4 (81,7). Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 36 % og 90 %. Tilsvarende tall fra 2021 var 26 % og 72 %. Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 650,4 (462,9).

Kontantstrømmene i konsernet er i all hovedsak knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning, salg av eiendommer, samt kjøp av tomtegrunn. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen.

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift positiv med MNOK 82,6 og netto endring i kontanter og bankinnskudd positiv med MNOK 31,4. Selskapene i konsernet inngår dels i en konsernkontoordning, og det er også etablert låneavtaler for å sikre flyt av kapital mellom konsernselskapene.

På konsernnivå varierer kontantstrømmen fra år til år avhengig av når byggeprosjekter ferdigstilles. Årets kontantstrøm fra drift var positiv med MNOK 330,0. Positiv kontantstrøm fra drift kan ses i sammenheng med reduksjon i posten byggelån som i kontantstrømoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Netto endring i kontanter og bankinnskudd for konsernet var negativ med MNOK 14,6.

Utbetalt utbytte eller konsernbidrag fra Heimdal Gruppen AS og Heimdal Bolig Holding AS gir selskapet betydelig tilgang til likviditet. Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2023 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.

#### ÅRETS RESULTAT OG DISPONERINGER

Årets resultat i R. Munkhaugen AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	136 642 223
Tilleggsutbytte	30 000 000
<u>Overført annen egenkapital</u>	<u>106 642 223</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>136 642 223</u>

Selskapets frie egenkapital pr 31.12.2022 utgjør kr 188 249 225.

Trondheim, den 27. juni 2023

Roar Munkhaugen  
Styrets leder/daglig leder

**R. Munkhaugen AS**

## Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Noter	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
Driftsinntekter					
0	0	Salgsinntekt	1	1 615 089 556	1 598 766 523
0	0	Andre driftsinntekter		108 084 762	3 088 278
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 723 174 318</b>	<b>1 601 854 801</b>
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		1 392 946 255	1 377 710 853
0	0	Lønnskostnad	2	41 539 384	40 278 427
0	0	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	880 903	1 785 256
1 345 610	303 697	Annen driftskostnad	4	9 200 666	7 104 402
<b>1 345 610</b>	<b>303 697</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 444 567 208</b>	<b>1 426 878 938</b>
<b>(1 345 610)</b>	<b>(303 697)</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>278 607 110</b>	<b>174 975 863</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
Finansinntekter					
3 591 412	0	Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	3 591 412	0
82 247 500	48 000 000	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
42 798 235	10 983 092	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virks	6, 7	15 731 486	100 124 597
306 130	16 666	Annen renteinntekt		2 208 025	475 030
11 419 345	9 733 454	Annen finansinntekt		11 435 977	17 842 874
<b>140 362 622</b>	<b>68 733 212</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 966 900</b>	<b>118 442 501</b>
Finanskostnader					
0	557 756	Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	0	557 756
866	0	Annen rentekostnad		10 346 757	8 548 866
1 649 464	35 175	Annen finanskostnad		1 649 816	35 348
<b>1 650 330</b>	<b>592 931</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 996 573</b>	<b>9 141 970</b>
<b>138 712 292</b>	<b>68 140 281</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>20 970 327</b>	<b>109 300 531</b>
<b>137 366 682</b>	<b>67 836 584</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>299 577 437</b>	<b>284 276 394</b>
724 459	385 898	Skattekostnad på resultat	8	38 595 880	38 611 144
<b>136 642 223</b>	<b>67 450 686</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>260 981 557</b>	<b>245 665 250</b>
Overføringer og disponeringer					
30 000 000	50 000 000	Tilleggsutbytte	9	0	0
106 642 223	17 450 686	Overført til annen egenkapital	9	0	0
0	0	Til minoritet	9	56 574 260	44 938 623
0	0	Til majoritet	9	204 407 297	200 726 627
<b>136 642 223</b>	<b>67 450 686</b>	<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>260 981 557</b>	<b>245 665 250</b>

**R. Munkhaugen AS**

## Balanse

Morselskap				Konsern	
31.12.2022	31.12.2021		Noter	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
0	0	Goodwill	3	1 339 274	(2 880 948)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 339 274</b>	<b>(2 880 948)</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0	Anlegg under utførelse	3, 11	40 733 102	13 046 176
510 000	300 000	Driftsløsøre og inventar	3	636 959	579 561
<b>510 000</b>	<b>300 000</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 370 061</b>	<b>13 625 737</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
7 537 500	8 040 000	Investeringer i datterselskap	5	0	0
279 944	418 179	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	162 997 191	133 192 175
45 144 671	28 337 837	Investeringer i aksjer og andeler	17	45 144 671	28 337 837
<b>52 962 115</b>	<b>36 796 016</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 141 862</b>	<b>161 530 012</b>
<b>53 472 115</b>	<b>37 096 016</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>250 851 197</b>	<b>172 274 801</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
0	0	Boligprosjekter	10, 11, 12	311 916 445	324 422 831
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varer</b>		<b>311 916 445</b>	<b>324 422 831</b>
<b>Fordringer</b>					
0	0	Kundefordringer		20 156 397	24 692 482
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 11	1 263 830 000	1 341 173 500
87 570 970	50 500 000	Fordringer på konsernselskap	6	20 133 470	2 500 000
15 312 500	4 000 000	Andre kortsiktige fordringer		69 027 784	4 792 778
<b>102 883 470</b>	<b>54 500 000</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>1 373 147 651</b>	<b>1 373 158 760</b>
<b>Investeringer</b>					
9 760 936	9 644 139	Markedsbaserte aksjer	16	9 760 936	9 644 139
<b>9 760 936</b>	<b>9 644 139</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>9 760 936</b>	<b>9 644 139</b>
<b>44 044 298</b>	<b>12 666 094</b>	<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	14	<b>149 571 098</b>	<b>164 143 946</b>
<b>156 688 704</b>	<b>76 810 233</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 844 396 130</b>	<b>1 871 369 676</b>
<b>210 160 819</b>	<b>113 906 249</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 095 247 327</b>	<b>2 043 644 477</b>

**R. Munkhaugen AS**

## Balanse

Morselskap			Konsern		
31.12.2022	31.12.2021	Noter	31.12.2022	31.12.2021	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
122 040	122 040	Aksjekapital	9, 15	122 040	122 040
4 124	4 124	Overkurs	9	4 124	4 124
<b>126 164</b>	<b>126 164</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
188 245 101	81 602 878	Annen egenkapital	9	624 034 368	453 400 639
<b>188 245 101</b>	<b>81 602 878</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>624 034 368</b>	<b>453 400 639</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Minoritetsinteresser</b>	9	<b>133 024 241</b>	<b>79 926 413</b>
<b>188 371 265</b>	<b>81 729 042</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>757 184 773</b>	<b>533 453 216</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Langsiktig gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelses</b>					
261 168	16 500	Utsatt skatt	8	61 894 677	58 804 866
<b>261 168</b>	<b>16 500</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelses</b>		<b>61 894 677</b>	<b>58 804 866</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	47 437 500	12 437 500
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	30 703 669	30 487 212
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 141 169</b>	<b>42 924 712</b>
<b>261 168</b>	<b>16 500</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>140 035 846</b>	<b>101 729 578</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	638 296 920	812 004 399
10 000	19 105	Leverandørgjeld		67 982 515	95 300 468
479 791	441 602	Betalbar skatt	8	15 817 087	34 372 747
0	0	Skyldig offentlige avgifter		2 428 172	2 958 495
0	0	Utbytte		10 562 500	0
0	0	Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	0
21 038 595	31 700 000	Annen kortsiktig gjeld	13	462 939 514	463 825 574
<b>21 528 386</b>	<b>32 160 707</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 198 026 708</b>	<b>1 408 461 683</b>
<b>21 789 554</b>	<b>32 177 207</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>1 338 062 554</b>	<b>1 510 191 261</b>
<b>210 160 819</b>	<b>113 906 249</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 095 247 327</b>	<b>2 043 644 477</b>

Trondheim, den 27. juni 2023

Roar Munkhaugen  
Styrets leder/daglig leder

**R. Munkhaugen AS****Kontantstrømpoppstilling**

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
0	0	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	1 217 958 639	942 559 183
(1 354 715)	(308 194)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(842 312 148)	(1 025 690 955)
0	0	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(39 373 529)	(35 716 581)
84 101 630	33 848 977	innbetalinger av utbytte	36 101 630	60 909 069
306 130	16 666	innbetalinger av renter	2 747 659	688 893
(866)	0	utbetalinger av renter	(10 792 556)	(8 948 533)
(441 602)	(71 302)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(34 372 674)	(6 081 761)
<b>82 610 577</b>	<b>33 486 147</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)</b>	<b>329 957 021</b>	<b>(72 280 685)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
(210 000)	0	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(390 830)	(274 802)
34 383 570	41 161 112	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	121 696 214	138 935 342
(44 744 538)	(53 574 027)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(171 485 447)	(99 271 624)
0	121 100	innbetalinger ved salg av andre investeringer	50 449	91 433 825
0	(4 000 000)	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	(60 628 414)
<b>(10 570 968)</b>	<b>(16 291 815)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(50 129 614)</b>	<b>70 194 327</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	0	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	56 440 862
0	0	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	(34 000 000)
(10 661 405)	(7 861 666)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(78 692 776)	(140 124 008)
0	0	netto endring i byggelån	(173 707 479)	212 534 979
(30 000 000)	(18 300 000)	utbetalinger av utbytte	(42 000 000)	(40 300 000)
<b>(40 661 405)</b>	<b>(26 161 666)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(294 400 255)</b>	<b>54 551 833</b>
31 378 204	(8 967 334)	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	(14 572 848)	52 465 475
12 666 094	21 633 428	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	164 143 946	111 678 471
<b>44 044 298</b>	<b>12 666 094</b>	<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt</b>	<b>149 571 098</b>	<b>164 143 946</b>
		<i>1) Avstemming</i>		
137 366 682	67 836 584	resultat før skattekostnad	299 577 438	284 276 395
(441 602)	(71 302)	periodens betalte skatt	(34 372 674)	(6 081 761)
0	0	ordinære avskrivninger	880 903	1 785 256
0	0	endring i varelager	151 944 368	361 745 527
0	0	endring i kundefordringer	81 904 585	(659 295 614)
(9 105)	(4 497)	endring i leverandørgjeld	(27 703 895)	47 317 424
(17 372 663)	(1 504 476)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(53 634 954)	14 306 011
(36 932 735)	(32 770 161)	endring i andre tidsavgrønsningsposter	(88 638 750)	(116 333 923)
<b>82 610 577</b>	<b>33 486 148</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>329 957 021</b>	<b>(72 280 685)</b>
		Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:		
44 044 298	12 666 094	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	148 657 723	163 239 049
0	0	Skattetreksinnskudd pr 31.12	913 375	904 897
<b>44 044 298</b>	<b>12 666 094</b>	<b>Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12</b>	<b>149 571 098</b>	<b>164 143 946</b>



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av timer inntektsføres etter hvert som timene blir levert.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4 og felles kontrollert virksomhet i § 5-18.

Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og aksjer i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egne noter til regnskapsposten. Andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

#### Investering i aksjer og andeler

Langsiktige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden.

#### Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdien på balansedagen.

#### Boligprosjekter – løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomteknad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjekter starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansierungsbevis fra kontraktmotpart.

Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader.

Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

#### 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.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metoden.

#### Garantier og reklamasjoner

Garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

#### Konsernregnskap

I konsernregnskapet er oppkjøpsmetoden, hvor mer-/mindreverdi er reflektert i konsernregnskapet lagt til grunn. Utsatt skatt er tatt hensyn til ved tilordningen av mer-/mindreverdi. Det er beregnet teknisk goodwill i de tilfeller at et er differanse mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note - Boligprosjekter.

#### Konsern

Resultat	2022	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	3 299 103 494	2 799 907 883
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	2 914 307 398	2 458 092 384
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	384 796 096	341 815 499
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	166 901 164	153 636 494
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>217 894 932</b>	<b>188 179 005</b>

  

Balanse	2022	2021
Opptjent, ikke fakturert produksjon	1 263 830 000	1 342 890 900
Forskuddsfakturert produksjon	0	(1 717 400)
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 263 830 000</b>	<b>1 341 173 500</b>

#### Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

#### Konsern

	2022	2021
Lønn	34 637 369	34 497 059
Arbeidsgiveravgift	4 753 010	4 370 285
Pensjonskostnader (OTP)	982 300	792 677
Andre ytelser	1 166 705	618 406
<b>Sum</b>	<b>41 539 384</b>	<b>40 278 427</b>

Antall årsverk	12	13
----------------	----	----

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Datterselskapet Heimdal Bolig AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Den etablerte pensjonsordningen oppfyller kravene etter loven.

#### Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

#### Ytelser til ledende personer

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

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 3 - Varige driftsmidler

##### Morselskap

	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	300 000
Tilgang	210 000
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>510 000</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0
Ordinære avskrivninger	0
Tilbakeført avskrivning	0
Ekstraord. nedskrivninger	0
<b>Akkumulerte av- og nedskr 31.12</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>510 000</b>

Økonomisk levetid I/A

Konsern	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	2 470 998	(4 006 727)	13 780 071	6 090 881	18 335 223
Tilgang	4 146 909	0	28 440 576	257 964	32 845 449
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>6 617 907</b>	<b>(4 006 727)</b>	<b>42 220 647</b>	<b>6 348 845</b>	<b>51 180 672</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	1 345 219	0	733 895	5 511 321	7 590 435
Ordinære avskrivninger	728 032	(801 345)	753 650	200 565	880 903
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskr 31.12</b>	<b>2 073 251</b>	<b>(801 345)</b>	<b>1 487 545</b>	<b>5 711 886</b>	<b>8 471 338</b>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>4 544 656</b>	<b>(3 205 382)</b>	<b>40 733 102</b>	<b>636 959</b>	<b>42 709 335</b>

Økonomisk levetid - 5 år 10-100 år 3-10 år  
Degressiv Lineær Lineær Lineær

#### Note 4 – Honorar til revisor

##### Morselskap

	2022	2021
Lovpålagt revisjon ekskl mva	50 900	28 700
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>50 900</b>	<b>28 700</b>

##### Konsern

	2022	2021
Lovpålagt revisjon ekskl mva	526 669	518 316
Andre tjenester ekskl mva	0	19 549
<b>Sum</b>	<b>526 669</b>	<b>537 865</b>

**R. Munkhaugen AS**

## Noter 2022

## Note 5 - Datterselskap

## Morselskap

## Datterselskap av R. Munkhaugen AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS	Trondheim	75 %

## Datterselskap av Heimdal Bolig Holding AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100 %
Heimdal Real AS	Trondheim	100 %

## Datterselskap av Heimdal Bolig AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Strinda Hageby 4 og 6 AS	Trondheim	100 %
Miljøbyen Granås AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 1 AS	Trondheim	100 %
Steinarvegen Utvikling AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 2 AS	Trondheim	100 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100 %
Melhustorget AS	Trondheim	100 %
Havstad Bolig AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100 %
Ladalen Infra AS	Trondheim	100 %
Solbergåsen Utbygging AS	Trondheim	100 %
Søbstadvegen 3 2 AS	Trondheim	100 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60 %

Datterselskapene Nardobakken 3 AS og Nardobakken 3 Utbygging AS samt Øvre Nyhavna 3 AS er realisert i løpet av året. Bokført gevinst i konsernregnskapet inngår på linjen annen driftsinntekt med kr 105 606 631.

## Note 6 - Tilknyttet selskap

## Konsern

Konsernet har følgende investeringer i tilknyttede selskap som er bokført etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Tilgang / avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og føringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
N. Munkhaugen AS	Trondheim	33,00 %	9 944	75 470 643	0	17 060 829	(42 603 000)	49 928 472
Strinda Hageby 5 AS	Trondheim	25,00 %	66 985 073	408 235	0	195 235	(333 470)	270 000
Ladehammaren AS	Trondheim	33,33 %	41 010 000	0	41 010 000	(1 115 710)	0	39 894 290
Bryggeribyen EC Dahls H AS	Trondheim	33,33 %	45 000 000	48 955 279	16 000 000	(630 877)	0	64 324 402
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	8 072 500	8 358 018	0	222 009	0	8 580 027
<b>Sum</b>				<b>133 192 175</b>	<b>57 010 000</b>	<b>15 731 486</b>	<b>(42 936 470)</b>	<b>162 997 191</b>

Fordringer på konsernselskap består av fordring på utbytte fra N. Munkhaugen AS (MNOK 19.8) i tillegg til utbytte fra Strinda Hageby 5 AS med MNOK 0,333.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

##### Konsern

Felles kontrollert virksomhet er innregnet ved bruk av bruttometoden (forholdsmessig konsolidering), basert på eierandeler.

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/-stemmeandel
Grilstad Park AS	Trondheim	50 %
Sorgenfri 16 AS	Trondheim	50 %
Bissmiet AS	Trondheim	50 %
Jarleveien 4 AS	Trondheim	50 %

Nedenfor er en oversikt over andel eiendeler, gjeld, driftsinntekter, driftskostnader og netto resultatet i felles kontrollert virksomhet som er forholdsmessig konsolidert i konsernregnskapet. Beløpene er vist brutto før eliminerings av konserninterne transaksjoner i konsernregnskapet.

	Grilstad Park AS	Sorgenfri 16 AS	Bissmiet AS	Jarleveien 4 AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250 000	13 050 000	600 000	42 105 970	57 005 970
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250 000	13 050 000	600 000	1 566 762	16 466 762

##### Eiendeler

Teknisk goodwill	0	3 802 592	0	0	3 802 592
Anlegg under utførelse	0	56 027 169	0	12 425 392	68 452 561
Boligprosjekter	0	0	4 217 500	52 733 448	56 950 948
Kundefordringer	0	0	10 745	95 033	105 778
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	0	104 423 000	0	104 423 000
Andre fordringer	0	2 110	0	51 808	53 918
Bankinnskudd og kontanter	118 210	1 318 104	9 382 150	951 858	11 770 322
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>118 210</b>	<b>61 149 975</b>	<b>118 033 395</b>	<b>66 257 539</b>	<b>245 559 119</b>

##### Gjeld

Utsatt skatt	0	11 945 436	2 759 958	11 300 616	26 006 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 000 000	46 866 877	12 437 500	94 304 377
Leverandørgjeld	1 228	307 242	9 426 307	118 949	9 853 726
Betalbar skatt	0	0	1 783 343	99 583	1 882 926
Skyldig offentlige avgifter	0	35 136	0	0	35 136
Annen kortsiktig gjeld	609 846	811 984	56 696 910	13 126	58 131 866
<b>Sum gjeld</b>	<b>611 074</b>	<b>48 099 798</b>	<b>117 533 395</b>	<b>23 969 774</b>	<b>190 214 041</b>

<b>Netto eiendeler</b>	<b>(492 864)</b>	<b>13 050 177</b>	<b>500 000</b>	<b>42 287 765</b>	<b>55 345 078</b>
------------------------	------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Driftsinntekter	22 500	92 622	141 869 857	2 220 911	144 205 890
Driftskostnader	23 162	92 397	127 782 352	1 672 404	129 570 315
Netto finansposter	2 343	0	50 177	(419 320)	(366 800)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 681</b>	<b>225</b>	<b>14 137 682</b>	<b>129 187</b>	<b>14 268 775</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	0	50	3 110 290	28 420	3 138 760
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>1 681</b>	<b>175</b>	<b>11 027 392</b>	<b>100 767</b>	<b>11 130 015</b>

Investeringen, kr 1 250 000, samt fordring mot Grilstad Park AS med kr 500 000 er regnskapsmessig nedskrevet til kr 0.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 8 - Skatt

##### Morselskap

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Resultat før skattekostnad	137 366 682	67 836 584
Permanente forskjeller	(135 185 815)	(65 829 300)
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Inntekt</b>	<b>2 180 867</b>	<b>2 007 284</b>

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	479 791	441 602
Endring i utsatt skatt	244 668	(55 704)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>724 459</b>	<b>385 898</b>

##### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Inntektsført avsatt utbytte fra DS og TS	0	1 187 129	0	75 000
Sum	0	1 187 129	0	75 000
Netto midlertidige forskjeller	0	1 187 129	0	75 000
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	261 168	0	16 500
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>261 168</b>	<b>0</b>	<b>16 500</b>

**R. Munkhaugen AS**

## Noter 2022

## Konsern

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Resultat før skattekostnad	299 577 437	284 276 394
Permanente forskjeller	(140 342 876)	(121 283 710)
Endring i midlertidige forskjeller	(97 321 273)	(9 435 689)
<b>Inntekt</b>	<b>61 913 288</b>	<b>153 556 995</b>
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	2 805 387	149 230
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	59 107 901	153 407 765
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Inntekt</b>	<b>59 107 901</b>	<b>153 407 765</b>

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt <sup>1)</sup>	15 817 088	34 372 746
For mye avsatt tidligere	(201)	0
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	3 089 811	23 222 427
Utsatt skatt i kjøpt datterselskap/FKV	(21 409 353)	(18 984 027)
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgt datterselskap	21 870 067	0
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	19 228 468	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>38 595 880</b>	<b>38 611 146</b>

1) Inkl betalbar skatt i felles kontrollert virksomhet (FKV) bokført etter bruttomethoden.

Konsern	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	23 926 694	0	6 115 747
Tilvirkningskontrakt	0	234 779 664	0	211 236 140
Varelager	0	44 379 481	0	62 152 039
Fordringer	45 491	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	290 156	0	17 952
Avsetning for forpliktelser	142 210 179	0	68 371 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	9 598 532	0	7 503 959	0
Inntektsført avsatt utbytte	0	2 010 092	0	75 000
Avskåret rentefradrag	796 890	0	796 890	0
<b>Sum</b>	<b>152 651 092</b>	<b>305 386 087</b>	<b>76 671 849</b>	<b>279 596 878</b>
Netto midlertidige forskjeller	0	152 734 995	0	202 925 029
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	33 601 699	0	44 643 506
Ikke bokført utsatt skattefordel	2 286 970	0	1 356 570	0
Korreksjon for utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	26 006 010	0	12 804 790
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>61 894 677</b>	<b>0</b>	<b>58 804 866</b>

1) Inkl betalbar skatt i felles kontrollert virksomhet (FKV) bokført etter bruttomethoden.



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen			Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	122 040	4 124	81 602 878	81 729 042
Årets resultat	0	0	136 642 223	136 642 223
Andre endringer;				0
Tilleggsutbytte	0	0	(30 000 000)	(30 000 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>122 040</b>	<b>4 124</b>	<b>188 245 101</b>	<b>188 371 265</b>

Konsern	Annen			Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	122 040	4 124	453 400 639	79 926 413	533 453 216
Årets resultat	0	0	204 407 297	56 574 260	260 981 557
Andre endringer;					0
Utbytte	0	0	(30 000 000)	(22 562 500)	(52 562 500)
Effekt av endring minoritetsinteresser	0	0	(3 773 568)	19 086 068	15 312 500
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>122 040</b>	<b>4 124</b>	<b>624 034 368</b>	<b>133 024 241</b>	<b>757 184 773</b>

#### Note 10 - Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer, jf note - Tilvirkningskontrakter.

Konsern		
	2022	2021
Aktiverte kostnader infrastruktur	26 813 998	0
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	226 169 947	281 923 831
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	58 932 500	42 499 000
<b>Sum</b>	<b>311 916 445</b>	<b>324 422 831</b>

#### Note 11 - Pantstillelser

Konsern		
	2022	2021
<b>Pantesikret gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	638 296 920	812 004 399
<b>Sum</b>	<b>638 296 920</b>	<b>812 004 399</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Anlegg under utførelse	12 425 392	13 046 176
Boligprosjekter	241 355 317	271 849 409
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1 263 830 000	1 341 173 500
<b>Sum</b>	<b>1 517 610 709</b>	<b>1 626 069 085</b>



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2022

#### Note 12 - Garantistillelser

##### Konsern

Ved oppføring av boliger stilles garanti overfor kjøper. Garantistillelser pr utløpet av regnskapsåret utgjør:

	2022	2021
Garantier etter bustadoppføringslova	332 693 071	252 695 993
- herav andel av garantier FKV	26 787 131	28 940 360
Entreprenørgarantier	5 005 608	44 052 790
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
<b>Sum</b>	<b>337 698 679</b>	<b>296 748 783</b>

#### Note 13 - Nærstående parter

##### Morselskap

Selskapene i konsernet foretar transaksjoner med hverandre. Transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår til markedspriser. Interne transaksjoner er eliminert i konsernregnskapet.

##### Konsern

Øvrig langsiktig gjeld består av datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS sin gjeld til Heimdal Gruppen AS.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med kr 175 990 183. Skyldig beløp er i hovedsak knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap. Ihht avtale tilbakebetales selgerkreditten til Heimdal Gruppen AS når prosjektene overleveres.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer dessuten beste estimat for tilleggsvederlag ved erverv av 50 % av aksjene i felles kontrollert virksomhet Jarleveien 4 AS med kr 32 105 970.

#### Note 14 – Bundne bankinnskudd

Konsern	2022	2021
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	913 375	904 897

#### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 904 aksjer à kr 135. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2022	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Roar Munkhaugen Styrets leder	904	100 %

#### Note 16 – Markedsbaserte aksjer

##### Morselskap

Markedsbaserte aksjer består av investeringer i en portefølje av aksjer notert på Oslo Børs. Aksjenes historiske kostpris er på kr 8 790 829.

#### Note 17 – Investeringer i aksjer og andeler

##### Morselskap

Investering av aksjer og andeler består utelukkende av investeringer i Viking Venture, et teknologifokusert Venture fond som skal videreutvikle teknologiselskaper til børsnotering eller industrielt salg. Investeringene gjennom Viking Venture er fordelt på flere ulike selskaper. Samtlige investeringer gjennom Viking Venture er bokført til kostpris.



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i R. Munkhaugen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R. Munkhaugen AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 136 642 223 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 260 981 557. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Org. nr.: 990 455 376 MVA  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening



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*

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 er ledelsen ansvarlig for å 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 avvirket.

#### *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>

Trondheim, 27. juni 2023

**E.K. Revisjon AS**

Kjell Tore Kirketeig  
Statsautorisert revisor