



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	874 375 942
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL BOLIG AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	11 471 000	14 849 000
Andre driftsinntekter		260 000	420 000
Sum inntekter		11 731 000	15 269 000
Kostnader			
Varekostnad		-12 073 000	-23 730 000
Lønnskostnad	2	32 873 000	40 965 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	28 000	57 000
Annen driftskostnad	4	6 502 000	7 857 000
Sum kostnader		27 330 000	25 149 000
Driftsresultat		-15 599 000	-9 880 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	173 155 000	162 287 000
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6,7	5 284 000	8 336 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	24 863 000	28 360 000
Annen renteinntekt		4 912 000	2 353 000
Annen finansinntekt		1 623 000	0
Sum finansinntekter		209 837 000	201 336 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	4 526 000	8 848 000
Annen rentekostnad		4 691 000	7 905 000
Sum finanskostnader		9 217 000	16 753 000
Netto finans		200 620 000	184 583 000
Resultat før skattekostnad		185 021 000	174 703 000
Skattekostnad på resultat	8	35 068 000	29 739 000
Årsresultat		149 953 000	144 964 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	0	25 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avgitt konsernbidrag	9	59 251 000	1 711 000
Overføringer annen egenkapital	9	90 703 000	118 254 000
Sum overføringer og disponeringer		149 954 000	144 965 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	442 000	2 956 000
Goodwill	3	0	0
Sum immaterielle eiendeler		442 000	2 956 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,7,11	0	0
Driftsløsøre og inventar	3	42 000	70 000
Sum varige driftsmidler		42 000	70 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	258 542 000	171 227 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	163 231 000	114 223 000
Sum finansielle anleggsmidler		421 773 000	285 450 000
Sum anleggsmidler		422 257 000	288 476 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	8 500 000	7 566 000
Sum varer		8 500 000	7 566 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	809 000	777 000
Fordring på konsernkontonto	15	27 791 000	249 932 000
Andre kortsiktige fordringer		1 882 000	6 769 000
Konsernfordringer	13	410 328 000	323 585 000
Sum fordringer		440 810 000	581 063 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	14, 15	318 272 000	28 517 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 272 000	28 517 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		767 582 000	617 146 000
SUM EIENDELER		1 189 839 000	905 622 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	627 775 000	537 072 000
Sum opptjent egenkapital		627 775 000	537 072 000
Sum egenkapital		680 375 000	589 672 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		887 000	775 000
Betalbar skatt	8	33 836 000	23 972 000
Skyldige offentlige avgifter		2 050 000	1 950 000
Utbytte	9	0	25 000 000
Kortsiktig konserngjeld	13	86 462 000	24 753 000
Gjeld i konsernkonto	15	177 580 000	109 172 000
Annen kortsiktig gjeld	13	208 649 000	130 329 000
Sum kortsiktig gjeld		509 464 000	315 951 000
Sum gjeld		509 464 000	315 951 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 189 839 000	905 623 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	394 418 000	768 709 000
Andre driftsinntekter		6 984 000	22 025 000
Sum inntekter		401 402 000	790 734 000
Kostnader			
Varekostnad		246 403 000	578 697 000
Lønnskostnad	2	32 873 000	40 965 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	975 000	140 000
Annen driftskostnad	4	9 220 000	9 747 000
Sum kostnader		289 471 000	629 549 000
Driftsresultat		111 931 000	161 185 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6,7	645 000	-1 030 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	2 662 000	87 000
Annen renteinntekt		5 881 000	2 517 000
Annen finansinntekt		1 624 000	1 000
Sum finansinntekter		10 812 000	1 575 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	44 000	1 015 000
Annen rentekostnad		8 765 000	11 852 000
Sum finanskostnader		8 809 000	12 867 000
Netto finans		2 003 000	-11 292 000
Resultat før skattekostnad		113 934 000	149 893 000
Skattekostnad på resultat	8	26 593 000	31 040 000
Årsresultat		87 341 000	118 853 000
Overføringer og disponeringer			
Til minoritet	9	-3 911 000	-3 044 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Til majoritet	9	91 252 000	121 897 000
Sum overføringer og disponeringer		87 341 000	118 853 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Goodwill	3	3 716 000	2 141 000
Sum immaterielle eiendeler		3 716 000	2 141 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,7,11	100 860 000	99 899 000
Driftsløsøre og inventar	3	42 000	70 000
Sum varige driftsmidler		100 902 000	99 969 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	189 855 000	129 271 000
Sum finansielle anleggsmidler		189 855 000	129 271 000
Sum anleggsmidler		294 473 000	231 381 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	367 228 000	294 105 000
Sum varer		367 228 000	294 105 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	95 639 000	38 565 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,11	54 320 000	783 083 000
Fordring på konsernkontonto	15	0	0
Andre kortsiktige fordringer		9 755 000	37 099 000
Konsernfordringer	13	55 556 000	25 587 000
Sum fordringer		215 270 000	884 334 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	14,15	353 480 000	52 222 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		353 480 000	52 222 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		935 978 000	1 230 661 000
SUM EIENDELER		1 230 451 000	1 462 042 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	617 474 000	585 473 000
Sum opptjent egenkapital		617 474 000	585 473 000
Minoritetsinteresser	9	-5 067 000	-1 155 000
Sum egenkapital		665 007 000	636 918 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	27 137 000	52 583 000
Sum avsetninger for forpliktelser		27 137 000	52 583 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	47 438 000	47 438 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 838 000	30 861 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 276 000	78 299 000
Sum langsiktig gjeld		105 413 000	130 882 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	299 786 000
Leverandørgjeld		30 578 000	58 507 000
Betalbar skatt	8	58 093 000	31 798 000
Skyldige offentlige avgifter		2 085 000	1 963 000
Utbytte	9	0	25 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld	13	60 000 000	2 193 000
Annen kortsiktig gjeld	13	309 275 000	274 996 000
Sum kortsiktig gjeld		460 031 000	694 243 000
Sum gjeld		565 444 000	825 125 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 230 451 000	1 462 043 000



**Årsregnskap 2024
for
Heimdal Bolig AS**

Organisasjonsnr. 874 375 942





Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2024

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Heimdal Bolig AS er lokalisert på Vestre Rosten i Trondheim og virksomheten er konsentrert om Trondheimsregionen. Selskapet har som forretningsområde utvikling, produksjon og salg av fast eiendom med hovedvekt på boliger, samt tilhørende virksomhet. Virksomheten er organisert i et morselskap og flere underliggende hel eller deleide prosjektselskaper. I tillegg til Heimdal Bolig besto konsernet ved årsskifte av 9 heleide og 7 deleide selskaper.

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis økt med 11 % fra 2023 til 2024, og størst er økningen på leiligheter med 26 %. Igangsettingen av nye boliger har samla gått ned med 1 %, hvor småhus og eneboliger har en nedgang mens leiligheter har en oppgang på 18 %. Dette er tall hentet fra Prognosecenteret.

Normalisering av rentenivået i 2022 etterfulgt av betydelig renteheving i 2023 har ført til en kraftig nedkjøling av boligmarkedet utover 2023 og inn i 2024. En ventet rentenedsettelse har også latt vente på seg, noe som holder boligmarkedet relativt rolig. Uro og krig i Ukraina og Midtøsten har også ført til usikkerhet på priser og leveranser av byggevarer.

Fremdriften i prosjektene har gått som planlagt gjennom pandemi og uro i Europa. Heimdal Bolig har unngått betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer. Det gode salget frem til medio 2022, med påfølgende høy produksjon har ført til gode resultater for selskapet både i 2023 og 2024.

Orderreserven ved inngangen til 2025 er på kort sikt noe lavere enn de foregående år. De store prosjektene som gikk gjennom 2023 og 2024 er ferdigstilt, og kun et nytt prosjekt er kommet i gang. Selskapet har god tilgang på attraktive tomteområder og det er flere større eiendommer under regulering. Flere reguleringsprosesser er dratt ut i tid og dette har resultert i at konsernet nesten ikke har boliger ute for salg ved siste årsskifte. Dette medfører at omsetning totalt for 2024 og 2025 vil bli lavere enn de foregående år.

Ved årsskiftet var det 131 leiligheter til en samlet verdi av 490 MNOK i produksjon. Tilsvarende tall for året før var 266 leiligheter til en samlet verdi av 1,1 mrd.

Det ble overlevert 258 nye boliger til en verdi på 1,1 mrd. til boligkjøpere i 2024. Regnskapsførte driftsinntekter ble MNOK 416,8 (790,7).

De største boligprosjektene i 2024 har vært Øvre Nyhavna og Melhustorget. Utbyggingen av Nyhavna er gjennomført i fem byggetrinn i ulike prosjektselskaper, og området har i 2024 stått for 47 % av konsernets omsetning. Området består av 610 leiligheter fordelt på 5 byggetrinn og 21 blokker hvor det siste ble ferdigstilt i oktober 2024.

På Melhustorget har det også vært god produksjon, hvor 149 leiligheter er ferdigstilt. Dette prosjektet stod for 33 % av konsernets omsetning. I dette prosjektet, som bygges over Melhus Kjøpesenter, er det totalt planlagt å bygge ca 300 leiligheter som forventes oppdelt i 5 byggetrinn.

Alle prosjektene administreres av Heimdal Bolig AS gjennom en egen prosjektstyringsavtale.

MARKEDSUTVIKLING OG KONKURRANSEFORHOLD

Markedsutvikling

Trondheim kommune har hatt stabil befolkningsvekst over en lengre periode. Ifølge kommunens egne prognoser venter de nå en noe lavere takt i befolkningsvekst enn tidligere. I årets prognose for middels vekst anslås det at Trondheim vil gå fra å ha 214 565 innbyggere 1. januar 2024, til å vokse med rundt 18 000 innbyggere i løpet av de neste elleve årene. Fra å tidligere ha hatt en årlig vekst på over 2 500 innbyggere forventes nå en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 1 700 innbyggere. Veksten styres av 2 faktorer; tilflytting og fødselsoverskudd. Korrigert for et stipulert saneringstall på gamle boliger tilsier dette et boligbehov på omtrent 1 400 nye boliger pr år. I 2024 ble det solgt omtrent 1 200 nye boliger i Trondheim.

Stadig økende byggepriser er fortsatt en stor utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Endringer i regelverket har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft. I tillegg har valutasituasjonen gjort import av byggevarer betydelig dyrere. Etter Russlands invasjon av Ukraina i 2022 og krig i Midtøsten i fra 2023 er det skapt ytterligere usikkerhet i markedet, frykt for mangel på varer og dermed økte priser. Denne situasjonen er fortsatt ustabil, og det er vanskelig å forutse utfallet for dette både på kort og lang sikt.



Heimdal Bolig AS

Vi har tett dialog med rikspolitikere og øvrige premisgivere for hvordan vi kan bygge rimeligere boliger. Et av de viktigste punktene har vært å bremse nye og fordyrende krav til boligbygging.

Konsernet har de senere år bygd et betydelig antall studentboliger. Det er også nå en studentby under regulering samt planer om både regulære leieboliger og leie før eie konsepter.

Sammenlignet med situasjonen i Osloregionen er tilgang til boligtomter som kan bygges ut langt bedre i vår region. Det bidrar til et marked som er mer i balanse.

Konkurransforhold

Landets største riksdekkende boligbyggere har etablert seg i Trondheim de senere år så styret forventer fortsatt hard konkurranse både om boligkunder og tomter. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode utbyggingsarealer i de fleste bydeler og styret har derfor tro på at vår markedsposisjon i normaltidd med ca. 20 % av markedet for nye boliger i Trondheim opprettholdes. Reguleringsforsinkelser har medført at den ble lavere for 2024.

Lang og målrettet satsning på null feil i våre prosjekter har ført til at kvaliteten på boligene er bedre enn noen gang. Samtidig opplever vi stadig økende krav og bevissthet fra våre kunder i forhold til opplevd kvalitet. Kontinuerlig forbedring og utvikling av digitale verktøy har vært med på å bedre oppfølging og kommunikasjon med våre kunder, samt kommunikasjon med utførende leverandører.

MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

For stadig å utvikle vår kompetanse må vi holde oss levende samfunnsengasjert. Vi må også sørge for til enhver tid å ha innblikk i gjeldende lovverk. Derfor har vi nær dialog med offentlige etater, og sørger samtidig for god dialog med aktuelle interessegrupper.

Gjennom våre valg som eiendomsutvikler og boligbygger er vi med på å påvirke fremtiden. Vår visjon er å skape varige verdier. Vi tror derfor at det over tid er fornuftig og nødvendig å ligge i front på dette området. For bedre å kunne ivareta klima og miljø rettes byggebransjen stadig mot tankene og visjonene bak mer energivennlige boliger. Offentlige myndigheter er også gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål.

Markedet stiller stadig større krav til at vi er med på å utvikle boliger som hensyntar klima og miljø.

Vi tar vår 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 vi konverterer fra næring- og industri til boligområder
- stille krav til våre leverandører og samarbeidspartnere på energi og miljø
- 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 oppvekstforhold

Å gjøre gode valg i forbindelse med utvikling og utbygging av våre boligprosjekter er viktig. Vi opplever økt fokus på bærekraft.

Dette gjør at organisasjonen bruker flere parametere når produkter og tilbydere skal velges. Gjennom dette velges løsninger med høy måloppnåelse på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder ønsker vi å balansere spennende nyutvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvde standarder i bransjen.

Heimdal Bolig skal etter siste vedtatte krav fra EU-kommisjonen levere sin første bærekraftsrapport for 2025. Strukturert arbeid med denne ble oppstartet våren 2024 og selskapet rakk å ferdigstille en dobbelt vesentlighetsanalyse i løpet av året. Arbeidet mot en bærekraftsrapport fortsetter inn i 2025, selv om de nå er kommet forslag om vesentlige endringer og lettelser i rapporteringskravene.

Virksomheten er også omfattet av Åpenhetsloven. Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger, som betyr at vi kartlegger og vurderer faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom selskapets virksomhet. Dette gjelder både forhold internt i egen virksomhet, for hele leverandørkjeden og for andre forretningsforbindelser. En rapport ble publisert på Heimdal Bolig sine nettsider i juni 2023 og vil oppdateres årlig (www.heimdalbolig.no).



Heimdal Bolig AS

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene under byggeperioden. Vi 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

Heimdal Bolig AS hadde 12 ansatte i 2024 og 2023.

Det er i løpet av 2024 gjennomført flere sosiale arrangement som inkluderer alle ansatte. Bedriften har også gjennomført årlig oppfølging av helsetilstand og arbeidsmiljø med Falck bedriftshelsetjeneste og det er tilbud om felles trening i arbeidstiden en gang i uka.

Sykefravær og ulykker

Selskapet hadde i 2024 totalt 128 registrerte sykedager (269) som utgjør 4,3 % (8,9 %) sykefravær. 98 % av fraværet er langtidfravær og dette følges opp av bedriften og bedriftshelsetjenesten. Det har ikke oppstått ulykker blant våre ansatte i året som gikk.

Likestilling

Vår målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Ved utgangen av året er andelen menn 58 % og kvinner 42 %. Styret består av to menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Forsikring for styrets medlemmer

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

Regnskaper med utgangspunkt i prosjektrengnskap over år inneholder alltid en rekke estimater. I særlig grad gjelder det aktiverte prosjektverdier og gjenværende kostnader i prosjekter under produksjon og i reklamasjonsfasen. Estimatenes og ledelsens vurdering av disse avhenger av fortsatt drift og utvikling i samsvar med ledelsens forventning slik det er gjort rede for i årsrapporten. Det presiseres at endringer i rammebetingelser eller andre uforutsette forhold kan påvirke skjønnet for verdifastsettelsen. Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2023 og 2024.

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.

Omsetning og resultat

Konsernets omsetning i 2024 ble MNOK 401,4 (790,7) og resultat før skatt ble MNOK 113,9 (149,9), som er en nedgang fra 2023 på henholdsvis MNOK 389,3 og MNOK 36,0.

Nedgangen i omsetningen skyldes i hovedsak at mange prosjekter ble ferdigstilt i løpet av første halvår, og at det er ikke ble igangsatt nye. Årsaken til at det ikke er kommet i gang nye prosjekter er at ingen områder har vært klare for oppstart grunnet reguleringsprosesser som har blitt skjøvet ut i tid. Selv med alle prosjekter salgsklare, ville nok uansett omsetningen gått noe ned, grunnet lavt trykk i boligmarkedet.

For morselskapet Heimdal Bolig AS ble det en nedgang i omsetning fra MNOK 15,3 i 2023 til MNOK 11,7 i 2024. Dette skyldes i hovedsak nedgang i prosjektstyringsavtaler med datterselskaper. Selskapets resultat før skatt ble MNOK 185,0 (174,7).

Basert på salget i 2024, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen på byggeklare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2025 å bli noe lavere enn de foregående år. Dette vil ta seg opp igjen, da konsernet har stor tilgang på regulerte tomter med litt lengre perspektiv.



Heimdal Bolig AS

Soliditet og balanse

Totale eiendeler vil svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var kun et prosjekt i produksjon ved årsskiftet slik at andel opptjente prosjektinntekter er noe lavere enn for 2023. Dette påvirker også totalbalansen som blir MNOK 231,6 lavere for 2024 enn 2023 for konsernet. For selskapet økte totalbalansen med MNOK 284,2 fra MNOK 905,6 til MNOK 1 189,8.

Selskapet har inngått avtaler om tomteerverv som sikrer aktivitet i minst 5 år framover. I tillegg til flere egne områder er selskapet sammen med partnere engasjert i større byutviklingsprosjekter i Trondheim. Av disse kan nevnes eiendommen på Brøset, utbygging av EC Dahls bryggeri og Ladehameren.

Egenkapitalen ved utgangen av året er MNOK 665,0 (636,9) for konsernet og MNOK 680,4 (589,7) for selskapet. Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 54 % og 57 %. Tilsvarende tall fra 2023 var 44 % og 65 %. Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansiering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 475,9 (536,4).

Likviditet, kontantstrøm og finansiering

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning, samt kjøp av tomtegrunn. Våre boligkunder betaler først ved overtagelse av boligen.

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift negativ med MNOK 8,8. 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 734,6. Positiv kontantstrøm fra drift kan ses i sammenheng med reduksjon i posten byggelån som i kontantstrømoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Denne er på konsernnivå redusert med MNOK 299,8. Samlet sett har både morselskapet og konsernet hatt en betydelig økning i likvide midler i 2024.

Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til spesifikke prosjekter. Betjening av gjelden henger sammen med utvikling i prosjektet, og grunnet ferdigstillelse av prosjekter er disse nedbetalt ved årsskiftet. Den største andelen av annen kortsiktig gjeld er knyttet til tomte- og selskapskjøp fra Heimdal Gruppen AS.

Det er styrets oppfatning at tilgang på normal prosjektfinansiering ikke vil være begrensende for selskapets aktivitet i overskuelig fremtid. Styret er derfor av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2025 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Årets resultat i Heimdal Bolig AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat (beløp i 1000 kroner)	149 953
Avgitt konsernbidrag	59 251
Overført til annen egenkapital	90 703
Totalt disponert	149 953

Selskapets frie egenkapital utgjør TNOK 627 774

Trondheim, den 10. april 2025

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Heimdal Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Noter	Konsern	
2024	2023			2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
11 471	14 849	Salgsinntekt	1	394 418	768 709
260	420	Andre driftsinntekter		6 984	22 025
11 731	15 269	Sum driftsinntekter		401 402	790 734
Driftskostnader					
(12 073)	(23 730)	Varekostnad		246 403	578 697
32 873	40 965	Lønnskostnad	2	32 873	40 965
28	57	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	975	140
6 502	7 857	Annen driftskostnad	4	9 220	9 747
27 330	(9 880)	Sum driftskostnader		289 472	629 549
(15 599)	(9 880)	DRIFTSRESULTAT		111 930	161 185
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
173 155	162 287	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
5 284	8 336	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virk	6, 7	645	(1 030)
24 863	28 360	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	2 662	87
4 912	2 353	Annen renteinntekt		5 881	2 517
1 623	0	Annen finansinntekt		1 624	1
209 837	201 336	Sum finansinntekter		10 811	1 575
Finanskostnader					
4 526	8 848	Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	44	1 015
4 691	7 905	Annen rentekostnad		8 765	11 852
9 217	16 753	Sum finanskostnader		8 808	12 867
200 620	184 584	NETTO FINANSPOSTER		2 003	(11 291)
185 021	174 704	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		113 933	149 894
35 068	29 739	Skattekostnad på resultat	8	26 593	31 040
149 953	144 964	ÅRSRESULTAT		87 340	118 854
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
0	25 000	Avsatt til ordinært utbytte	9		
59 251	1 711	Avgitt konsernbidrag	9		
90 703	118 254	Overføringer annen egenkapital	9		
		Til minoritet	9	(3 911)	(3 044)
		Til majoritet	9	91 252	121 897
149 953	144 964	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		87 340	118 854



**Heimdal Bolig AS**

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Noter	Konsern	
31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
442	2 956	Utsatt skattefordel	8	0	0
0	0	Goodwill	3	3 716	2 141
442	2 956	Sum immaterielle eiendeler		3 716	2 141
Varige driftsmidler					
0	0	Anlegg under utførelse	3, 7, 11	100 860	99 899
42	70	Driftsløsøre og inventar	3	42	70
42	70	Sum varige driftsmidler		100 901	99 969
Finansielle anleggsmidler					
258 542	171 227	Investeringer i datterselskap	5	0	0
163 231	114 223	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	189 855	129 271
421 773	285 451	Sum finansielle anleggsmidler		189 855	129 271
422 257	288 476	SUM ANLEGGSMIDLER		294 472	231 381
OMLØPSMIDLER					
Varer					
8 500	7 566	Boligprosjekter	10, 11, 12	367 228	294 105
8 500	7 566	Sum varer		367 228	294 105
Fordringer					
809	777	Kundefordringer	11	95 639	38 565
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 11	54 320	783 083
410 328	323 585	Fordringer på konsernselskap	13	55 556	25 587
27 791	249 932	Fordring i konsernkonto	15	0	0
1 882	6 769	Andre kortsiktige fordringer		9 755	37 099
440 810	581 063	Sum fordringer		215 271	884 335
318 271	28 517	Bankinnskudd og kontanter	14, 15	353 480	52 222
767 582	617 146	SUM OMLØPSMIDLER		935 979	1 230 661
1 189 839	905 622	SUM EIENDELER		1 230 451	1 462 043





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Noter	Konsern	
31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
52 600	52 600	Aksjekapital	9, 16	52 600	52 600
52 600	52 600	Sum innskutt egenkapital		52 600	52 600
Opptjent egenkapital					
627 774	537 072	Annen egenkapital	9	617 474	585 473
627 774	537 072	Sum opptjent egenkapital		617 474	585 473
0	0	Minoritetsinteresser	9	(5 067)	(1 155)
680 374	589 672	SUM EGENKAPITAL		665 008	636 918
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Avsetning for forpliktelses					
0	0	Utsatt skatt	8	27 137	52 583
0	0	Sum avsetning for forpliktelses		27 137	52 583
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	47 438	47 438
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	30 838	30 861
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		78 275	78 299
0	0	Sum langsiktig gjeld		105 413	130 881
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	299 786
887	775	Leverandørgjeld		30 578	58 507
33 836	23 972	Betalbar skatt	8	58 093	31 798
2 050	1 950	Skyldig offentlige avgifter		2 085	1 963
0	25 000	Utbytte	9	0	25 000
86 462	24 753	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	13	60 000	2 193
177 580	109 172	Gjeld i konsernkonto	15	0	0
208 649	130 329	Annen kortsiktig gjeld	13	309 275	274 996
509 464	315 951	Sum kortsiktig gjeld		460 031	694 243
509 464	315 951	SUM GJELD		565 444	825 125
1 189 839	905 622	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 230 451	1 462 043

Trondheim, den 10. april 2025

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig lederBørge Aunaas
Styremedlem



Heimdal Bolig AS

Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Konsern	
2024	2023		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:				
11 700	14 756	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	1 073 090	1 186 673
(6 484)	(7 620)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(271 781)	(601 661)
(34 758)	(43 039)	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(34 652)	(43 039)
24 141	84 735	innbetalinger av utbytte	0	0
29 775	18 790	innbetalinger av renter	8 520	2 605
(9 217)	(15 844)	utbetalinger av renter	(8 808)	(12 709)
(23 972)	(261)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(31 798)	(14 892)
(8 815)	51 519	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	734 571	516 976
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(2 708)	(32 198)
1 623	81 691	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 623	0
(49 008)	(9 500)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(60 008)	(17 500)
341	121 053	innbetalinger på andre lånefordringer	0	31 200
(15 252)	(23 500)	utbetalinger på andre lånefordringer	(29 969)	(25 587)
(62 295)	169 744	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(91 062)	(44 086)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	29 000	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
(28 668)	(222 329)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(15 273)	(165 766)
0	0	netto endring i bygge lån	(299 786)	(338 511)
(25 000)	0	utbetalinger av utbytte	(25 000)	0
290 548	(31 569)	inn/- utbetaling i konsernkontoordning	0	0
130 070	0	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
(6 086)	(5 329)	utbetalinger av konsernbidrag	(2 193)	(2 348)
360 864	(230 227)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(342 251)	(506 624)
289 754	(8 964)	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	301 258	(33 734)
28 517	37 482	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	52 222	85 956
318 271	28 517	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	353 480	52 222
1) Avstemming				
185 021	174 704	resultat før skattekostnad	113 933	149 894
(23 972)	(261)	periodens betalte skatt	(31 798)	(14 892)
(153 713)	(95 722)	resultatført konsernbidrag	0	0
28	57	ordinære avskrivninger	975	140
(934)	(2 992)	endring i varelager	49 547	(38 215)
(32)	(513)	endring i kundefordringer	671 688	462 338
0	104	endring i leverandørgjeld	(37 726)	(9 406)
(1 623)	(47 395)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(2 199)	1 027
(13 591)	23 537	endring i andre tidsavgrensingsposter	(29 849)	(33 909)
(8 815)	51 519	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	734 571	516 976
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:				
317 144	27 464	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	352 352	51 168
1 128	1 054	Skattetrekksinnskudd pr 31.12	1 128	1 054
318 271	28 517	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	353 480	52 222





Heimdal Bolig AS

Noter 2024

Beløp i 1000 kroner

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 hos morselskapet består av salg av timer. Inntekten inntektsføres etter hvert som timene blir levert. Hos prosjektselskapene skjer inntektsføring når inntekten anses opptjent ved bruk av løpende avregning med fortjeneste. Bruk av løpende avregning for tilvirkningskontrakter er forklart i egen note.

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 nytter seg til varekretslopet. 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.

Boligprosjekter – løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad 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 ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjekter starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis fra kontraktspart.

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp). For råvarer er gjenanskaffelseskost anvendt ved vurdering av virkelig verdi som en tilnærming.

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. 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.



Beløp i 1000 kroner

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 garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS er morselskap i underkonsern. Det utarbeides konsernregnskap for underkonsernet.

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



Beløp i 1000 kroner

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	2024	2023
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	1 397 551	1 007 728
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	1 206 114	898 667
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	191 437	109 061
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	109 061	48 716
Årets estimerte fortjeneste i resultat	82 376	60 345

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	54 320	783 083
Sum	54 320	783 083

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

Morselskap & konsern

	2024	2023
Lønn	25 219	32 018
Arbeidsgiveravgift	4 923	6 179
Pensjonskostnader (OTP)	1 279	1 193
Andre ytelser	1 452	1 575
Sum	32 873	40 965

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

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er etablert en pensjonsordning som 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

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn og annen godtgjørelse på til sammen TNOK 3 635.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



Beløp i 1000 kroner

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløstø og inventar
Anskaffelseskost 1.1	5 839
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	5 839
Akkumulerte av- og nedskr 1.1	5 769
Ordinære avskrivninger	28
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	5 797
Balanseført verdi 31.12	42
Økonomisk levetid	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Konsern

	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløstø og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 618	(4 007)	105 469	5 839	113 919
Tilgang	774	0	2 708	0	3 482
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	7 392	(4 007)	108 178	5 839	117 401
Akkumulerte avskrivninger 1.1	2 073	(1 603)	5 570	5 769	11 809
Ordinære avskrivninger	0	(801)	1 748	28	975
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	2 073	(2 404)	7 318	5 797	12 784
Balanseført verdi 31.12	5 319	(1 603)	100 860	42	104 617
Økonomisk levetid	-	5 år	10-100 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Degressiv	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 4 – Godtgjørelse til revisor

Morselskap

	2024	2023
Lovpålagt revisjon ekskl mva	89	125
Andre tjenester ekskl mva	46	0
Sum	136	125

Konsern

	2024	2023
Lovpålagt revisjon ekskl mva	507	540
Andre tjenester ekskl mva	150	17
Sum	656	556



Beløp i 1000 kroner

Note 5 - Datterselskap

Morselskap

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel
Boligprosjekter AS		100 %
Boligprosjekter 10 AS	Trondheim	100 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100 %
Melhurstorget AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100 %
Solbergåsen Utbygging AS	Trondheim	100 %
Søbstadvegen 3 2 AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna Næring AS	Trondheim	100 %
Granås Øst BB1 AS	Trondheim	100 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60 %

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.	Til/- avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og Øringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
Ladehammeren AS	Trondheim	33,33 %	49 010	41 471	6 000	(49)	0	47 422
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,33 %	73 000	74 781	13 000	(462)	0	87 320
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	53 573	13 019	41 000	1 087	0	55 106
FBB Prosjekt 27 AS	Oslo	25,00 %	8	0	8	0	0	8
Sum				129 271	60 008	576	0	189 855



Beløp i 1000 kroner

Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel
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	18 050	485	42 106	61 891
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250	18 050	485	1 567	21 352
Eiendeler					
Teknisk goodwill	0	3 803	0	0	3 803
Anlegg under utførelse	0	63 271	0	10 997	74 268
Boligprosjekter	0	0	0	53 005	53 005
Kundefordringer	0	0	0	313	313
Andre fordringer	0	0	0	32	32
Bankinnskudd og kontanter	0	256	4 476	737	5 469
Sum eiendeler	0	67 329	4 476	65 084	136 889
Gjeld					
Utsatt skatt	0	12 290	0	11 037	23 327
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 000	0	12 438	47 438
Leverandørgjeld	0	28	67	76	171
Betalbar skatt	0	0	1 475	0	1 475
Skyldig offentlige avgifter	0	7	0	25	32
Utbytte	0	0	1 340	0	1 340
Annen kortsiktig gjeld	0	731	1 110	103	1 944
Sum gjeld	0	48 056	3 991	23 679	75 726
Netto eiendeler	0	19 273	485	41 405	61 163
Driftsinntekter	0	970	0	1 946	2 916
Driftskostnader	23	242	(6 413)	2 041	(4 108)
Netto finansposter	0	1	345	(751)	(405)
Resultat før skatt	(23)	729	6 759	(845)	6 619
Skattekostnad på resultat	0	160	1 475	(186)	1 449
Resultat etter skatt	(23)	568	5 284	(659)	5 170

Felleskontrollert selskap Grilstad Park AS er avviklet i 2024. Regnskapsmessig gevinst ved avvikling inngår på regnskapslinjen inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet med TNOK 68.



Beløp i 1000 kroner

Note 8 - Skatt

Morselskap

	2024	2023
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	185 021	174 704
Permanente forskjeller	(25 656)	(38 708)
Inntektsført konsernbidrag	(153 713)	(130 070)
Endring i midlertidige forskjeller	(11 392)	(20 945)
Mottatt konsernbidrag	184 100	130 070
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	178 360	115 051
Avgitt konsernbidrag	24 560	6 086
Inntekt	153 801	108 965

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	40 705	38 435
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(5 644)	(8 516)
3 % tilbakeføring av utbytte fra DS < 90 % og TS	8	(180)
Skattekostnad på resultat	35 068	29 739

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	33 836	23 972
Endring i utsatt skattefordel	2 514	4 428
Effekt av slutt på konsernbidrag bokført mot kostpris aksjer	(6 685)	0
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	5 403	1 339
Skattekostnad på resultat	35 068	29 739

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler inkl GW	684	0	740	0
Avsetning for forpliktelser	1 365	0	12 701	0
Inntektsført avsatt utbytte	0	40	0	6
Sum	2 049	40	13 441	6
Netto midlertidige forskjeller	2 009	0	13 435	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	442	0	2 956	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	442	0	2 956	0



Beløp i 1000 kroner

Konsern

	2024	2023
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	113 933	149 894
Permanente forskjeller	(2 352)	(27 138)
Endring i midlertidige forskjeller	144 194	(7 237)
Inntekt før fradrag for underskudd	255 774	115 518
Anvendt fremført underskudd	0	0
Anvendt fremført rentefradrag	0	797
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	255 774	114 721
Avgitt konsernbidrag	3 406	2 193
Inntekt	252 368	112 528

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	25 065	32 977
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(517)	(3 391)
3 % tilbakeføring av utbytte < 90 %	8	(180)
Ikke bokført utsatt skattefordel (årets endring)	2 037	1 634
Skattekostnad på resultat	26 593	31 040

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	58 093	31 798
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	(25 445)	(9 051)
Bokført utsatt skatt i kjøpte selskap / pro & contra	(6 804)	55
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgte datterselskap	0	6 562
Bokført skattekostnad i solgte datterselskap	0	1 194
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	749	482
Skattekostnad på resultat	26 593	31 040

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

Konsern

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	168	0	143
Tilvirkningskontrakt	0	6 663	0	153 331
Varelager	0	107 786	0	74 169
Fordringer	47	0	47	0
Gevinst- og tapskonto	0	177	0	221
Avsetning for forpliktelser	99 505	0	94 962	0
Fremførbart skattemessig underskudd	25 981	0	16 664	0
Inntektsført utbytte	0	40	0	6
Andre forskjeller	0	2 037	0	0
Sum	125 534	116 871	111 673	227 871
Netto midlertidige forskjeller	8 663	0	0	116 197
Herav utsatt skatt/-skattefordel	1 906	0	0	25 563
Ikke bokført utsatt skattefordel ²⁾	5 716	0	3 666	0
Bokført utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	23 327	0	23 353
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	27 137	0	52 583

2) Ikke bokført utsatt skattefordel er knyttet til fremførbart underskudd i det deleide datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS.



Beløp i 1000 kroner

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen		Sum
	Aksjekapital	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	52 600	537 072	589 672
Årets resultat	0	149 953	149 953
Andre endringer;			
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(59 251)	(59 251)
Egenkapital pr 31.12	52 600	627 774	680 374

Konsern	Annen		Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	52 600	585 473	(1 155)	636 918
Årets resultat	0	91 252	(3 911)	87 340
Andre endringer;				
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(59 251)	0	(59 251)
Egenkapital pr 31.12	52 600	617 474	(5 067)	665 008

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.

Morselskap

	2024	2023
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	8 500	7 566
Sum	8 500	7 566

Konsern

	2024	2023
Aktiverte kostnader infrastruktur	27 101	47 100
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	306 743	210 859
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	36 146
Aktiverte kostnader usolgte boliger	33 383	0
Sum	367 228	294 105



Beløp i 1000 kroner

Note 11 - Pantstillelser

Konsern

Pantesikret gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 438	47 438
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	299 786
Sum	47 438	347 223

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Anlegg under utførelse	74 268	73 794
Boligprosjekter	53 005	258 510
Kundefordringer	135	219
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	783 083
Sum	127 408	1 115 606

Note 12 - Garantistillelser

Konsern

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

	2024	2023
Garantier etter bustadoppføringslova	258 258	360 781
- herav andel av garantier FKV	36 768	36 768
Entreprenørgarantier	3 750	4 623
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
Sum	262 008	365 404



Beløp i 1000 kroner

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.

Fordringer på konsernselskap består vesentlig av fordringer mot datterselskapene, hvorav fordring på mottatt konsernbidrag utgjør TNOK 184 100 og fordring på avsatte utbytter fra datterselskap og felles kontrollert virksomhet TNOK 31 803. Fordring i konsernkontoordning utgjør TNOK 27 791.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer årets avgitte konsernbidrag med TNOK 81 154. Gjeld i konsernkontoordning utgjør TNOK 27 791.

Konsern

Fordringer på konsernselskap består av fordring mot morselskapet Heimdal Bolig Holding AS.

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig Holding AS med TNOK 60 000.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med TNOK 152 037. 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 TNOK 32 106.

Note 14 – Bundne bankinnskudd

Morselskap & konsern	2024	2023
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	1 125	1 054

Note 15 – Konsernkonto

Morselskap

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontosystemet. Det er stilt sikkerhet i datterselskapenes eiendeler.

Spesifikasjon av fordring-/ gjeld i konsernkonto	Innestående i konsernkonto	Opptrekk i konsernkonto
Heimdal Bolig AS	167 314	0
Boligprosjekter AS	30 285	0
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	147 295	0
Solbergåsen Utbygging AS	0	3 691
Øvre Nyhavna Næring AS	0	24 101
Sum	344 893	27 791
Netto innestående	317 102	0



Beløp i 1000 kroner

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 105 200 aksjer à kr 500. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2024		Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS ¹⁾	Trondheim	105 200	100 %

1) Heimdal Bolig Holding AS kontrolleres av styrets leder Roar Munkhaugen.

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS er konsolidert i konsernregnskapet for konsernspiss R. Munkhaugen AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos Heimdal Bolig AS, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimdal Bolig AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 149 953 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 87 340 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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, 10. april 2025

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor