



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 559 445
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAUGANS HUS HOLDING AS
Forretningsadresse: Vangsvegen 111
2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jo Simen Drågen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	1,2	85 497 151	657 000
Sum inntekter		85 497 151	657 000
Kostnader			
Andre driftskostnader	4	198 504	164 724
Sum kostnader		198 504	164 724
Driftsresultat		85 298 647	492 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 220 355	1 021 048
Andre finansinntekter		1 779	1 582
Sum finansinntekter		2 222 134	1 022 630
Annen rentekostnad		4 982 390	2 999 837
Sum finanskostnader		4 982 390	2 999 837
Netto finans		-2 760 256	-1 977 207
Ordinært resultat før skattekostnad		82 538 391	-1 484 931
Skatter	6	-2	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 538 393	-1 484 931
Årsresultat		82 538 393	-1 484 931
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	34 315 974	0
Overført til/fra annen egenkapital	7	48 222 419	-1 484 931
Sum overføringer og disponeringer		82 538 393	-1 484 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9,8	217 992 028	200 060 000
Andre langsiktige fordringer		2 644 200	2 644 200
Sum finansielle anleggsmidler		220 636 228	202 704 200
Sum anleggsmidler		220 636 228	202 704 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3,11	69 361	33 958
Konsernfordringer	11	85 513 050	42 050 696
Sum fordringer		85 582 411	42 084 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	12	202 542	721 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 542	721 353
Sum omløpsmidler		85 784 953	42 806 007
SUM EIENDELER		306 421 181	245 510 207
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,13	18 101 580	18 101 580
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	154 056	0
Annen innskutt egenkapital	7	7 996 040	7 996 040
Sum innskutt egenkapital		26 251 676	26 097 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	158 595 073	110 762 241
Sum opptjent egenkapital		158 595 073	110 762 241
Sum egenkapital		184 846 749	136 859 861
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		34 315 974	0
Annen kortsiktig gjeld	3,11	87 258 458	108 650 346
Sum kortsiktig gjeld		121 574 432	108 650 346
Sum gjeld		121 574 432	108 650 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 421 181	245 510 207



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	175 005 771	168 045 598
Salgsinntekter leilighetsprosjekter	1,3	9 070 940	277 346 257
Andre driftsinntekter	1,2	26 014 509	32 566 589
Sum inntekter		210 091 220	477 958 444
Kostnader			
Kostnader leilighetsprosjekter		1 550 678	223 772 322
Eiendomsrelaterte kostnader		20 752 003	16 475 994
Lønninger og sosiale utgifter	4	29 286 416	30 543 709
Ordinære avskrivninger	5	44 896 184	44 635 685
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-47 757 105	16 305 380
Andre driftskostnader	4	13 873 452	19 039 710
Sum kostnader		62 601 628	350 772 800
Driftsresultat		147 489 592	127 185 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i tilknyttede selskaper		13 651 132	61 401 264
Aksjeutbytte		893 345	541 941
Gevinst på aksjer		3 559 753	24 515 219
Annen renteinntekt		15 636 014	7 153 693
Andre finansinntekter		12 490 003	6 351 499
Sum finansinntekter		46 230 247	99 963 616
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 223 373	1 000 000
Annen rentekostnad		45 898 556	43 418 622
Andre finanskostnader		4 432 128	5 896 260
Sum finanskostnader		65 554 057	50 314 882
Netto finans		-19 323 810	49 648 734
Ordinært resultat før skattekostnad		128 165 782	176 834 378
Skatter	6	20 180 835	25 790 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		107 984 947	151 044 170



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		107 984 947	151 044 170



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5,8	2 050 100 892	1 693 159 233
Bygg under oppføring	5,8	67 832 331	157 978 332
Driftsløsøre	5,8	13 921 254	5 247 495
Sum varige driftsmidler		2 131 854 477	1 856 385 060
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9,8	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	10,8	371 616 234	330 631 699
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	10 854 018	19 431 930
Andre aksjer og andeler	2	13 973 609	20 804 371
Andre langsiktige fordringer		33 324 201	33 664 200
Sum finansielle anleggsmidler		429 768 062	404 532 200
Sum anleggsmidler		2 561 622 539	2 260 917 260
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt under oppføring	3	2 800 891	2 518 574
Sum varer		2 800 891	2 518 574
Fordringer			
Kundefordringer	8	26 041 863	19 999 867
Andre fordringer	3,11	49 670 371	95 341 943
Sum fordringer		75 712 234	115 341 810
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	12	308 196 841	353 737 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 196 841	353 737 765



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		386 709 966	471 598 149
SUM EIENDELER		2 948 332 505	2 732 515 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,13	18 101 580	18 101 580
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	154 056	0
Annen innskutt egenkapital	7	7 996 040	7 996 040
Sum innskutt egenkapital		26 251 676	26 097 620

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	1 378 114 585	1 304 804 281
Minoritetsinteresser	7	180 987 954	165 295 844
Sum opptjent egenkapital		1 559 102 539	1 470 100 125

Sum egenkapital

1 585 354 215 **1 496 197 745**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	3 795 396	4 681 486
Utsatt skatt	6	40 722 734	29 318 719
Andre avsetninger for forpliktelser		13 736 473	7 751 100
Sum avsetninger for forpliktelser		58 254 603	41 751 305

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 187 273 829	1 064 718 452
Annen langsiktig gjeld	8	3 912 650	3 898 761
Sum annen langsiktig gjeld		1 191 186 479	1 068 617 213

Sum langsiktig gjeld

1 249 441 082 **1 110 368 518**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		28 856 537	14 641 666
Betalbar skatt	6	8 799 470	23 559 652
Skyldige offentlige avgifter		2 609 715	4 968 889



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utbytte		38 745 661	4 433 348
Annen kortsiktig gjeld	3,11	34 525 825	78 345 591
Sum kortsiktig gjeld		113 537 208	125 949 146
Sum gjeld		1 362 978 290	1 236 317 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 948 332 505	2 732 515 409



Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Selskapene som inngår i konsernet fremgår av note for datterselskap og tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observervert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.



Noter til regnskapet for 2023

Salgsinntekter

Der selskapets hovedaktivitet er investeringer presenteres inntekter og kostnader knyttet til dette som driftsinntekter/driftskostnader.

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforholdet bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres i sin helhet ved tidspunkt for opphør.

Refusjon av felleskostnader er ikke medtatt som inntekter. Refusjonen er ført til reduksjon av kostnadene, og nettobeløpet for underdekning inngår i eiendomsrelaterte kostnader.

Inntekter og gevinst ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført kjøper.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig, som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet og oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Finansieringskostnader ifm byggeprosjekter aktiveres, mens byggelånsrenter ifm oppføring av leiligheter inngår i prosjektkostnad solgte leiligheter.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.



Noter til regnskapet for 2023

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Varelager

Varer vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsværdiprinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsværdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutadifferanser presenteres under annen finans-inntekt eller -kostnad. Selskapet har ingen løpende transaksjoner i utenlandsk valuta.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler benyttes til rentesikringsformål og er periodisert over løpetiden. Innbetalinger og utbetalinger knyttet til rentebytteavtaler bokføres som renter i resultatregnskapet.

Skatt

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

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpstilling

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



Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet		
2023	2022	2023	2022	
-	-	Leieinntekter	175 005 771	168 045 598
85 497 151	657 000	Andre driftsinntekter	26 014 509	32 566 589
-	-	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	9 070 940	277 346 257
85 497 151	657 000	Sum	210 091 220	477 958 445

2023	2022	Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
85 497 151	657 000	Eiendomsvirksomhet	210 091 220	477 958 445
85 497 151	657 000	Investeringsvirksomhet	-	-
		Sum	210 091 220	477 958 445

2023	2022	Geografisk fordeling	2023	2022
85 497 151	657 000	Norge	209 187 010	476 976 204
-	-	Sverige	904 210	982 241
85 497 151	657 000	Sum	210 091 220	477 958 445

Note 2 Investeringer i børsnoterte aksjer

Konsernet	Anskaff. kost	Periodens verdi- endring	Balansført verdi
Borregaard ASA	947 653	202 495	1 836 380
Næringsbanken ASA	6 000 000	-5 400 000	600 000
Safe Deposit Holding ASA	2 348 300	-1 000 000	348 300
Sparebank 1 Østlandet	7 230 983	942 465	10 773 352
Balansført verdi 31.12.	16 526 936	-5 255 040	13 558 032

I regnskapslinjen inngår også andre aksjer med kr. 415.577.

Resultatført verdiendring i 2023 utgjør kr. - 5.255.040, inkludert nedskrivning av langsiktig investering med kr. - 1.000.000.

Selskapene Borregaard ASA, Sparebank 1 Østlandet er vurdert som markedsbaserte aksjer etter regnskapsloven § 5-8. Investeringene i Næringsbanken ASA og SAFE Deposit Holding ASA er vurdert etter kostmetoden.

Safe Deposit Holding AS vurderes å være en langsiktig investering og er presentert som et anleggsmiddel.

Note 3 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Konsernet gikk i 2021 over til å benytte løpende avregning med fortjeneste for sine anleggskontrakter.

Selskapet vant i 2021 kontrakt med Hamar kommune om å bygge og overlevere ved ferdigstillelse 32 omsorgsboliger på Seterløkka i Hamar. Prosjektet er avsluttet tidlig i 2023 og grunnet tilbakeføring av større avsetninger blir kostnader på prosjektet i 2023 en inntektsføring.

	2023	2022
Prosjekt under utførelse	-	-
Forskudd fra kunder	-	-
Påløpt tilvirkningskostnad	-	-
Netto prosjekter under utførelse	-	-
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	-	87 535 481
Inntektstført på igangværende prosjekter	9 070 940	82 884 754
Kostnader på igangværende prosjekter	1 550 678	82 884 754
Netto resultatført på igangværende prosjekter	7 520 262	-

Fullføringsgraden er beregnet med utgangspunkt i hva som er påløpt av kontraktskostnader av totalt anslåtte kontraktskostnader på prosjektet ved årsslutt.

I posten som står som varelager på kr. 2.800.891 i 2023 og kr. 2.518.574 i 2022 inngår påløpte kostnader relatert til tomt og regulering knyttet til et mulig tredje boligprosjekt som kun er i planleggingsstadiet.



Noter til regnskapet for 2023

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lønninger	22 740 641	23 948 129
0	0	Arbeidsgiveravgift	4 105 551	3 695 281
0	0	Pensjonskostnader	2 058 425	2 434 117
0	0	Andre ytelser	381 799	466 182
0	0	Sum	29 286 416	30 543 709
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	22	22

Daglig leder har ikke mottatt lønn eller andre godtgjørelser fra morselskapet i løpet av regnskapsåret.

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

Konsernselskaper har krav om obligatorisk tjenestepensjon og tilfredsstillende kravene til disse.

Pensjonsforpliktelse

I UPL ble selskapets pensjonsordning endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder selskapets arbeidende styreleder. Påløpne pensjonsforpliktelser på denne utgjør pr. 31.12.2023 kr. 3.795.396. Utbetalt pensjon i 2023 utgjorde kr. 623.696. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap 2023	Konsern 2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	47 625	1 661 590
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen rådgivning	0	160 674
Sum	47 625	1 822 265

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomter	Bygg	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	309 324 535	1 984 303 011	157 978 332	41 961 444	2 493 567 322
Tilgang	9 826 308	346 817 212	49 339 262	2 922 337	408 905 120
Avgang	-715 396	4 760 525	139 485 263	0	143 530 392
Anskaffelseskost 31.12.	319 866 239	2 326 359 699	67 832 331	44 883 781	2 758 942 049
- herav balanseført finansieringsutgift	0	15 540 843	0	0	15 540 843
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	8 749 680	53 277 454	0	0	62 027 135
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	534 097 911	0	30 962 527	565 060 437
Balanseført verdi 31.12.	311 116 558	1 738 984 334	67 832 331	13 921 254	2 131 854 478
Årets nedskrivninger (- = reversering av tidl neds)	-37 784 509	-9 972 595	0	0	-47 757 105
Årets avskrivninger	0	42 808 087	0	2 088 098	44 896 184

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

10-75 år
Lineær

5-10 år
Lineær

Nedskrivninger er gjort basert på takst knyttet til eiendommene.

Penneo Dokumentnøkkel: V5DQ1-UK4O1-4224K-YXTH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Midlertidige forskjeller		
0	0	Fordringer	-4 215 387	-2 987 425
0	0	Anleggsmidler	453 634 374	414 315 335
0	0	Avsetninger	-9 067 781	-14 314 745
0	0	Knyttet til kursjustering SEK	15 963	-4 458 118
0	0	Boligprosjekt	0	-7 590 000
0	0	Pensjonsforpliktelse	-3 795 396	-4 681 486
0	0	Skattepliktig aksjeutbytte	0	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	15 092 802	18 585 235
0	0	Netto midlertidige forskjeller	451 664 575	398 868 796
0	-1 484 931	Underskudd til fremføring	-51 238 638	-40 420 896
0	3 338 391	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-239 496 307	-225 180 996
0	1 853 460	Grunnlag for utsatt skatt	160 929 629	133 266 904
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	35 404 518	29 318 719
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	5 318 216	0
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	40 722 734	29 318 719

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
82 538 391	-1 484 931	Grunnlag for betalbar skatt		
-3 338 391	0	Resultat før skattekostnad	128 165 781	187 518 009
-85 497 151	0	Anvendelse fremførbart underskudd	-13 577 917	-11 781 074
-6 297 151	-1 484 931	Permanente forskjeller	-36 867 151	-82 501 340
0	0	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	77 720 713	93 235 595
-6 297 151	-1 484 931	Endring i midlertidige forskjeller	-37 723 125	27 938 952
6 297 151	0	Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet	39 997 588	121 174 547
0	-1 484 931	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	39 997 588	121 174 547
0	0	Betalbar skatt 22%	8 799 470	23 559 652
1 385 373	0	Fordeling av skattekostnaden		
-1 385 373	0	Betalbar skatt	8 799 470	23 559 652
0	0	Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	8 799 470	23 559 652
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel (hensyntatt)	11 381 365	2 230 556
0	0	Skattekostnad	20 180 835	25 790 208

I morselskapet er utsatt skattefordel unnlatt balanseført som følge av forsiktighetshensyn.

Penneo Dokumentnøkkel: W5DQ1-UK4OI-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Ikke registrert		Annen innskutt		Sum
	Aksjekapital	kapitalforhøyelse	egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	18 101 580	0	7 996 040	110 762 241	136 859 861
Sletting av egne aksjer	0	0	0	0	0
Besluttet, ikke registrert kapitalforhøyelse	0	154 056	0	0	154 056
Vedtatt tilleggsutbytte	0	0	0	-389 658	-389 658
Fusjon datterselskap	0	0	0	71	71
Avsatt tilleggsutbytte	0	0	0	-34 315 974	-34 315 974
Årets resultat	0	0	0	82 538 393	82 538 393
Egenkapital 31.12.	18 101 580	154 056	7 996 040	158 595 073	184 846 749

Haugans Hus Mellom Holding AS er i 2023 fusjonert med Haugans Hus Holding AS, med Haugans Hus Holding AS som overtakende selskap. Haugans Hus Mellom Holding AS var et heleid datterselskap og fusjonen med gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet.

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Ikke registrert kap.forhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Utgått datterselskap	0	0	0	0	0	0
Konsernendringer	0	0	0	10 970 525	3 121 046	14 091 571
Sletting av egne aksjer	0	0	0	-343 183	0	-343 183
Kapitalforhøyelse	0	154 056	0	0	0	154 056
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	-389 658	0	-389 658
Utbetalt tilleggsutbytte i datterselsk	0	0	0	0	-15 507 171	-15 507 171
Avsatt tilleggsutbytte	0	0	0	0	-34 315 974	-34 315 974
Årets resultat	0	0	0	83 147 217	24 837 729	107 984 947
Omregningsdifferanser	0	0	0	14 241 377	3 240 507	17 481 883
Egenkapital 31.12.	18 101 580	154 056	7 996 040	1 412 430 559	146 671 981	1 585 354 215

Note 8 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	29 083 149	22 987 292
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-3 041 286	-2 987 425
0	0	Kundefordringer i balansen	26 041 863	19 999 867

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lån til tilknyttede selskaper		
0	0	Cryo Invest AS	266 760	203 930
0	0	Steinkjer Fylkeshus AS	350 000	2 650 000
0	0	Bryggeveien 7-9 AS	0	809 000
0	0	Gjøvik Strand AS	0	1 400 000
0	0	Nyhavna Hotell AS	2 437 258	2 044 000
0	0	Nordhagen Seniorboliger AS	3 700 000	2 200 000
0	0	Balberg Eiendom AS	2 600 000	0
0	0	Victoria Hotell Lillehammer AS	0	10 200 000
0	0	Grønnegata 40 Reorg AS	0	-75 000
0	0	Kvadraturen Hamar AS	1 500 000	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
0	0	Sum	10 854 018	19 431 930

Penneo Dokumentnøkkel: V5DQ1-UK4OI-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 1 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 187 273 829	1 064 718 452
0	0	Annen langsiktig gjeld	3 912 650	3 898 761
0	0	Sum	1 191 186 479	1 068 617 213
0	0	Herav forfaller gjeld senere enn 5 år	421 926 610	434 723 239
0	0	Gjeld sikret ved pant	1 191 186 479	1 068 617 213
0	0	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	2 131 854 478	1 856 385 060
0	0	Aksjer	300 000 000	300 000 000
0	0	Kundefordringer	26 041 863	19 999 867
0	0	Sum	2 457 896 341	2 176 384 927

Garantforpliktelser ovenfor boligkjøpere 5 549 500 220 529 000

Konsernet har flere lån som er sikret gjennom rentebytteavtaler. Konsernets samlede gjeld er større enn det som inngår i rentesikringen. Sikret beløp og markedsverdi av avtalene er spesifisert nedenfor. (Verdien er oppgitt ekskl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter, og periodisert oppgjør ifm. overtagelse av rentebytteavtaler fra andre selskaper.) Verdien av rentebytteavtaler påvirkes fortløpende av markedsmessige endringer. Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrentevæntaler. Verdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelse og rettigheter overfor motpart i rentebytteavtalen.

Rentebytteavtalene i datterselskapet Utstillingsplassen Eiendom tilfredsstiller ikke lengre kravene for å bli ansett som sikringsinstrument. Anskaffelseskostnaden ved inngåelse av rentebytteavtaler er null. Etterfølgende måling skal følge laveste verdis prinsipp, laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Nedskrivning (tap) føres over resultatet. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Res

	2023	2022
Sikret ved rentebytteavtaler	1 314 600 000	939 900 000
Beregnet markedsverdi av rentebytteavtalene	57 908 597	36 346 967
	Utstillingsplassen Eiendom AS	
Avtaler med positiv verdi	18 072 566	
Avtaler med negativ verdi	-5 985 373	
Nettoverdi rentebytteavtaler	12 087 193	
Årets resultatførte verdiendring	5 985 373	

Penneo Dokumentnøkkel: W5DQ1-UK4OI-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Note 9 Datterselskap

Morselskapet

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år(100%)	Resultat siste år(100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Haugans Hus Markedsinvest AS		Hamar	100 %	-4 484 718	17 962 027
Haugans Hus Invest AS		Hamar	100 %	59 869 872	200 030 000
Balanseført verdi 31.12.			100 %	55 385 154	217 992 027

Konsernet

Konsern Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- andel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Haugans Hus Markedsinvest AS		Hamar	100 %	15 581 781	-4 484 718
Haugans Hus Invest AS		Hamar	100 %	810 785 645	59 869 872
Utstillingsplassen Eiendom AS		Hamar	78 %	1 118 613 144	37 781 262
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	78 %	4 229 144	2 449 975
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	78 %	15 609 240	664 829
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	78 %	4 114 088	433 181
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	78 %	864 142	332 014
Kongsv Komp og Næringssekte	29.12.2009	Kongsvinger	62 %	6 278 722	-1 674 720
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	78 %	3 623 005	19 845
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	78 %	36 505 523	3 120 204
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	78 %	11 030 768	109 641
Sverdrupgate 47 AS	15.05.2015	Hamar	78 %	44 981 081	832 062
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	78 %	2 075 249	-145 895
- ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Göteborg		1 000 050	-5 259 592
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	78 %	17 686 586	3 231 817
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	78 %	50 171 408	3 418 509
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	78 %	4 142 812	1 987 315
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	78 %	54 463 072	2 927 154
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	67 460 606	1 281 426
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	95 529 711	8 025 595
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	8 340 650	4 562 768
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	22 201 968	9 468 082
Vangsvegen 121 AS	15.10.2022	Hamar	78 %	6 982 812	1 606 553
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	78 %	61 509 891	4 741 737
Vangsvegen 71 AS	11.09.2019	Hamar	78 %	7 077 810	804 480
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	78 %	44 040 900	-1 660 485
- Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		10 981 332	5 399 446
- Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar		4 147 911	-171 271
- Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar		2 083 120	228 847
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	78 %	916 305	-17 157
Vinstra Velpark AS	23.10.2015	Hamar	78 %	8 262 562	87 383

Penneo Dokumentnøkkel: V5DQ1-UK4O1-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Note 10 Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier-andel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	Hamar	50 %	39 944 081	3 893 769
Steinkjer Fylkeshus AS	08.09.2021	Hamar	33 %	17 768 384	19 899
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	50 %	7 966 776	1 646 908
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	50 %	3 831 161	238 178
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	50 %	4 667 249	-443 908
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	50 %	116 032 516	13 695 646
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	49 %	42 302 759	-151 197
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	33 %	10 493 009	43 809
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	33 %	13 647 363	399 056
Farverikvartalet Holding AS	17.02.2017	Hamar	50 %	39 706 926	-32 075
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	50 %	38 686 331	1 165 198
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	50 %	4 591 679	-231 128
Kvadraturen Hamar AS	15.10.2021	Hamar	50 %	514 216	-529 353
Nordhagen Seniorbolig AS	28.02.2022	Hamar	50 %	686 966	614 225
Espern Eiendom AS	01.02.2022	Hamar	50 %	29 555 591	285 129
Balberg Eiendom AS	02.08.2021	Hamar	50 %	189 286 892	-25 084 398
Mjøsbyen Eiendom AS	01.05.2021	Hamar	25 %	145 000 000	0
Hamar Storsenter Holding AS	28.04.2022	Hamar	50 %	35 528 929	-7 901
Søre Ål Utvikling AS	14.01.2021	Lillehammer	33 %	9 902 491	0
VeiaNorg AB	27.12.2019	Stockholm	43 %	SEK 142 106 584	SEK 19 321 522
SveaNor Fastigheter AB	24.03.2010	Stockholm	20 %	SEK 131 626 241	SEK -12 184 483

Selskap	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/avgang/endringer	Årets resultatandel	Uthytte	Balanseført verdi 31.12
Fredvang Eiendom AS	14 011 849		2 017 479		16 029 328
Steinkjer Fylkeshus AS	5 902 353	13 217	6 632		5 922 202
Torggt 1 AS	2 885 686		823 454		3 709 140
Strandsonen Utvikling AS	1 861 389		119 089		1 980 478
Cryo Invest AS	2 685 207		-221 954		2 463 253
Ravineveien Eiendom AS	51 328 078		6 847 823	-5 000 000	53 175 900
Terningen Arena Holding AS	53 721 552		1 427 078		55 148 630
Gjøvik Strand AS	2 138 237	1 576 575	11 981		3 726 793
Vangsveien Prosjekt AS	4 277 785		131 688		4 409 473
Farverikvartalet Holding AS	22 173 945		6 470 536		28 644 481
Victoria Hotell Lillehammer AS	8 423 051	10 000 000	582 599		19 005 650
Nyhavna Hotell AS	2 429 289		-115 564		2 313 725
Kvadraturen Hamar AS	569 693		-264 677		305 017
Nordhagen Seniorbolig AS	36 370	100 000	307 113		443 483
Espern Eiendom Holding AS	81 529 271	17 768 415	-931 209		98 366 478
Balberg Eiendom AS	-4 180 401		142 565		-4 037 837
Mjøsbyen Eiendom AS	-81 635 862	-8 015 116	-10 318 621		-99 969 599
Hamar Storsenter Holding AS	31 485 473	5 000 000	1 798 419		38 283 892
Søre Ål Utvikling AS	2 857 966		-786 528		2 071 438
Parkgata Offentlig Eiendom AS	0		0		0
VeiaNorg AB	49 255 324		9 612 457		58 867 781
Aslak Bolts gate 42 AS	0	472 994	212 429		685 422
SveaNor Fastigheter AB	25 368 638		2 311 838	-1 013 000	26 667 476
Sum	277 124 891	26 916 085	20 184 629	-6 013 000	318 212 605

Penneo Dokumentnøkkel: W5DQ1-UK4O1-4224K-YXTH-ZP3V8-J208C



Noter til regnskapet for 2023

Selskap	Merverdi/ mindreverdi 01.01.	Andre endringer	Årets avskrivning merverdi	Merverdi/ mindreverdi 31.12.
Bryggeveien 7-9 AS	428 809		-3 937	424 872
Cryo Invest AS	0		0	0
Elgstua Bygg AS	3 531 960		-16 809	3 515 152
Fredvang Eiendom AS	2 099 426		-11 111	2 088 315
Parkgata 81-85 AS	0		0	0
Ravineveien Eiendom AS	13 606 845		-86 197	13 520 648
Terningen Arena Barnehage AS	1 666 703		-39 958	1 626 745
Torggata 1 AS	2 466 602		-70 184	2 396 418
Triangelgården Invest AS	0		0	0
UPLB Fastighets AB	0		0	0
Balberg Eiendom AS	0		0	0
Jul Pettersens Gate 2 AS	0		0	0
Hovemoen Utvikling AS	0		0	0
Mjøsbymen Eiendom AS	-75 047 152		953 959	-74 093 192
Parkgata 36 AS	4 004 476		0	4 004 476
Grønnegata 40 AS	9 430 648		-149 410	9 281 237
UPL Hamar Fisjon AS (reorg)	17 504 361		-243 876	17 260 485
Kvadraturen Hamar AS	14 504 806		-435 657	14 069 149
Espere Eiendom AS	59 309 324		0	59 309 324
Sum	53 506 808	0	-103 179	53 403 629

Note 11 Morselskapets konsernmellomværende

Fordringer	2023	2022
Haugans Mellom Holding AS - Utbytte	-	41 656 994
Haugans Hus Invest AS - Konsernbidrag/Utbytte	85 497 151	-
Haugans Hus Markedsinvest AS	15 899	393 702
Sum	85 513 050	42 050 696

Gjeld	2023	2022
Haugans Hus Invest AS	85 425 134	86 204 529
Sum	85 425 134	86 204 529

Lånene renteberegnes med 5% årlig.

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd Skattetrekksmidler	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0		1 277 529	1 275 092

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 18 101 580 består av 77 028 aksjer á kr. 235.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Monica Haugan, styreleder	73 170	95.0 %
Terje Haugan, styremedlem	2 084	2.7 %
Else Haugan, nærstående	1 774	2.3 %
Totalt antall aksjer	77 028	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: W5DQ1-UK4O1-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Haugans Hus Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugans Hus Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Martin Johnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johnsen, Martin

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-749326

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-24 21:40:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZE7U-1E3M8-C2F75-EWWFZ-GXKF8-2YP20

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



KONTANTSTRØMSANALYSE

Haugans Hus Holding AS

MORSELSKAP		KONSERN	
2023	2022	2023	2022
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
82 538 391	-1 484 931	128 165 781	176 834 378
0	0	-24 718 339	-4 664 061
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	3 700 879	30 550 146
0	0	6 487 579	21 846 377
0	0	0	0
0	0	0	-53 573 935
0	0	0	275 917 552
0	0	-282 317	-135 397 418
0	0	44 896 185	43 723 818
0	0	-47 757 105	16 305 380
0	0	-886 090	213 248
0	0	-13 651 132	-56 525 034
0	0	-6 041 996	-11 611 074
0	-6 125	14 214 871	-4 313 780
-21 427 219	406 149	17 365 359	35 985 025
61 111 173	- 1 084 906	121 493 676	335 290 622
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
0	0	5 825 000	63 981 714
0	0	-269 419 856	-167 533 415
0	0	0	0
-17 932 028	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	47 453 009
0	0	-28 902 668	-116 478 996
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	8 577 912	4 263 850
0	0	0	0
- 17 932 028	-	- 283 919 612	- 168 313 838
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
154 056	225 692	154 056	225 692
0	0	441 659 466	106 816 732
-389 658	-11 862 312	-20 330 177	-47 329 094
0	0	0	-3 776 648
0	0	-318 689 903	-185 097 280
0	0	0	-18 967 585
0	0	0	0
-43 462 354	13 428 028	14 091 571	0
- 43 697 956	1 791 408	116 885 013	- 148 128 183
- 518 811	706 501	- 45 540 923	18 848 600
		Beholdning av likvidter 01.01	
721 353	14 852	353 737 764	339 282 141
- 518 811	706 501	-45 540 923	18 848 600
0	0	0	-4 392 977
202 542	721 353	308 196 841	353 737 764

Penneo Dokumentnøkkel: W5DQ1-UK4O1-4224K-YXYH-ZP3V8-J208C



ÅRSBERETNINGEN 2023

Virksomhetens art og tilholdssted

Haugans Hus Holding AS er et investeringsselskap med aksjer i Haugans Hus Invest AS og Haugans Hus Markedsinvest AS. Haugans Hus Invest AS eier 78 % av Utstillingsplassen Eiendom AS som dermed er datterselskap i konsernet til Haugans Hus Holding AS. Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til 24 selskap og har investeringer i 19 felleskontrollerte eller tilknyttede selskap.

Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler og utvikling av boliger for salg. Virksomheten i konsernet er relatert til Innlandet, men eier også eiendommer i en rekke andre kommuner i Norge og i Sverige.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører og de fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Konsernets virksomhet i 2023 og fremtidig utvikling

I konsernet arbeides det kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Hamar, innenfor bolig, kontor, hotell og annen næringseiendom. Styret vurderer selskapets framtidssikter som gode.

På utleiefronten har det vært høy aktivitet med flere nye leietakere og forlengelser av eksisterende leieavtaler.

Konsernet fortsetter sin satsing på boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling.

Konsernet har eierandel i totalt 7 hotell pr 31.12.23. Hotellene hadde et godt år i 2022 med høyeste omsetning noen gang, og utviklingen har fortsatt gjennom 2023.

Farverikvartalet er et boligprosjekt på Gjøvik. Prosjektet består av flere faser og totalt vil prosjektet inneholde 130 leiligheter. Første del av prosjektet er fordelt på to blokker og 52 leiligheter, og begge er ferdigstilt i 2023. Sommeren 2023 ble neste salgstrinn som består av 31 leiligheter lansert og 26 av disse er solgt. De to siste blokkene klargjøres for lansering.

Boligprosjektet Ciceron på Masthugget i Gøteborg som selskapet har i samarbeid med Nordr Sverige AB ferdigstilles første kvartal 2024. Boligprosjektet er på 17 etasjer og består av 129 leiligheter hvor av 119 er solgt.

Utstillingsplassen Eiendom AS inngikk i 2021 avtale med Hamar kommune om oppføring og salg av 32 omsorgsleiligheter på Seterløkka mot Hamar Park. Bygget er ferdig oppført og ble overlevert Hamar kommune 24. februar 2023.

I forbindelse med at avtalen om omsorgsboliger med Hamar kommune ble inngått, ble hele Seterløkka regulert slik at det i tillegg til omsorgsboligene kan bygges rundt 125 boliger.

I siste kvartal i 2023 sto Eidsiva Energi AS sitt hovedkontor ferdig. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har hatt felles målsettinger om at det nye bygget skal være innovativt, ha en tydelig



miljøprofil og være et godt og inspirerende sted å arbeide. Bygget er BREEAM-sertifisert som Excellent, oppfyller energimerke A og passivhusstandard for næringsbygg.

I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. I mai 2023 ble detaljreguleringsplanen for bydelen godkjent. Prosjektet åpner for en utbygging av 900 leiligheter og 3 000 kvm næring. Espern bydel er et byutviklingsprosjekt og omfatter en helt ny bydel på Mjøsiden av jernbanesporet. Bydelen skal ikke konkurrere med Hamar sentrum, men vil bli en spennende strandby med gangavstand til stasjonen og sentrum.

Sammen med samarbeidspartnere har selskapet kjøpt Hamar Storsenter AS (Maxi Storsenter). I tillegg til videreføring og -utvikling av dagens kjøpesentervirksomhet, er det planlagt ca. 125 nye boliger og et tilbygg som vil komplettene kjøpesenteret med areal for plasskrevende varer og andre handelskonsepter med større arealbehov enn tradisjonell detaljhandel. Utviklingen vil bidra til å styrke Maxi som bydelssenter og tilføre området nye kvaliteter med blant annet lekeplass og torg.

Utstillingsplassen Eiendom AS utvikler i samarbeid med Kildegruppen AS prosjektet Kvadraturen Hamar AS og består av et kvartal midt i Hamar sentrum. Ambisjonen for prosjektet er å transformere kvartalet til et moderne media cluster med bedrifter innen media, IT, teknologi og kommunikasjon.

Utstillingsplassen Eiendom AS med sin eierandel på 33 % i Steinkjer Fylkeshus AS inngikk i 2021 leiekontrakt med Trøndelag Fylkeskommune om å bygge nytt kontorbygg. Bygget vil bli på ca 7 000 kvm og bestå av 8. etasjer i tillegg til kjeller. Bygget skal miljøsertifiseres som Very Good etter BREEAM-NOR-standarden. Byggeprosessen startet opp i mars 2023 og forventes ferdigstilt i desember 2024.

I Lillehammer eier Utstillingsplassen Eiendom AS sammen med SGF Eiendom AS, en utviklingstomt i Hagevegen på Søre Ål. Området er i Lillehammer kommunes Byplan pekt på som et område som skal transformeres fra industribebyggelse til bolig og bydelssenter. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som illustrerer et potensial for å utvikle rundt 160 leiligheter på tomten.

Utstillingsplassen Eiendom AS har inngått samarbeid med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger via selskapet Nordhagen Seniorbolig AS. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger har arvet Nordhagen tomten i Ottestad og vil utvikle dette til boliger for de over 55 år. Prosjektet består av tre byggetrinn og første salgstrinn ble lansert våren 2023. Prosjektet ble utsolgt i løpet av kort tid. Arbeidene med oppføringen ble igangsatt i oktober 2023 og forventes å være ferdigstilt mot slutten av 2024. Byggetrinn 2 ble lansert i april 2024 og består av 20 leiligheter hvorav 15 er solgt.

Utstillingsplassen Eiendom AS via datterselskapet Ambassadeur Holding AS eier hotellet Scandic Ambassadeur Drammen. I regi av Drammen kommune foregår det en større prosess rundt videreutviklingen av torget rett ved hotellet.

I UPL Hamar AS som er datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS har det i 2023 blitt oppført et parkeringshus som ble ferdigstilt i mars 2024. Beliggenheten er mellom vårt eget kontorbygg, Scandic Hamar og Parken borettslag.

Risikostyring

Selskapet via konsernet er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko.

Selskapene i konsernet er i stor grad finansiert med ekstern gjeld og er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Risikoen reduseres gjennom inngåtte rentebytteavtaler. Konsernets



rentesikringsgrad er over 60%. Effektene av endringer i markedsrenter er derfor redusert og renterisikoen vurderes å være tilfredsstillende.

Selskapet har en solid likviditetsbeholdning. I tillegg har selskapene i konsernet eksterne gjeld med lange løpetider. Dette medfører lav risiko med tanke på refinansiering. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

Konsernet har investeringer og gjeld i svenske kroner og er således eksponert for endringer i valutakurs hva gjelder svenske kroner. Omfanget er å anse begrenset for konsernet som helhet og er vurdert å ikke representere vesentlig risiko.

Konsernet har en høy andel av langsiktige leieavtaler og konsernets risiko for endringer i leienivå er begrenset. Leietakerne er gjennomgående solide, og det er stor bredde i typen av leietakere. Selskapet har over tid hatt begrensede tap på fordringer og kredittrisikoen vurderes som lav.

Med et boligmarked som har vært krevende de siste årene, har konsernet lavt antall usolgte ferdigstilte leiligheter. Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen knyttet til usolgte leiligheter for å være lav, men samtidig gjør markedssituasjonen det nødvendig å kreve høyere forhåndssalg.

Ansatte – arbeidsmiljø – likestilling

Selskapet har ingen ansatte, men konsernet hadde 23 ansatte per 31.12.2023. Sykefraværet har i 2023 vært på 1,6%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak ift. likestilling, og styremedlemmene (1 kvinne og 1 mann) er valgt på grunnlag av eiertilknytning til selskapet.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstillende lovpålagte krav.

Ytre miljø

Konsernet driver sin virksomhet innenfor de krav og normer som gjelder for eiendomsbransjen og forårsaker ikke større utslipp enn det som er vanlig i denne. Konsernet ønsker en bærekraftig utvikling og har fokus på energi- og miljøklassifisering av sine eksisterende bygg. Selskapene i konsernet gjør løpende tiltak for å redusere energiforbruket, og har siste året installert nye ventilasjonsanlegg med høy gjenvinning, installert solceller og gått til innkjøp av elektriske firmabil. Virksomheten har blitt Miljøfyrtårnsertifisert.

Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ønsker konsernet å bidra til en bærekraftig utvikling gjennom samarbeid og krav til de utførende entreprenørene. Selskapene i konsernet foretar miljøsertifisering av sine nybygg ved bruk av BREEAM-sertifisering. I forbindelse med rehabiliteringsprosjekter har man fokus på ombruk av bygningsmaterialer og tiltak for å redusere energiforbruk.

Forskning og utvikling

Selskapene i konsernet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter, men ønsker å bidra aktivt ved å tilrettelegge for våre leietakere og samarbeidspartnere ved å etterspørre nye og innovative løsninger.

Regnskap 2023

Morselskapet har mottatt utbytte fra datterselskapet i 2023. Selskapets finansinntekter og -kostnader skyldes renteberegning av mellomværende med konsernselskap.



For konsernet i 2023 utgjort kr 175 005 771 leieinntekter, mens sammenlignbart beløp i 2022 var kr 168 045 598. Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjorde for 2023 kr 26 014 509. I 2022 utgjorde forvaltningshonorar kr 32 566 589. For konsernet utgjorde kr 9 070 940 i 2023 salgsinntekter i forbindelse med omsorgsboliger for Hamar kommune. I 2022 utgjorde sammenlignbart beløp kr 277 346 257 og var relatert til leilighetsprosjekter i tillegg til omsorgsboliger.

Per 31.12.23 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 184 846 749 og kr 1 585 354 215 for konsernet. Tilsvarende tall for 2022 var kr 136 859 861 for selskapet og kr 1 496 197 744 for konsernet. Konsernet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.23 var kr 202 542 og konsernet var kr 308 196 841. Pr 31.12.22 var likviditetsbeholdningen kr 721 353, mens konsernets var kr 353 737 765.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde pr 31.12.23 kr 61 111 173 for selskapet og kr 121 493 676 for konsernet. Til sammenligning utgjorde tilsvarende kontantstrøm kr – 1 084 906 per 31.12.22 for selskapet og kr 335 290 622 for konsernet.

Årets resultat og disponering

Årets resultat utgjør kr 82 538 393 for selskapet. For konsernet ble årets overskudd kr 107 984 947. I morselskapet er kr 34 315 974 avsatt tilleggsutbytte og kr 48 222 419 er overført til annen egenkapital.

Styret vurderer selskapets og konsernets stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er vurdert og ikke funnet nødvendig at selskapet tegner styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Selskapets redegjørelse om aktsomhetsvurdering jfr. Åpenhetsloven gjøres tilgjengelig på selskapets kontor i Vangsvegen 111 på Hamar innen 30.06.24.

Hamar, den 24. juni 2024

I styret for Haugans Hus Holding AS

Terje Haugan
Styreleder

Monica Haugan
Styremedlem

Jo Simen Drågen
Daglig leder



PENNEO

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

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

Haugan, Monica Amanda

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1962456

IP: 212.170.xxx.xxx

2024-06-24 14:37:21 UTC



Drågen, Jo Simen

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1682984

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-06-24 15:44:34 UTC



Haugan, Terje

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-4157320

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-06-24 15:46:22 UTC



Penneo DokumentInokkel: G1X8D-862J1-Z08TB-UF5GS-8FGDD-V38CL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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