



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 783 325
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	R. MUNKHAUGEN 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:	27.06.2025

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		191 000	0
Sum inntekter		191 000	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	96 000	128 000
Annen driftskostnad	4	1 378 000	598 000
Sum kostnader		1 474 000	726 000
Driftsresultat		-1 283 000	-726 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	47 273 000	39 273 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og FKV	6,7	8 085 000	27 111 000
Annen renteinntekt		5 170 000	2 165 000
Annen finansinntekt		6 548 000	4 274 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	3 518 000	0
Sum finansinntekter		70 594 000	72 823 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	0	363 000
Annen rentekostnad		11 000	1 000
Annen finanskostnad		2 259 000	0
Sum finanskostnader		2 270 000	364 000
Netto finans		68 324 000	72 459 000
Resultat før skattekostnad		67 041 000	71 733 000
Skattekostnad	8	1 269 000	1 052 000
Årsresultat		65 772 000	70 681 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	9	0	20 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	65 773 000	50 679 000
Sum overføringer og disponeringer		65 773 000	70 679 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	9 507 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	510 000	510 000
Sum varige driftsmidler		510 000	10 017 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	7 538 000	7 538 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	280 000	280 000
Investeringer i aksjer og andeler	17	91 832 000	62 016 000
Sum finansielle anleggsmidler		99 650 000	69 834 000
Sum anleggsmidler		100 160 000	79 851 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 900 000	3 240 000
Konsernfordringer	6	55 358 000	66 383 000
Sum fordringer		75 258 000	69 623 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	16	84 073 000	14 687 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	16	42 583 000	60 601 000
Sum investeringer		126 656 000	75 288 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	4 561 000	35 656 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 561 000	35 656 000
Sum omløpsmidler		206 475 000	180 567 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		306 635 000	260 418 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,15	122 000	122 000
Overkurs	9	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		126 000	126 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	304 697 000	238 924 000
Sum opptjent egenkapital		304 697 000	238 924 000
Sum egenkapital		304 823 000	239 050 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	365 000	438 000
Sum avsetninger for forpliktelser		365 000	438 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		365 000	438 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 000	40 000
Betalbar skatt	8	1 342 000	875 000
Utbytte	9	0	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13	40 000	13 000
Sum kortsiktig gjeld		1 445 000	20 928 000
Sum gjeld		1 810 000	21 366 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		306 633 000	260 416 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	394 418 000	768 709 000
Annen driftsinntekt		7 175 000	22 025 000
Sum inntekter		401 593 000	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	1 072 000	268 000
Annen driftskostnad	4	10 809 000	10 587 000
Sum kostnader		291 157 000	630 517 000
Driftsresultat		110 436 000	160 217 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	28 741 000	-508 000
Annen renteinntekt		11 327 000	4 754 000
Annen finansinntekt		8 172 000	4 275 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	3 518 000	0
Sum finansinntekter		51 758 000	8 521 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	0	363 000
Annen rentekostnad		8 776 000	11 859 000
Annen finanskostnad		2 259 000	0
Sum finanskostnader		11 035 000	12 222 000
Netto finans		40 723 000	-3 701 000
Resultat før skattekostnad		151 159 000	156 516 000
Skattekostnad	8	27 301 000	32 258 000
Årsresultat		123 858 000	124 258 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Til majoritet	9	105 456 000	97 441 000
Til minoritet	9	18 403 000	26 816 000
Sum overføringer og disponeringer		123 859 000	124 257 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	3 716 000	2 141 000
Sum immaterielle eiendeler		3 716 000	2 141 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	9 507 000
Anlegg under utførelse	3,11	100 860 000	99 899 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	552 000	580 000
Sum varige driftsmidler		101 412 000	109 986 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	233 477 000	152 882 000
Investeringer i aksjer og andeler	17	91 832 000	62 016 000
Sum finansielle anleggsmidler		325 309 000	214 898 000
Sum anleggsmidler		430 437 000	327 025 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	367 228 000	294 105 000
Sum varer		367 228 000	294 105 000
Fordringer			
Kundefordringer		95 639 000	38 565 000
Opptjent ikke fakturert inntekt	1,11	54 320 000	783 083 000
Andre kortsiktige fordringer		29 655 000	40 339 000
Konsernfordringer	6	8 085 000	27 111 000
Sum fordringer		187 699 000	889 098 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	16	84 073 000	14 687 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	16	42 583 000	60 601 000
Sum investeringer		126 656 000	75 288 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	365 271 000	95 880 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 271 000	95 880 000
Sum omløpsmidler		1 046 854 000	1 354 371 000
SUM EIENDELER		1 477 291 000	1 681 396 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,15	122 000	122 000
Overkurs	9	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		126 000	126 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	803 248 000	698 928 000
Sum opptjent egenkapital		803 248 000	698 928 000
Minoritetsinteresser	9	149 182 000	146 915 000
Sum egenkapital		952 556 000	845 969 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	27 503 000	53 021 000
Sum avsetninger for forpliktelser		27 503 000	53 021 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	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		105 779 000	131 320 000
Kortsiktig gjeld			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	299 786 000
Leverandørgjeld		30 654 000	58 553 000
Betalbar skatt	8	59 623 000	33 322 000
Skyldige offentlige avgifter		2 085 000	1 963 000
Utbytte	9	17 273 000	35 473 000
Annen kortsiktig gjeld	13	309 321 000	275 009 000
Sum kortsiktig gjeld		418 956 000	704 106 000
Sum gjeld		524 735 000	835 426 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 477 291 000	1 681 395 000



**Årsregnskap 2024
for
R. Munkhaugen AS**

Organisasjonsnr. 915 783 325

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2024

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

R. Munkhaugen AS er lokalisert på Vestre Rosten i Trondheim. Det er et investeringsselskap som eies 100 % av Roar Munkhaugen.

Selskapet eier 75 % av Heimdal Bolig Holding AS som igjen eier 100 % av aksjene i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS. Gjennom dette er R. Munkhaugen AS konserntopp for Heimdal Bolig AS. I tillegg eier selskapet 16,5 % av aksjene i Heimdal Gruppen AS gjennom sitt 33 % eierskap i N. Munkhaugen AS.

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

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

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger i april 2025 er 20 prosent under april 2024.

Mye av årsaken til dette er avlyst rentenedgang, handelskrig, økte byggekostnader og utføring av bruktboligpriser.

Den lave renten som kom i kjølvannet av Corona-pandemien førte til god økonomi og kjøpekraft for mange. Dette viste tydelig på boligmarkedet med veldig gode salgstall fra slutten av 2020 og fram til våren 2022. 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. Uro og krig i Ukraina og Midtøsten har ført til ytterligere usikkerhet på priser og leveranser av byggevarer.

Heimdal Bolig sine prosjekter har stort sett gått som planlagt gjennom pandemi og uro i Europa. Det har ikke vært betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer, noe som har ført til god produksjon også det siste året. Ved årsskiftet var det 131 leiligheter til en samlet verdi av 0,5 mrd. i produksjon. Tilsvarende tall for året før var 266 leiligheter til en samlet verdi av 1,1 mrd. Det ble overlevert 253 nye boliger til en verdi på 1,1 mrd. til boligkjøpere i 2024.

Stabil befolkningsvekst i Trondheim tilsier at etterspørselen etter nye boliger vil vedvare, selv om økte priser og gjør at den enkelte trygghet for egen økonomi er noe mer usikker og boligmarkedet er kjøligere. Økende byggepriser har blitt en stadig større utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Kjøp av boligmoduler fra utlandet har blitt mindre gunstig, da Covid 19 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisuasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere.

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

MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

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

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

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

Selskapet tar sin del av samfunnsansvaret ved å:

- bygge boliger som er laget for å redusere energibehov- og forbruk
- bruke solide materialer med lang levetid tilpasset vårt røffe klima
- gjenbruke så mye av eksisterende konstruksjoner som mulig når det konverteres fra næring- og industri til boligområder
- stille krav til leverandører og samarbeidspartnere
- legge til rette for bruk av kollektivtrafikk og minst mulig bruk av privatbil, og sørge for å lage praktiske løsninger som øker eiers opplevde hverdagskvalitet
- legge stor vekt på trivselsfaktorer som frodige grøntområder, sosiale møteplasser og trygge, spennende lekeplasser

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



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2024

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

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene under byggeperioden. Heimdal Bolig som byggherre tar sammen med utførende entreprenører hensyn til støy og støvplager for omgivelsene i denne perioden. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav. Heimdal Bolig har også siste år gitt bidrag til flere organisasjoner og samfunnsnyttige aktiviteter.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

R. Munkhaugen har ingen ansatte og styret består kun av eier. Konsernet har ved utgangen av året 12 ansatte. Ved utgangen av året er andelen menn 58 % og kvinner 42 %. Alle er ansatt i Heimdal Bolig AS hvor styret består av to menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Selskapets målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor likestillings- og diskrimineringsloven til enhver tid etterleves. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapet hadde i 2024 totalt 743 registrerte sykedager (269) som utgjør 10 % sykefravær. 98 % av fraværet er langtidssvært og dette følges opp av bedriften og bedriftshelsetjenesten. Det har ikke oppstått ulykker blant de ansatte i året som gikk.

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

FEDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2023 og 2024 for selskapet og konsernet. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger virksomhetens finansielle stilling, budsjetter, inngåtte avtaler, tilgang på nye prosjekter samt selskapets posisjon i markedet.

R. Munkhaugen AS hadde driftsinntekter på TNOK 191 i 2024 og 0 i 2023, mens finansinntekter i form av utbytter utgjorde MNOK 55,4 (66,4),

Selskapet fikk et resultat før skatt på MNOK 67,0 (71,7). Konsernet hadde driftsinntekter på MNOK 401,6 (790,7) og et resultat før skatt på MNOK 151,2 (156,5).

Basert på salget i 2024, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen byggeklaare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2025 å bli noe lavere enn de foregående år.

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

Totale eiendeler svinger i takt med antall boligprosjekter i produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var kun ett prosjekt i produksjon ved årsskiftet, og andel opplynte prosjekttinntekter er redusert fra MNOK 783,1 i 2023 til MNOK 54,3. Totalbalansen er også redusert med 12 %.

Totale eiendeler i konsernet ved årsskiftet er MNOK 1 477,3 (1 681,4) og bokført egenkapital er MNOK 952,6 (846,0). Totale eiendeler for selskapet ved årsskiftet er MNOK 306,6 (260,4) og egenkapitalen er MNOK 304,8 (239,1). Det gir en EK prosent på henholdsvis 64,5 % for konsernet og 99,4 % for selskapet. Tilsvarende tall fra 2023 var 50 % og 92 %.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 627,9 (650,3).

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

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift positiv med MNOK 65,7 og netto endring i kontanter og bankinnskudd negativ med MNOK 31,1. 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 757,8. Positiv kontantstrøm fra drift kan ses i sammenheng med reduksjon i posten bygge lån som i kontantstrømpoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Netto endring i kontanter og bankinnskudd for konsernet var positiv med MNOK 269,4.

Utbetalt utbytte eller konsernbidrag fra Heimdal Gruppen AS og Heimdal Bolig Holding AS gir selskapet betydelig tilgang til likviditet. Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2025 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

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



R. Munkhaugen AS

Årsberetning 2024

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

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

Årsresultat	65 772 609
Avsatt til ordinært utbytte	0
Tilleggsutbytte	0
Overført til annen egenkapital	65 772 609
Totalt disponert	65 772 609

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 304 696 825

Trondheim, den 27. juni 2025

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



R. Munkhaugen AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
2024	2023		Noter	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
0	0	Salgsinntekt	1	394 418	768 709
191	0	Andre driftsinntekter		7 175	22 025
191	0	Sum driftsinntekter		401 593	790 734
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		246 403	578 697
0	0	Lønnskostnad	2	32 873	40 965
96	128	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 072	268
1 378	598	Annen driftskostnad	4	10 809	10 587
1 474	727	Sum driftskostnader		291 156	630 517
(1 283)	(727)	DRIFTSRESULTAT		110 437	160 217
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
3 518	0	Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	3 518	0
47 273	39 273	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
8 085	27 111	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert verk	6, 7	28 741	(508)
5 170	2 165	Annen renteinntekt		11 327	4 754
6 548	4 274	Annen finansinntekt		8 172	4 275
70 594	72 822	Sum finansinntekter		51 759	8 521
Finanskostnader					
0	363	Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	16	0	363
11	1	Annen rentekostnad		8 776	11 859
2 259	0	Annen finanskostnad		2 259	0
2 269	364	Sum finanskostnader		11 034	12 223
68 325	72 458	NETTO FINANSPOSTER		40 724	(3 702)
67 042	71 731	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		151 161	156 515
1 269	1 052	Skattekostnad	8	27 301	32 258
65 773	70 679	ÅRSRESULTAT		123 860	124 257
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
0	20 000	Tilleggsutbytte	9		
65 773	50 679	Overført til annen egenkapital	9		
		Til minoritet	9	18 404	26 816
		Til majoritet	9	105 457	97 441
65 773	70 679	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		123 860	124 257

Pennco Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



R. Munkhaugen AS

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		Noter	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Goodwill	3	3 716	2 141
0	0	Sum immaterielle eiendeler		3 716	2 141
Varige driftsmidler					
0	9 507	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	9 507
0	0	Anlegg under utførelse	3, 11	100 860	99 899
510	510	Driftsløsøre og inventar	3	552	580
510	10 017	Sum varige driftsmidler		101 411	109 986
Finansielle anleggsmidler					
7 538	7 538	Investeringer i datterselskap	5	0	0
280	280	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	233 477	152 882
91 832	62 016	Investeringer i aksjer og andeler	17	91 832	62 016
99 649	69 834	Sum finansielle anleggsmidler		325 309	214 898
100 159	79 851	SUM ANLEGGSMIDLER		430 436	327 025
OM LØPSMIDLER					
Varer					
0	0	Boligprosjekter	10, 11, 12	367 228	294 105
0	0	Sum varer		367 228	294 105
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		95 639	38 565
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 11	54 320	783 083
55 358	66 383	Fordringer på konsernselskap	6	8 085	27 111
19 900	3 240	Andre kort-siktige fordringer		29 655	40 339
75 258	69 623	Sum fordringer		187 700	889 097
Investeringer					
84 073	14 687	Markedsbaserte aksjer	16	84 073	14 687
42 583	60 601	Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	16	42 583	60 601
126 656	75 288	Sum investeringer		126 656	75 288
4 561	35 656	Bankinnskudd og kontanter	14	365 271	95 880
206 474	180 566	SUM OM LØPSMIDLER		1 046 855	1 354 370
306 634	260 417	SUM EIENDELER		1 477 290	1 681 395

Pennco Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



R. Munkhaugen AS

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern		
31.12.2024	31.12.2023			Noter	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
122	122	Aksjekapital		9, 15	122	122
4	4	Overkurs		9	4	4
126	126	Sum innskutt egenkapital			126	126
Opptjent egenkapital						
304 697	238 924	Annen egenkapital		9	803 248	698 928
304 697	238 924	Sum opptjent egenkapital			803 248	698 928
0	0	Minoritetsinteresser		9	149 162	146 915
304 823	239 050	SUM EGENKAPITAL			952 557	845 969
GJELD						
Langsiktig gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
365	438	Utsatt skatt		8	27 503	53 021
365	438	Sum avsetning for forpliktelser			27 503	53 021
Annen langsiktig gjeld						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		7	47 438	47 438
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		13	30 838	30 861
0	0	Sum annen langsiktig gjeld			78 275	78 299
365	438	Sum langsiktig gjeld			105 778	131 320
Kortsiktig gjeld						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		11	0	299 786
63	40	Leverandørgjeld			30 654	58 553
1 342	875	Betalbar skatt		8	59 623	33 322
0	0	Skyldig offentlige avgifter			2 085	1 963
0	20 000	Utbytte		9	17 273	35 473
40	13	Annen kortsiktig gjeld		13	309 321	275 009
1 445	20 928	Sum kortsiktig gjeld			418 956	704 106
1 811	21 366	SUM GJELD			524 734	835 425
306 634	260 417	SUM EGENKAPITAL OG GJELD			1 477 290	1 681 395

Trondheim, den 27.06.2025

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

**R. Munkhaugen AS**

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i 1000 kroner	Konsern	
2024	2023		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:				
0	0	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	1 073 090	1 186 673
(1 328)	(555)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(273 307)	(602 511)
0	0	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(34 652)	(43 039)
66 989	40 519	innbetalinger av utbytte	27 716	21 081
892	2 165	innbetalinger av renter	7 071	4 841
(11)	(1)	utbetalinger av renter	(8 820)	(11 789)
(875)	(480)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(33 321)	(15 817)
65 668	41 648	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	757 778	539 440
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
9 602	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	9 602	0
0	(9 635)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(2 708)	(41 833)
62 385	45 983	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	64 008	45 983
(132 090)	(125 418)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(192 097)	(142 918)
2 250	60 073	innbetalinger på andre lånefordringer	2 250	43 273
(18 910)	0	utbetalinger på andre lånefordringer	(18 910)	0
(76 763)	(28 998)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(137 856)	(95 496)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	(21 039)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(15 273)	(148 561)
0	0	netto endring i byggelån	(299 786)	(338 511)
(20 000)	0	utbetalinger av utbytte	(35 473)	(10 563)
(20 000)	(21 039)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(350 531)	(497 635)
(31 095)	(8 388)	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	269 391	(53 691)
35 656	44 044	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	95 880	149 571
4 561	35 656	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	365 271	95 880
1) Avstemming				
67 042	71 731	resultat før skattekostnad	151 161	156 515
(875)	(480)	periodens betalte skatt	(33 321)	(15 817)
96	128	ordinære avskrivninger	1 072	268
0	0	endring i varelager	49 547	(38 215)
0	0	endring i kundefordringer	671 688	462 338
23	30	endring i leverandørgjeld	(37 696)	(9 429)
(11 479)	(2 963)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(13 679)	(1 936)
11 052	(26 799)	endring i andre tidsavgrensningsposter	(30 801)	(14 285)
65 668	41 648	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	757 778	539 440
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:				
4 561	35 656	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	364 144	94 827
0	0	Skattetreksinnskudd pr 31.12	1 128	1 054
4 561	35 656	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	365 271	95 880

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



R. Munkhaugen 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 ved salg av timer 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 knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

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

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4 og felles kontrollert virksomhet i § 5-18. Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og aksjer i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egne noter til regnskapsposten. Andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

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

Investering i aksjer og andeler

Langsiktige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer og markedsbaserte finansielle instrumenter er vurdert til markedsverdien på balansedagen.

Boligprosjekter – løpende avregning

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

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

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

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

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

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

**Pensjonsforpliktelser**

Datterselskapet Heimdal Bolig AS 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

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 nåverdi.

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



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
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	54 320	783 083

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

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)

Datterselskapet Heimdal Bolig AS 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

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

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pennco Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	9 635	510	10 145
Tilgang	0	0	0
Avgang	9 635	0	9 635
Anskaffelseskost 31.12	0	510	510
Akkumulerte avskrivninger 1.1	128	0	128
Ordinære avskrivninger	96	0	96
Tilbakeført avskrivning	225	0	225
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	0	510	510

Økonomisk levetid 100 år I/A
Avskrivningsplan Lineær

Konsern	Rente-goodwill	Negativ goodwill	Tomter og bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 618	(4 007)	9 635	105 469	6 349	124 064
Tilgang	774	0	0	2 708	0	3 482
Avgang	0	0	9 635	0	0	9 635
Anskaffelseskost 31.12	7 392	(4 007)	0	108 178	6 349	117 911
Akkumulerte avskrivninger 1.1	2 073	(1 603)	128	5 570	5 769	11 938
Ordinære avskrivninger	0	(801)	96	1 748	28	1 072
Tilbakeført avskrivning	0	0	225	0	0	225
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	2 073	(2 404)	0	7 318	5 797	12 784
Balanseført verdi 31.12	5 319	(1 603)	0	100 860	552	105 127

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

Note 4 – Honorar til revisor

Morselskap	2024	2023
Lovpålagt revisjon ekskl mva	60	41
Sum	60	41

Konsern	2024	2023
Lovpålagt revisjon ekskl mva	600	594
Andre tjenester ekskl mva	156	17
Sum	756	611

Pennco Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



Note 5 - Datterselskap

Morselskap

Datterselskap av R. Munkhaugen AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS	Trondheim	75,00 %

Datterselskap av Heimdal Bolig Holding AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100,00 %
Heimdal Real AS	Trondheim	100,00 %

Datterselskap av Heimdal Bolig AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Boligprosjekter AS	Trondheim	100,00 %
Boligprosjekter 10 AS	Trondheim	100,00 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100,00 %
Melhusstorget AS	Trondheim	100,00 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100,00 %
Søbergåsen Utbygging AS	Trondheim	100,00 %
Søbstadvegen 3 2 AS	Trondheim	100,00 %
Øvre Nyhavna Næring AS	Trondheim	100,00 %
Granås Øst BB1 AS	Trondheim	100,00 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60,00 %

Note 6 - Tilknyttet selskap

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Til/- avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og øringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
N. Munkhaugen AS	Trondheim	33,00 %	10	23 340	0	28 088	(8 085)	43 344
Srinda Hageby 5 AS	Trondheim	25,00 %	66 985	270	0	8	0	278
Ladehammeren AS	Trondheim	33,33 %	49 010	41 471	6 000	(49)	0	47 422
Bryggeribyen EC Dahls H 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				152 882	60 008	28 673	(8 085)	233 477

Fordringer på konsernselskap består av fordring på utbytte fra N. Munkhaugen AS (TNOK 8,085).

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier / - stemmeandel
Sørgenfri 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				Sum
	Park AS	16 AS	Bissmiet AS	Jarleveien 4 AS	
Anskaffelseskost	0	18 050	485	42 106	60 641
Bokført egenkapital v/anskaffelse	0	18 050	485	1 567	20 102
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 omløpsmidler	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 avvirket i 2024. Regnskapsmessig gevinst ved avviking inngår på regnskapslinjen inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet med TNOK 68.



Note 8 - Skatt

Morselskap

	2024	2023
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	67 042	71 731
Permanente forskjeller	(60 813)	(67 882)
Endring i midlertidige forskjeller	(128)	128
Inntekt	6 101	3 978

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	14 749	15 781
Permanente forskjeller	(13 379)	(14 934)
3 % tilbakeløring fra DS < 90 % og TS	(73)	177
Skatt av forskjeller som ikke inngår i beregningen	(28)	28
Skattekostnad	1 269	1 052

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	1 342	875
Endring i utsatt skatt	(73)	177
Skattekostnad	1 269	1 052

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varige driftsmidler	0	0	128	0
Inntektsført avsett utbytte fra DS og TS	0	1 661	0	1 991
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	0	0	(128)	0
Sum	0	1 661	0	1 991
Netto midlertidige forskjeller	0	1 661	0	1 991
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	365	0	438

Pennco Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



Konsern

	2024	2023
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	151 161	156 515
Permanente forskjeller	(35 903)	(17 482)
Endring i midlertidige forskjeller	144 065	4 865
Inntekt før fradrag for underskudd	259 323	143 898
Anvendt fremført underskudd	0	0
Anvendt fremført rentefradrag	0	797
Inntekt	259 323	143 101

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	33 145	34 433
For mye avsatt tidligere	(0)	(0)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(7 789)	(3 846)
3 % tilbakeføring av utbytte < 90 %	(65)	(3)
Ikke bokført utsatt skattefordel (årets endring)	2 009	1 674
Skattekostnad på resultat	27 301	32 258

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	59 623	33 322
For mye avsatt tidligere	(0)	(0)
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	(25 518)	(8 874)
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i kjøpte selskap / pro & contra	(6 804)	55
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgt datterselskap	0	6 562
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	0	1 194
Skattekostnad på resultat	27 301	32 258

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

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	168	0	15
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 avsatt utbytte	0	1 701	0	1 998
Andre forskjeller	0	2 037	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen ²⁾	(25 981)	0	(16 664)	128
Sum	99 552	118 531	95 009	229 862
Netto midlertidige forskjeller	0	18 979	0	134 853
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	4 175	0	29 668
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i FKV	0	23 327	0	23 353
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	27 503	0	53 021

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

Penneo Dokumentnøkkel: QPEZ-PLC0Z-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIX



Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen			Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	122	4	238 924	239 050
Årets resultat	0	0	65 773	65 773
Andre endringer;				
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12	122	4	304 697	304 823

Konsern	Annen			Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	122	4	698 928	146 915	845 969
Årets resultat	0	0	105 457	18 404	123 860
Andre endringer;					
Avsatt til ordinært utbytte	0	0	0	(17 273)	(17 273)
Effekt av skjevdeling utbytte	0	0	(1 136)	1 136	0
Egenkapital pr 31.12	122	4	803 248	149 182	952 557

Note 10 - Boligprosjekter

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

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

Konsern		
	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

Note 11 - Pantstillelser

Konsern

Panteskret 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

Note 13 - Nærstående parter

Morselskap

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

Konsern

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

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med 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

Konsern	2024	2023
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	1 125	1 054

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2024	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Roar Munkhaugen	904	100 %

Note 16 – Markedsbaserte aksjer

Morselskap

Markedsbaserte aksjer består av investeringer i en portefølje av aksjer notert på Oslo Børs.

Andre markedsbaserte finansielle instrumenter består av investeringer i DNB Likviditet B og Pareto Total B. Investeringene er aktivt forvaltede rentefond som investerer i rentebærende verdipapirer med kort løpetid.

Note 17 – Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap

Investering av aksjer og andeler består vesentlig av investeringer i Viking Venture, et teknologifokusert Venture fond som skal videreutvikle teknologiselskaper til børsnotering eller industrielt salg. Investeringene gjennom Viking Venture er fordelt på flere ulike selskaper. Investeringene i Viking Venture er bokført til kostpris, TNOK 49 705. I tillegg inngår blant annet investeringer i Touchnetix AS og Måsøval AS i investeringer i aksjer og andeler. Bokført verdi av aksjer i Touchnetix AS utgjør TNOK 11 775 og Måsøval ASTNOK 24 048.



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."

Munkhaugen, Roar

Styrets leder/daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 148.252.xxx.xxx

2025-06-27 19:07:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QPEZZ-PLCOZ-S8NW8-CJ4KT-X1HHP-LEIXX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i R. Munkhaugen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R. Munkhaugen AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på TNOK 65 773 og et overskudd i konsernregnskapet på TNOK 123 860. 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 rettviseende 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 rettviseende 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, 27. juni 2025

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor