



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 472 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		102 161 000	
Sum inntekter		102 161 000	
Kostnader			
Varekostnad		82 711 945	
Annen driftskostnad	1, 2	43 339	
Sum kostnader		82 755 284	
Driftsresultat		19 405 716	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	25
Sum finansinntekter		57	25
Netto finans		57	25
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		19 405 773	25
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 620 142	6
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 025 915	19
Årsresultat		28 025 915	19
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 025 915	19
Totalresultat		28 025 915	19
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	28 025 915	19
Sum overføringer og disponeringer		28 025 915	19



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	66 439 836	73 018 836
Sum varer		66 439 836	73 018 836
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 9	102 161 000	
Konsernfordringer	7	1 246 000	
Sum fordringer		103 407 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 075	382 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 075	382 588
Sum omløpsmidler		170 275 911	73 401 424
SUM EIENDELER		170 275 911	73 401 424
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	4	971 880	
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	54 451 329
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	28 025 934	19



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		28 025 934	19
Sum egenkapital		83 449 143	54 451 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 543 390	12 889 406
Sum avsetninger for forpliktelser		4 543 390	12 889 406
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		4 543 390	12 889 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	74 803 420	
Leverandørgjeld		2 782 481	56 375
Betalbar skatt	3		6
Skyldig offentlige avgifter		5 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 241 891	6 004 289
Annen kortsiktig gjeld		3 450 585	
Sum kortsiktig gjeld		82 283 378	6 060 670
Sum gjeld		86 826 768	18 950 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 275 911	73 401 424



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 274672

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 472 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.06.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 472 908
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		102 161 000	
Sum inntekter		102 161 000	
Kostnader			
Varekostnad		82 711 945	
Annen driftskostnad	1, 2	43 339	
Sum kostnader		82 755 284	
Driftsresultat		19 405 716	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	25
Sum finansinntekter		57	25
Netto finans		57	25
Ordinært resultat før skattekostnad		19 405 773	25
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 620 142	6
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 025 915	19
Årsresultat		28 025 915	19
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 025 915	19
Totalresultat		28 025 915	19
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	28 025 915	19
Sum overføringer og disponeringer		28 025 915	19



Organisasjonsnr: 923 472 908
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	66 439 836	73 018 836
Sum varer		66 439 836	73 018 836
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 9	102 161 000	
Konsernfordringer	7	1 246 000	
Sum fordringer		103 407 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		429 075	382 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 075	382 588
Sum omløpsmidler		170 275 911	73 401 424
SUM EIENDELER		170 275 911	73 401 424
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	4	971 880	
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	54 451 329
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	28 025 934	19
Sum opptjent egenkapital		28 025 934	19
Sum egenkapital		83 449 143	54 451 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 543 390	12 889 406
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 543 390	12 889 406



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	4 543 390	12 889 406
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9	74 803 420
Leverandørgjeld		2 782 481
Betalbar skatt	3	
Skyldig offentlige avgifter		5 000
Kortsiktig konserngjeld	7	1 241 891
Annen kortsiktig gjeld		3 450 585
Sum kortsiktig gjeld	82 283 378	6 060 670
Sum gjeld	86 826 768	18 950 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	170 275 911	73 401 424



Organisasjonsnr: 923 472 908
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	30000.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Heimdal Bolig AS	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020

Granås Familieboliger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 472 908



Resultatregnskap Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		102 161 000	0
Sum driftsinntekter		102 161 000	0
Varekostnad		82 711 945	0
Annen driftskostnad	1, 2	43 339	0
Sum driftskostnader		82 755 284	0
Driftsresultat		19 405 716	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	25
Resultat av finansposter		57	25
Ordinært resultat før skattekostnad		19 405 773	25
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 620 142	6
Årsresultat		28 025 915	19
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	28 025 915	19
Sum overføringer		28 025 915	19



Balanse
Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	5, 9	66 439 836	73 018 836
Sum varer		<u>66 439 836</u>	<u>73 018 836</u>
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 9	102 161 000	0
Konsernfordringer	7	1 246 000	0
Sum fordringer		<u>103 407 000</u>	<u>0</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 075	382 588
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>429 075</u>	<u>382 588</u>
Sum omløpsmidler		<u>170 275 911</u>	<u>73 401 424</u>
Sum eiendeler		<u>170 275 911</u>	<u>73 401 424</u>



Balanse

Granås Familieboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	4	971 880	0
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	54 451 329
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	28 025 934	19
Sum opptjent egenkapital		28 025 934	19
Sum egenkapital		83 449 143	54 451 348
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	3	4 543 390	12 889 406
Sum avsetning for forpliktelse		4 543 390	12 889 406
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	74 803 420	0
Leverandørgjeld		2 782 481	56 375
Betalbar skatt	3	0	6
Skyldig offentlige avgifter		5 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	1 241 891	6 004 289
Annen kortsiktig gjeld		3 450 585	0
Sum kortsiktig gjeld		82 283 378	6 060 670
Sum gjeld		86 826 768	18 950 076
Sum egenkapital og gjeld		170 275 911	73 401 424

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

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.

Boligprosjekter løpende avregning

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

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

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

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.

Opphør av betinget skattefritak ved konsernoppheving

Selskaps boligprosjekt er tidligere mottatt overført etter FSFIN 11-21-1 skattefri overføring av eiendeler mv. mellom selskaper. Som følge av konsernoppheving har overdragende selskap inntektsført kr 55 588 208. Skattemessig inngangsverdi på selskapets boligprosjekt er skrevet opp med samme beløp. Regnskapsmessig effekt av konsernoppheving inngår i årets skattekostnad med negativt beløp, kr 12 889 406.



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 2 Godtgjørelse til revisor

	2020	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	32 900	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	32 900	0



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Skatt

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	19 405 773	25
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(20 652 503)	0
Mottatt konsernbidrag	1 246 000	
Inntekt	(730)	25

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	4 269 270	6
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skatteeffekt av oppjustering av inngangsverdi	(12 889 406)	0
Skattekostnad på ordinært resultat	(8 620 142)	6

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	6
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Endring i utsatt skatt	(8 346 016)	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(274 120)	
Skattekostnad på ordinært resultat	(8 620 142)	6

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	20 340 142		
Boligprosjekt	0	312 361	0	58 588 208
Fremførbart skattemessig underskudd	730	0	0	0
Sum	730	20 652 503	0	58 588 208
Netto midlertidige forskjeller	0	20 651 773	0	58 588 208
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	4 543 390	0	12 889 406
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	4 543 390	0	12 889 406

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	0	19	54 451 348
Årets resultat	0	0	0	28 025 915	28 025 915
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	971 880	0	971 880
Egenkapital pr 31.12	30 000	54 421 329	971 880	28 025 934	83 449 143



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Boligprosjekter

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

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	37 436 709	73 018 836
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	29 003 127	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	66 439 836	73 018 836

Note 6 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 5 - Boligprosjekter.

Resultat	2020
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	102 161 000
<u>Påløpte kostnader på igangværende prosjekter</u>	<u>82 711 915</u>
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	19 449 085
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	19 449 085

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	102 161 000
Forskuddsfakturert produksjon	0
<u>Gjenværende produksjon på tapsprosjekter</u>	<u>0</u>
Sum	102 161 000

Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konsern er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Granås Familieboliger AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2020
Kortsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 803 420
Sum	74 803 420

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	
Boligprosjekter	66 439 836
Opptjent, ikke fakturert produksjon	102 161 000
Sum	168 600 836



Årsregnskap 2020

Granås Familieboliger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Pennco Dokumentnøkkel: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-00LY4-BPPW

Org. nr. : 923 472 908



Resultatregnskap

Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		102 161 000	0
Sum driftsinntekter		102 161 000	0
Varekostnad		82 711 945	0
Annen driftskostnad	1, 2	43 339	0
Sum driftskostnader		82 755 284	0
Driftsresultat		19 405 716	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	25
Resultat av finansposter		57	25
Ordinært resultat før skattekostnad		19 405 773	25
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 620 142	6
Årsresultat		28 025 915	19
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	28 025 915	19
Sum overføringer		28 025 915	19

Pennco Dokumentnøkkel: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-00LY4-BPPW



Balanse Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	66 439 836	73 018 836
Sum varer		66 439 836	73 018 836
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 9	102 161 000	0
Konsernfordringer	7	1 246 000	0
Sum fordringer		103 407 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 075	382 588
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		429 075	382 588
Sum omløpsmidler		170 275 911	73 401 424
Sum eiendeler		170 275 911	73 401 424

Pennco Dokumentnr: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-00LY4-BPPW



Balanse

Granås Familieboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	4	971 880	0
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	54 451 329
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	28 025 934	19
Sum opptjent egenkapital		28 025 934	19
Sum egenkapital		83 449 143	54 451 348
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	4 543 390	12 889 406
Sum avsetning for forpliktelser		4 543 390	12 889 406
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	74 803 420	0
Leverandørgjeld		2 782 481	56 375
Betalbar skatt	3	0	6
Skyldig offentlige avgifter		5 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	1 241 891	6 004 289
Annen kortsiktig gjeld		3 450 585	0
Sum kortsiktig gjeld		82 283 378	6 060 670
Sum gjeld		86 826 768	18 950 076
Sum egenkapital og gjeld		170 275 911	73 401 424

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

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.

Boligprosjekter løpende avregning

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

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

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

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.

Opphør av betinget skattefritak ved konsernoppheving

Selskaps boligprosjekt er tidligere mottatt overført etter FSFIN 11-21-1 skattefri overføring av eiendeler mv. mellom selskaper. Som følge av konsernoppheving har overdragende selskap inntektsført kr 55 588 208. Skattemessig inngangsverdi på selskaps boligprosjekt er skrevet opp med samme beløp. Regnskapsmessig effekt av konsernoppheving inngår i årets skattekostnad med negativt beløp, kr 12 889 406.

Penneo Dokumentnøkkel: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-001Y4-BPPW



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 2 Godtgjørelse til revisor

	2020	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	32 900	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	32 900	0

Penneo Dokumentnøkkel: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBif-00LY4-BPPW



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Skatt

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	19 405 773	25
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(20 652 503)	0
Mottatt konsernbidrag	1 246 000	
Inntekt	(730)	25

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	4 269 270	6
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skatteeffekt av oppjustering av inngangsverdi	(12 889 406)	0
Skattekostnad på ordinært resultat	(8 620 142)	6

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	6
For mye avsatt tidligere	(6)	0
Endring i utsatt skatt	(8 346 016)	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(274 120)	
Skattekostnad på ordinært resultat	(8 620 142)	6

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	20 340 142		
Boligprosjekt	0	312 361	0	58 588 208
Fremførbart skattemessig underskudd	730	0	0	0
Sum	730	20 652 503	0	58 588 208
Netto midlertidige forskjeller	0	20 651 773	0	58 588 208
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	4 543 390	0	12 889 406
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	4 543 390	0	12 889 406

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	0	19	54 451 348
Årets resultat	0	0	0	28 025 915	28 025 915
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	971 880	0	971 880
Egenkapital pr 31.12	30 000	54 421 329	971 880	28 025 934	83 449 143



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Boligprosjekter

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

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	37 436 709	73 018 836
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	29 003 127	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	66 439 836	73 018 836

Note 6 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 5 - Boligprosjekter.

Resultat	2020
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	102 161 000
<u>Påløpte kostnader på igangværende prosjekter</u>	<u>82 711 915</u>
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	19 449 085
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	19 449 085

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	102 161 000
Forskuddsfakturert produksjon	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0
Sum	102 161 000

Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konsern er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Granås Familieboliger AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2020
Kortsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 803 420
Sum	74 803 420

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	
Boligprosjekter	66 439 836
Opptjent, ikke fakturert produksjon	102 161 000
Sum	168 600 836

Penneo Dokumentnøkkel: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-00LY4-BPPW



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."

Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-03-24 10:53:30Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.94.xxx.xxx

2021-03-24 11:05:48Z



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/validate>

Penneo DokumentID: ISWH6-8XA81-ZWCAS-DZBIF-001Y4-BPPIW



Til generalforsamlingen i Granås Familieboliger AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Granås Familieboliger AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Granås Familieboliger AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 24. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2021-04-08 21:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.