



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 04.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	242 039 476	102 161 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>242 039 476</b>	<b>102 161 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	225 951 960	82 711 945
Annen driftskostnad	2, 3	53 507	43 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>226 005 467</b>	<b>82 755 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			57
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>57</b>
<b>Netto finans</b>			<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 773</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 527 482	-8 620 142
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	40 532 000	
Avsatt til annen egenkapital	5	-28 025 473	28 025 915
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	10 294 000	66 439 836
Sum varer		10 294 000	66 439 836
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	173 989 000	102 161 000
Konsernfordringer	8		1 246 000
Sum fordringer		173 989 000	103 407 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 393 723	429 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 393 723	429 075
Sum omløpsmidler		197 676 723	170 275 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	55 423 209
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	461	28 025 934



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>461</b>	<b>28 025 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 423 670</b>	<b>83 449 143</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 246 619	4 543 390
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 246 619</b>	<b>4 543 390</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 246 619</b>	<b>4 543 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	66 932 739	74 803 420
Leverandørgjeld		23 184 159	2 782 481
Betalbar skatt	4	15	
Skyldig offentlige avgifter			5 000
Kortsiktig konserngjeld	8	44 356 238	1 241 891
Annen kortsiktig gjeld	8	3 533 284	3 450 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 006 434</b>	<b>82 283 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 253 053</b>	<b>86 826 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 306421

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 04.04.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022

---

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	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	242 039 476	102 161 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>242 039 476</b>	<b>102 161 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	225 951 960	82 711 945
Annen driftskostnad	2, 3	53 507	43 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>226 005 467</b>	<b>82 755 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			57
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>57</b>
<b>Netto finans</b>			<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 773</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 527 482	-8 620 142
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	40 532 000	
Avsatt til annen egenkapital	5	-28 025 473	28 025 915
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>



Organisasjonsnr: 923 472 908  
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	10 294 000	66 439 836
Sum varer		10 294 000	66 439 836
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	173 989 000	102 161 000
Konsernfordringer	8		1 246 000
Sum fordringer		173 989 000	103 407 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 393 723	429 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 393 723	429 075
Sum omløpsmidler		197 676 723	170 275 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
Sum innskutt egenkapital		55 423 209	55 423 209
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	461	28 025 934
Sum opptjent egenkapital		461	28 025 934
Sum egenkapital		55 423 670	83 449 143
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 246 619	4 543 390
Sum avsetninger for forpliktelses		4 246 619	4 543 390



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 246 619</b>	<b>4 543 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	66 932 739	74 803 420
Leverandørgjeld		23 184 159	2 782 481
Betalbar skatt	4	15	
Skyldig offentlige avgifter			5 000
Kortsiktig konserngjeld	8	44 356 238	1 241 891
Annen kortsiktig gjeld	8	3 533 284	3 450 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 006 434</b>	<b>82 283 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 253 053</b>	<b>86 826 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>



Organisasjonsnr: 923 472 908  
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Granås Familieboliger AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 472 908



## Årsberetning 2021 for Granås Familieboliger AS

### Virksomhetens art

Granås Familieboliger AS ble stiftet den 24.06.2019 ved en fisjon fra Granås Øst AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Granåsen i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut 83 rekkehus på området fordelt på 13 rekker og to byggetrinn. Prosjektet har fått navnet Solsetta. Det var salgsstart i september 2019 på første byggetrinn og desember 2020 på andre byggetrinn. Det ble startet bygging i mai 2020.

I oktober 2021 gikk en av hovedentreprenørene for byggetrinn 1 konkurs. Dette har medført forsinkelser og ekstrakostnader for selskapet. Mye av de ekstra kostnadene vil bli dekket av garantier. Nye avtaler med entreprenører er på plass og produksjonen for de siste rekkene er nesten på plan. Dette prosjektet har nå en prognose som er noe lavere enn opprinnelig budsjett, men med den kontrollen som er opparbeidet er ikke selskapet bekymret for sluttprognosen.

Ved årsskiftet var det fire usolgte rekkehus i byggetrinn 2, men disse er solgt i januar. Ved regnskapsavleggelse er det ingen ledige boliger. Ferdigstilling av siste rekke er forventet i oktober 2022.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Selskapets driftsinntekter i 2021 utgjorde 242 MNOK. Totale driftsinntekter forrige år utgjorde til sammenligning 102,1 MNOK. 170,2 MNOK er innbetalt fra kjøpere av overleverte enheter i løpet av året. Årsresultatet i 2021 utgjør 12,5 MNOK mot 28 MNOK i 2020.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2021 som tilfredsstillende.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

### Miljørapport

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

### Forsikring for styrets medlemmer

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



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Granås Familieboliger AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	12 506 527
Avsatt til konsernbidrag	40 532 000
Overført fra annen egenkapital	(28 025 473)
<b>Totalt disponert</b>	<b>12 506 527</b>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 55 393 670.

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Granås Familieboliger AS

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	242 039 476	102 161 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>242 039 476</b>	<b>102 161 000</b>
Varekostnad	1	225 951 960	82 711 945
Annen driftskostnad	2, 3	53 507	43 339
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>226 005 467</b>	<b>82 755 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	57
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 773</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 527 482	(8 620 142)
<b>Årsresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	40 532 000	0
Avsatt til annen egenkapital	5	(28 025 473)	28 025 915
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>



**Balanse**  
**Granås Familieboliger AS**

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	10 294 000	66 439 836
<b>Sum varer</b>		<u>10 294 000</u>	<u>66 439 836</u>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	173 989 000	102 161 000
Konsernfordringer	8	0	1 246 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>173 989 000</u>	<u>103 407 000</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 393 723	429 075
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>13 393 723</u>	<u>429 075</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>197 676 723</u>	<u>170 275 911</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>197 676 723</u>	<u>170 275 911</u>



**Balanse**  
**Granås Familieboliger AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 423 209</b>	<b>55 423 209</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	461	28 025 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>461</b>	<b>28 025 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 423 670</b>	<b>83 449 143</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 246 619	4 543 390
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 246 619</b>	<b>4 543 390</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	66 932 739	74 803 420
Leverandørgjeld		23 184 159	2 782 481
Betalbar skatt	4	15	0
Skyldig offentlige avgifter		0	5 000
Kortsiktig konserngjeld	8	44 356 238	1 241 891
Annen kortsiktig gjeld	8	3 533 284	3 450 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 006 434</b>	<b>82 283 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 253 053</b>	<b>86 826 768</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Granås Familieboliger AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		16 034 009	19 405 773
Endring i varelager		56 145 836	6 579 000
Endring i kundefordringer		(71 828 000)	(102 161 000)
Endring i leverandørgjeld		20 401 677	2 726 106
Endring i andre tidsavgrensingsposter		77 700	(5 000)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>20 831 222</b>	<b>(73 455 121)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(1 241 893)	(1 311 812)
Netto endring i byggelån		(7 870 681)	74 803 420
Innbetalinger av konsernbidrag		1 246 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(7 866 574)</b>	<b>73 491 608</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		12 964 648	36 487
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		429 075	382 588
		<b>13 393 723</b>	<b>419 075</b>



## Noter til regnskapet 2021

### 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

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).

### 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, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. 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 total kostnad. 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.

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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Noter til regnskapet 2021

### 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 6 - Boligprosjekter.

<b>Resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	344 200 476	102 161 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	308 663 905	82 711 915
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	35 536 571	19 449 085
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	19 449 085	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>16 087 486</b>	<b>19 449 085</b>

  

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	173 989 000	102 161 000
<b>Sum</b>	<b>173 989 000</b>	<b>102 161 000</b>

### Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon ekskl	40 903	32 900
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>40 903</b>	<b>32 900</b>



## Noter til regnskapet 2021

## Note 4 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	16 034 009	19 405 773
Endring i midlertidige forskjeller	1 349 689	(20 652 503)
Mottatt konsernbidrag	0	1 246 000
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>17 383 698</b>	<b>(730)</b>
Frdrag for fremført underskudd	730	0
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>17 382 968</b>	<b>(730)</b>
Avgitt konsernbidrag	17 382 900	0
<b>Inntekt</b>	<b>68</b>	<b>(730)</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	3 527 482	4 269 270
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Skatteeffekt av oppjustering av inngangsverdi	0	(12 889 406)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>3 527 482</b>	<b>(8 620 142)</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	15	0
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Endring i utsatt skatt	(296 771)	(8 346 016)
Effekt av skatt på konsernbidrag	3 824 238	(274 120)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>3 527 482</b>	<b>8 620 142</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	19 222 959	0	20 340 142
Boligprosjekt	0	79 855	0	312 361
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	730	0
Sum	0	19 302 814	0	20 652 503
Netto midlertidige forskjeller	0	19 302 814	0	20 651 773
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	4 246 619	0	4 543 390
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>4 246 619</b>	<b>0</b>	<b>4 543 390</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	971 880	28 025 934	83 449 143
Årets resultat	0	0	0	12 506 527	12 506 527
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(40 532 000)	(40 532 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>54 421 329</b>	<b>971 880</b>	<b>461</b>	<b>55 423 670</b>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 6 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 1 - Tilvirkningskontrakter.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	37 436 709
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	10 294 000	29 003 127
<b>Sum</b>	<b>10 294 000</b>	<b>66 439 836</b>

### Note 7 Pantstillelser og garantier

<b>Pantesikret gjeld</b>	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 932 739	74 803 420

### **Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Boligprosjekter	10 294 000	66 439 836
Opptjent, ikke fakturert inntekt	173 989 000	102 161 000
<b>Sum</b>	<b>184 283 000</b>	<b>168 600 836</b>

### Note 8 Nærstående parter

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Annen kortsiktig gjeld er gjeld til Granås Øst AS.

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

<b>Eierstruktur pr 31.12.2021</b>	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.



# Årsregnskap 2021 Granås Familieboliger AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP

Org. nr. : 923 472 908



## Årsberetning 2021 for Granås Familieboliger AS

### Virksomhetens art

Granås Familieboliger AS ble stiftet den 24.06.2019 ved en fisjon fra Granås Øst AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Granåsen i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut 83 rekkehus på området fordelt på 13 rekker og to byggetrinn. Prosjektet har fått navnet Solsletta. Det var salgsstart i september 2019 på første byggetrinn og desember 2020 på andre byggetrinn. Det ble startet bygging i mai 2020.

I oktober 2021 gikk en av hovedentreprenørene for byggetrinn 1 konkurs. Dette har medført forsinkelser og ekstrakostnader for selskapet. Mye av de ekstra kostnadene vil bli dekket av garantier. Nye avtaler med entreprenører er på plass og produksjonen for de siste rekkene er nesten på plan. Dette prosjektet har nå en prognose som er noe lavere enn opprinnelig budsjett, men med den kontrollen som er opparbeidet er ikke selskapet bekymret for sluttprognosen.

Ved årsskiftet var det fire usolgte rekkehus i byggetrinn 2, men disse er solgt i januar. Ved regnskapsavleggelse er det ingen ledige boliger. Ferdigstilling av siste rekke er forventet i oktober 2022.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Selskapets driftsinntekter i 2021 utgjorde 242 MNOK. Totale driftsinntekter forrige år utgjorde til sammenligning 102,1 MNOK. 170,2 MNOK er innbetalt fra kjøpere av overleverte enheter i løpet av året. Årsresultatet i 2021 utgjør 12,5 MNOK mot 28 MNOK i 2020.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2021 som tilfredsstillende.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

### Miljørapport

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

### Forsikring for styrets medlemmer

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



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Granås Familieboliger AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	12 506 527
Avsatt til konsernbidrag	40 532 000
Overført fra annen egenkapital	(28 025 473)
<u>Totalt disponert</u>	<u>12 506 527</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 55 393 670.

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Granås Familieboliger AS

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



### Resultatregnskap Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	242 039 476	102 161 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>242 039 476</b>	<b>102 161 000</b>
Varekostnad	1	225 951 960	82 711 945
Annen driftskostnad	2, 3	53 507	43 339
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>226 005 467</b>	<b>82 755 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	57
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 034 009</b>	<b>19 405 773</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 527 482	(8 620 142)
<b>Årsresultat</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	40 532 000	0
Avsatt til annen egenkapital	5	(28 025 473)	28 025 915
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 506 527</b>	<b>28 025 915</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 12BE0-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



## Balanse Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	10 294 000	66 439 836
<b>Sum varer</b>		<b>10 294 000</b>	<b>66 439 836</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	173 989 000	102 161 000
Konsernfordringer	8	0	1 246 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 989 000</b>	<b>103 407 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 393 723	429 075
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>13 393 723</b>	<b>429 075</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



## Balanse

### Granås Familieboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	54 421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 423 209</b>	<b>55 423 209</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	461	28 025 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>461</b>	<b>28 025 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 423 670</b>	<b>83 449 143</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	4 246 619	4 543 390
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 246 619</b>	<b>4 543 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	66 932 739	74 803 420
Leverandørgjeld		23 184 159	2 782 481
Betalbar skatt	4	15	0
Skyldig offentlige avgifter		0	5 000
Kortsiktig konserngjeld	8	44 356 238	1 241 891
Annen kortsiktig gjeld	8	3 533 284	3 450 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 006 434</b>	<b>82 283 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 253 053</b>	<b>86 826 768</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 676 723</b>	<b>170 275 911</b>

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Granås Familieboliger AS

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad		16 034 009	19 405 773
Endring i varelager		56 145 836	6 579 000
Endring i kundefordringer		(71 828 000)	(102 161 000)
Endring i leverandørgjeld		20 401 677	2 726 106
Endring i andre tidsavgrensingsposter		77 700	(5 000)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>20 831 222</b>	<b>(73 455 121)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(1 241 893)	(1 311 812)
Netto endring i byggelån		(7 870 681)	74 803 420
Innbetalinger av konsernbidrag		1 246 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(7 866 574)</b>	<b>73 491 608</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		12 964 648	36 487
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		429 075	382 588
		<b>13 393 723</b>	<b>419 075</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



## Noter til regnskapet 2021

### 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

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).

### 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, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling 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 total kostnad. 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.

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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Noter til regnskapet 2021

### 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 6 - Boligprosjekter.

<b>Resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	344 200 476	102 161 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	308 663 905	82 711 915
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	35 536 571	19 449 085
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	19 449 085	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>16 087 486</b>	<b>19 449 085</b>

  

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	173 989 000	102 161 000
<b>Sum</b>	<b>173 989 000</b>	<b>102 161 000</b>

### Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon ekskl	40 903	32 900
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>40 903</b>	<b>32 900</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



## Noter til regnskapet 2021

## Note 4 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	16 034 009	19 405 773
Endring i midlertidige forskjeller	1 349 689	(20 652 503)
Mottatt konsernbidrag	0	1 246 000
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>17 383 698</b>	<b>(730)</b>
Fradrag for fremført underskudd	730	0
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>17 382 968</b>	<b>(730)</b>
Avgitt konsernbidrag	17 382 900	0
<b>Inntekt</b>	<b>68</b>	<b>(730)</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	3 527 482	4 269 270
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Skatteeffekt av oppjustering av inngangsverdi	0	(12 889 406)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>3 527 482</b>	<b>(8 620 142)</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	15	0
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Endring i utsatt skatt	(296 771)	(8 346 016)
Effekt av skatt på konsernbidrag	3 824 238	(274 120)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>3 527 482</b>	<b>8 620 142</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	19 222 959	0	20 340 142
Boligprosjekt	0	79 855	0	312 361
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	730	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19 302 814</b>	<b>0</b>	<b>20 652 503</b>
Netto midlertidige forskjeller	0	19 302 814	0	20 651 773
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	4 246 619	0	4 543 390
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>4 246 619</b>	<b>0</b>	<b>4 543 390</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	971 880	28 025 934	83 449 143
Årets resultat	0	0	0	12 506 527	12 506 527
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(40 532 000)	(40 532 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>54 421 329</b>	<b>971 880</b>	<b>461</b>	<b>55 423 670</b>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 6 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 1 - Tilvirkningskontrakter.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	37 436 709
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	10 294 000	29 003 127
<b>Sum</b>	<b>10 294 000</b>	<b>66 439 836</b>

### Note 7 Pantstillelser og garantier

<b>Pantesikret gjeld</b>	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 932 739	74 803 420

### **Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Boligprosjekter	10 294 000	66 439 836
Opptjent, ikke fakturert inntekt	173 989 000	102 161 000
<b>Sum</b>	<b>184 283 000</b>	<b>168 600 836</b>

### Note 8 Nærstående parter

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Annen kortsiktig gjeld er gjeld til Granås Øst AS.

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

<b>Eierstruktur pr 31.12.2021</b>	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.

Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP



# 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."

## Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2022-04-04 08:43:32 UTC



## Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:26:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 12BEO-SQB0V-HV5QF-6GKVA-EHBUX-MXACP

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>



Til generalforsamlingen i Granås Familieboliger AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Granås Familieboliger AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

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



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 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 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 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.

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

Trondheim, 4. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-04 15:48

**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.