



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	14 849 000	27 604 000
Andre driftsinntekter	5	420 000	500 000
Sum inntekter		15 269 000	28 104 000
Kostnader			
Varekostnad		-23 730 000	-67 000
Lønnskostnad	2	40 965 000	41 539 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	57 000	201 000
Annen driftskostnad	4	7 857 000	6 594 000
Sum kostnader		25 149 000	48 267 000
Driftsresultat		-9 880 000	-20 163 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	162 287 000	144 510 000
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6,7	8 336 000	27 432 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	28 360 000	9 349 000
Annen renteinntekt		2 353 000	2 037 000
Sum finansinntekter		201 336 000	183 328 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	8 848 000	3 284 000
Annen rentekostnad		7 905 000	7 532 000
Sum finanskostnader		16 753 000	10 816 000
Netto finans		184 583 000	172 512 000
Ordinært resultat før skattekostnad		174 703 000	152 349 000
Skattekostnad på resultat	8	29 739 000	783 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 964 000	151 566 000
Årsresultat		144 964 000	151 566 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	25 000 000	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	9	1 711 000	1 831 000
Overføringer annen egenkapital	9	118 254 000	149 735 000
Sum overføringer og disponeringer		144 965 000	151 566 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 956 000	7 384 000
Sum immaterielle eiendeler		2 956 000	7 384 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre og inventar	3	70 000	127 000
Sum varige driftsmidler		70 000	127 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	171 227 000	236 720 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	114 223 000	104 838 000
Sum finansielle anleggsmidler		285 450 000	341 558 000
Sum anleggsmidler		288 476 000	349 069 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	7 566 000	4 574 000
Sum varer		7 566 000	4 574 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	777 000	264 000
Fordringer på konsernkonto	15	249 932 000	134 200 000
Andre kortsiktige fordringer		6 769 000	55 126 000
Konsernfordringer	13	323 585 000	352 317 000
Sum fordringer		581 063 000	541 907 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	14,15	28 517 000	37 483 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 517 000	37 483 000
Sum omløpsmidler		617 146 000	583 964 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		905 622 000	933 033 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	537 072 000	418 818 000
Sum opptjent egenkapital		537 072 000	418 818 000
Sum egenkapital		589 672 000	471 418 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		775 000	671 000
Betalbar skatt	8	23 972 000	261 000
Skyldige offentlige avgifter		1 950 000	2 334 000
Utbytte	9	25 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	13	24 753 000	179 242 000
Gjeld i konsernkonto	15	109 172 000	25 010 000
Annen kortsiktig gjeld	13	130 328 000	254 097 000
Sum kortsiktig gjeld		315 950 000	461 615 000
Sum gjeld		315 950 000	461 615 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		905 622 000	933 033 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	768 709 000	1 615 090 000
Andre driftsinntekter	5	22 025 000	20 508 000
Sum inntekter		790 734 000	1 635 598 000
Kostnader			
Varekostnad		578 697 000	1 392 946 000
Lønnskostnad	2	40 965 000	41 539 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	140 000	881 000
Annen driftskostnad	4	9 747 000	7 666 000
Sum kostnader		629 549 000	1 443 032 000
Driftsresultat		161 185 000	192 566 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6,7	-1 030 000	-1 525 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	87 000	785 000
Annen renteinntekt		2 517 000	1 498 000
Annen finansinntekt		1 000	17 000
Sum finansinntekter		1 575 000	775 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	1 015 000	243 000
Annen rentekostnad		11 852 000	10 346 000
Sum finanskostnader		12 867 000	10 589 000
Netto finans		-11 292 000	-9 814 000
Ordinært resultat før skattekostnad		149 893 000	182 752 000
Skattekostnad på resultat	8	31 040 000	37 943 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		118 853 000	144 809 000
Årsresultat		118 853 000	144 809 000
Overføringer og disponeringer			
Til minoritet	9	-3 044 000	-1 944 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Til majoritet	9	121 897 000	146 751 000
Sum overføringer og disponeringer		118 853 000	144 807 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	2 141 000	1 339 000
Sum immaterielle eiendeler		2 141 000	1 339 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,7,11	99 899 000	96 760 000
Driftsløsøre og inventar	3	70 000	127 000
Sum varige driftsmidler		99 969 000	96 887 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	129 271 000	112 799 000
Sum finansielle anleggsmidler		129 271 000	112 799 000
Sum anleggsmidler		231 381 000	211 025 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	294 105 000	255 889 000
Sum varer		294 105 000	255 889 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	38 565 000	20 156 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,11	783 083 000	1 263 830 000
Andre kortsiktige fordringer		37 099 000	53 715 000
Konsernfordringer	13	25 587 000	0
Sum fordringer		884 334 000	1 337 701 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	14,15	52 223 000	85 957 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 223 000	85 957 000
Sum omløpsmidler		1 230 662 000	1 679 547 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		1 462 043 000	1 890 572 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	584 318 000	490 287 000
Sum opptjent egenkapital		584 318 000	490 287 000
Minoritetsinteresser	9	0	1 888 000
Sum egenkapital		636 918 000	544 775 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	52 583 000	61 634 000
Sum avsetninger for forpliktelser		52 583 000	61 634 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	47 438 000	47 438 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 861 000	30 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 299 000	78 142 000
Sum langsiktig gjeld		130 882 000	139 776 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 786 000	638 297 000
Leverandørgjeld		58 507 000	67 914 000
Betalbar skatt	8	31 798 000	14 893 000
Skyldige offentlige avgifter		1 963 000	2 428 000
Utbytte	9	25 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	13	2 193 000	52 591 000
Annen kortsiktig gjeld	13	274 996 000	429 898 000
Sum kortsiktig gjeld		694 243 000	1 206 021 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		825 125 000	1 345 797 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 043 000	1 890 572 000



**Årsregnskap 2023
for
Heimdal Bolig AS**

Organisasjonsnr. 874 375 942



**Heimdal
Bolig**

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-135PL



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2023

VIRKSOM HETENS ART OG ORGANISERING

Heimdal Bolig AS er lokalisert på Vestre Posten i Trondheim og virksomheten er konsentrert om Trondheimsregionen. Selskapet har som forretningsområde utvikling, produksjon og salg av fast eiendom med hovedvekt på boliger, samt tilhørende virksomhet. Virksomheten er organisert i et morselskap og flere underliggende hel eller deleide prosjektselskaper. I tillegg til Heimdal Bolig besto konsernet ved årsskifte av 8 heleide og 8 deleide selskaper.

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis blitt redusert med 32 % fra 2022 til 2023, og størst er nedgangen på leiligheter med 40 %. Igangsettingen av nye boliger har gått ned med 40 %, hvor også leiligheter har størst nedgang med 51 %. Dette er tall hentet fra Prognosecenteret.

Den lave renten som kom i kjølvannet av Corona-pandemien førte til god økonomi og kjøpekraft for mange. Dette viste seg 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.

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

Orderreserven ved inngangen til 2024 er på kort sikt noe lavere enn de foregående år. Det er god produksjon i pågående prosjekter frem til høsten, men det blir vesentlig lavere produksjon før nye prosjekter kommer i gang. Selskapet har god tilgang på attraktive tomteområder, og det er flere større eiendommer under regulering. Flere reguleringsprosesser har dratt ut i tid og dette har resultert i at konsernet nesten ikke har boliger ute for salg ved siste årsskifte. Dette medfører at omsetning totalt for 2024 og 2025 vil bli lavere enn de foregående år.

Ved årsskiftet var det 266 leiligheter til en samlet verdi av 1,1 mrd. i produksjon. Tilsvarende tall for året før var 650 leiligheter til en samlet verdi av 2,8 mrd.

Det ble overlevert 325 nye boliger til en verdi på 1,4 mrd. til boligkjøpere i 2023.

Regnskapsførte driftsinntekter ble MNOK 790,7 (1 635,6).

Det største av boligprosjektene i 2023 har vært Øvre Nyhavna. Utbyggingen er gjennomført i fem byggetrinn i ulike prosjektselskaper, og området har i 2023 stått for 62 % av konsernets omsetning. Området består av 610 leiligheter fordelt på 5 byggetrinn og 21 blokker og forventes å være det største prosjektet også i inneværende år. Byggetrinn 1 med 102 boliger ble overlevert i 2021, byggetrinn 2 med 106 enheter i februar 2022, byggetrinn 3 med 117 enheter ble overlevert i oktober 2022 og byggetrinn 4 med 115 enheter i desember 2023. Området forventes å være ferdigstilt høsten 2024. Seks blokker med totalt 170 leiligheter i byggetrinn 5 og noe arbeid på park og infrastruktur pågår fortsatt.

På Melhus torget har det også vært god produksjon, hvor 53 leiligheter er ferdigstilt og 96 leiligheter er i produksjon og planlegges overlevert til kunder i løpet av sommeren. I dette prosjektet som bygges over Melhus kjøpesenter, er det totalt planlagt å bygge ca 300 leiligheter som forventes oppdelt i 5 byggetrinn.

Utbyggingen på Kirkeringen 2 er også ferdigstilt, der ble de siste leilighetene overlevert til kunder i juni 2023. Leilighetene på Havstad Torg ble overlevert i løpet av første kvartal 2023.

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

MARKEDSUTVIKLING OG KONKURRANSEFORHOLD

Markedsutvikling

Trondheim kommune har hatt stabil høy befolkningsvekst over en lengre periode. Ifølge kommunens egne prognoser venter de nå en noe lavere takt i befolkningsvekst enn tidligere. I årets prognose for middels vekst anslås det at Trondheim vil gå fra å ha 212 660 innbyggere 1. januar 2023, til å vokse med rundt 24 000 innbyggere i løpet av de neste tolv årene. Fra en årlig vekst på over 2 500 forventes nå gjennomsnittlig vekst på rundt 2 000.

Veksten styres av 2 faktorer; tilflytting og fødselsoverskudd. Korrigert for et stipulert saneringstall på gamle boliger tilsier dette et boligbehov på omtrent 1 450 nye boliger pr år. I 2023 ble det kun solgt 900 boliger.



Heimdal Bolig AS

Stadig økende byggepriser er fortsatt en stor utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Spesielt har to forhold ført til mindre gunstige kjøp av entrepriser fra utenlandske tilbydere. Covid 19 samt endringer i regelverket har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft. I tillegg har valutasituasjonen gjort import av byggevarer betydelig dyrere. Etter Russlands invasjon av Ukraina i 2022 og krig i Midtøsten i 2023 er det skapt ytterligere usikkerhet i markedet, frykt for mangel på varer og dermed økte priser. Denne situasjonen er fortsatt ustabil, og det er vanskelig å forutse utfallet for dette både på kort og lang sikt.

I regi av vår interesseorganisasjon Boligprodusentenes forening har vi tett dialog med rikspolitikere og øvrige premissgivere for hvordan vi kan bygge rimeligere boliger. Et av de viktigste punktene har vært å bremse nye og fordyrende krav til boligbygging.

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

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

Konkurransforhold

Landets største riksdekkende boligbyggere har etablert seg i Trondheim de senere år så styret forventer fortsatt hard konkurranse både om boligkunder og tomter. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode utbyggingsarealer i de fleste bydeler og styret har derfor tro på at vår markedsposisjon i normaltidd med ca. 20 % av markedet for nye boliger i Trondheim opprettholdes. Reguleringsforsinkelser vil medføre at den er lavere for 2023 og 2024.

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

MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

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

Gjennom våre valg som eiendomsutvikler og boligbygger er vi med på å påvirke fremtiden. Vår visjon er å skape varige verdier. Vi tror derfor at det over tid er fornuftig og nødvendig å ligge i front på dette området til tross for at dette kan gi oss økte produksjonskostnader som vi ikke klarer å ta inn i form av økte boligpriser.

For bedre å kunne ivareta klima og miljø rettes byggebransjen stadig mot tankene og visjonene bak mer energivennlige boliger. Offentlige myndigheter er også gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål.

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

Vi tar vår del av samfunnsansvaret ved å:

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

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

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

Virksomheten er omfattet av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger, det vil si at vi 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, for hele leverandørkjeden og for andre forretningsforbindelser. En rapport ble publisert på Heimdal Bolig sine nettsider i juni 2023 og vil oppdateres årlig (www.heimdalbolig.no).



Heimdal Bolig AS

Oppføring av boliger har påvirkning på omgivelsene under byggeperioden. Vi som byggherre tar sammen med utførende entreprenør hensyn til støy og støvplager for omgivelsene i denne perioden. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

Heimdal Bolig har også siste år gitt bidrag til flere organisasjoner og samfunnsnyttige aktiviteter.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

Heimdal Bolig AS hadde 12 ansatte i 2023 og 2022.

Det er i løpet av 2023 gjennomført flere sosiale arrangement som inkluderer alle ansatte. Bedriften har også gjennomført årlig oppfølging av helsetilstand og arbeidsmiljø med Falck bedriftshelsetjeneste og det er tilbud om felles trening i arbeidstiden en gang i uka.

Sykefravær og ulykker

Selskapet hadde i 2023 totalt 269 registrerte sykedager (201) som utgjør 10 % sykefravær. 98 % av fraværet er langtidsværet og dette følges opp av bedriften og bedriftshelsetjenesten. Det har ikke oppstått ulykker blant våre ansatte i året som gikk.

Likestilling

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

Forsikring for styrets medlemmer

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Regnskaper med utgangspunkt i prosjektrengnskap over år inneholder alltid en rekke estimater. I særlig grad gjelder det aktiverte prosjektverdier og gjenværende kostnader i prosjekter under produksjon. Estimatenes og ledelsens vurdering av disse avhenger av fortsatt drift og utvikling i samsvar med ledelsens forventning slik det er gjort rede for i årsrapporten. Det presiseres at endringer i rammebetingelser eller andre utforutsette forhold kan påvirke skjønnets for verdifastsettelsen. Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2022 og 2023.

I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger virksomhetens finansielle stilling, budsjetter, inngåtte avtaler, tilgang på nye prosjekter samt selskapets posisjon i markedet.

Omsetning og resultat

Konsernets omsetning i 2023 ble MNOK 790,7 (1 635,6) og resultat før skatt ble MNOK 149,9 (182,8), som er en nedgang fra 2022 på henholdsvis MNOK 844,9 og MNOK 32,9.

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

For morselskapet Heimdal Bolig AS ble det en nedgang i omsetning fra MNOK 28,1 i 2022 til MNOK 15,3 i 2023. Dette skyldes i hovedsak nedgang i prosjektstyringsavtaler med datterselskaper. Selskapets resultat før skatt ble MNOK 174,7 (152,3) hvorav MNOK 46,6 (111,4) er gevinst på salg av datterselskaper og etterbetaling av tidligere års aksjesalg.

Basert på salget i 2023, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen på byggeklare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2024 å bli noe lavere enn de foregående år. Dette vil i løpet av 2025 ta seg opp igjen, da konsernet har stor tilgang på regulerte tomter med litt lengre perspektiv.



Heimdal Bolig AS

Soliditet og balanse

Totale eiendeler vil svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var to store prosjekter i produksjon ved årsskittet, men andel opptjente prosjektinntekter noe lavere enn for 2022. Dette påvirker også totalbalansen som blir MNOK 428,4 lavere for 2023 enn 2022 for konsernet. For selskapet ble totalbalansen bare redusert med MNOK 27,4 fra 933,0 til 905,6

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

Egenkapitalen ved utgangen av året er MNOK 636,9 (544,8) for konsernet og MNOK 589,7 (471,4) for selskapet. Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 44 % og 65 %. Tilsvarende tall fra 2022 var 29 % og 51 %. Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansiering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 536,4 (473,5).

Likviditet, kontantstrøm og finansiering

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

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift MNOK 51,7. 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 517,0. Positiv kontantstrøm fra drift er kan ses i sammenheng med reduksjon i posten byggelån som i kontantstrømpstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Denne er på konsernnivå redusert med MNOK 506,6.

Samlet sett har både morselskapet og konsernet hatt en liten nedgang i likvide midler i 2023.

Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til spesifikke prosjekter. Betjening av gjelden henger sammen med utvikling i prosjektet. Aktive prosjekter har en salgsgrad som sikrer innfrielse av all prosjektgjeld ved ferdigstilling. Den største andelen av annen kortsiktig gjeld er knyttet til tomte- og selskapskjøp fra Heimdal Gruppen AS.

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

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2024 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

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

Årsresultat	144 964 316
Avsatt til ordinært utbytte	25 000 000
Avgitt konsernbidrag	1 710 540
Overført til annen egenkapital	118 253 776
Totalt disponert	144 964 316

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 537 071 728.

Trondheim, den 15. april 2024

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Heimdal Bolig AS

Resultatregnskap

M orselsskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
2023	2022			2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
14 849	27 604	Salgsinntekt	1	788 709	1 615 090
420	500	Andre driftsinntekter	5	22 025	20 508
15 269	28 104	Sum driftsinntekter		790 734	1 635 598
Driftskostnader					
(23 730)	(67)	Varekostnad		578 697	1 392 946
40 965	41 539	Lønnskostnad	2	40 965	41 539
57	201	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	140	881
7 857	6 594	Annen driftskostnad	4	9 747	7 666
25 149	(20 163)	Sum driftskostnader		629 549	1 443 033
(9 880)	(20 163)	DRIFTSRESULTAT		161 185	192 565
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
162 287	144 510	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
8 336	27 432	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og telles kontrollert virke	6, 7	(1 030)	(1 525)
28 360	9 349	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	87	785
2 353	2 037	Annen renteinntekt		2 517	1 498
0	0	Annen finansinntekt		1	17
201 336	183 328	Sum finansinntekter		1 575	774
Finanskostnader					
8 848	3 284	Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	1 015	243
7 905	7 532	Annen rentekostnad		11 852	10 346
16 753	10 816	Sum finanskostnader		12 867	10 589
184 584	172 512	NETTO FINANSPOSTER		(11 291)	(9 815)
174 704	152 349	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		149 894	182 750
29 739	783	Skattekostnad på resultat	8	31 040	37 943
144 964	151 566	ÅRSRESULTAT		118 854	144 807
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
25 000	0	Avsatt til ordinært utbytte	9	0	0
1 711	1 831	Avgitt konsernbidrag	9	0	0
118 254	149 735	Overføringer annen egenkapital	9	0	0
0	0	Til minoritet	9	(3 044)	(1 944)
0	0	Til majoritet	9	121 897	146 751
144 964	151 566	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		118 854	144 807

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
2 956	7 384		8	0	0
0	0	Utsatt skattefordel			
2 956	7 384	Goodwill	3	2 141	1 339
		Sum immaterielle eiendeler			2 141 1 339
Varige driftsmidler					
0	0	Anlegg under utførelse	3, 7, 11	99 899	96 760
70	127	Driftsøsere og inventar	3	70	127
70	127	Sum varige driftsmidler			99 969 96 887
Finansielle anleggsmidler					
171 227	236 720	Investeringer i datterselskap	5	0	0
114 223	104 838	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	129 271	112 799
285 451	341 558	Sum finansielle anleggsmidler			129 271 112 799
288 476	349 069	SUM ANLEGGSMIDLER			231 381 211 025
OM LØPSMIDLER					
Varer					
7 566	4 574	Boligprosjekter	10, 11, 12	294 105	255 889
7 566	4 574	Sum varer			294 105 255 889
Fordringer					
777	264	Kundefordringer	11	38 565	20 156
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 11	783 083	1 263 830
323 585	352 317	Fordringer på konsernselskap	13	25 587	0
249 932	134 200	Fordring i konsernkonto	15	0	0
6 769	55 126	Andre kortsiktige fordringer		37 099	53 715
581 063	541 908	Sum fordringer			884 335 1 337 702
28 517	37 482	Bankinnskudd og kontanter	14, 15	52 222	85 956
617 146	583 964	SUM OM LØPSMIDLER			1 230 661 1 679 547
905 622	933 033	SUM EIENDELER			1 462 043 1 890 572

Penneo Dokumentnøkkel: CQZEB-460IT-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
52 600	52 600	Aksjekapital	9,16	52 600	52 600
52 600	52 600	Sum innskutt egenkapital		52 600	52 600
Opptjent egenkapital					
537 072	418 818	Annen egenkapital	9	584 318	490 287
537 072	418 818	Sum opptjent egenkapital		584 318	490 287
0	0	M inoritetsinteresser	9	0	1 888
589 672	471 418	SUM EGENKAPITAL		636 918	544 775
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	8	52 583	61 634
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		52 583	61 634
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	47 438	47 438
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	30 861	30 704
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		78 299	78 141
0	0	Sum langsiktig gjeld		130 881	139 775
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 786	638 297
775	671	Leverandørgjeld		58 507	67 914
23 972	261	Betalbar skatt	8	31 798	14 893
1 950	2 334	Skyldig offentlige avgifter		1 963	2 428
25 000	0	Utbytte	9	25 000	0
24 753	179 242	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	13	2 193	52 591
109 172	25 010	Gjeld i konsernkonto	15	0	0
130 329	254 098	Annen kortsiktig gjeld	13	274 996	429 901
315 951	461 615	Sum kortsiktig gjeld		694 243	1 206 023
315 951	461 615	SUM GJELD		825 125	1 345 798
905 622	933 033	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 043	1 890 572

Trondheim, den 15. april 2024

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig lederBørge Aunaas
Styremedlem



Heimdal Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i 1000 kroner		Konsern	
2023	2022			2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:					
14 756	28 436	innbetalinger fra salg av varer og tjenester		1 186 673	1 217 544
(7 620)	(8 295)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk		(601 661)	(840 795)
(43 039)	(39 374)	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.		(43 039)	(39 374)
84 735	90 967	innbetalinger av utbytte		0	0
18 790	4 483	innbetalinger av renter		2 605	2 160
(15 844)	(2 712)	utbetalinger av renter		(12 709)	(10 373)
(261)	(12 917)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter		(14 892)	(33 869)
51 519	60 589	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)		516 976	295 293
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	(48)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(32 198)	(181)
81 691	117 132	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		0	0
(9 500)	(112 431)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		(17 500)	(126 741)
121 053	0	innbetalinger på andre lånefordringer		31 200	0
(23 500)	(30 906)	utbetalinger på andre lånefordringer		(25 587)	0
169 744	(26 252)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(44 086)	(126 922)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
29 000	91 131	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	50 243
(222 329)	(90 216)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(165 766)	(68 031)
0	0	netto endring i byggelån		(338 511)	(173 707)
(31 569)	(123 428)	inn- / utbetaling i konsernkontoordning		0	0
0	120 949	innbetalinger av konsernbidrag		0	0
(5 329)	(16 202)	utbetalinger av konsernbidrag		(2 348)	(1 962)
(230 227)	(17 766)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(506 624)	(193 458)
(8 964)	16 571	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		(33 734)	(25 086)
37 482	20 911	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse		85 956	111 042
28 517	37 482	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt		52 222	85 956
1) Avstemming					
174 704	152 349	resultat før skattekostnad		149 894	182 750
(261)	(12 917)	periodens betalte skatt		(14 892)	(33 869)
(95 722)	(41 753)	resultatført konsernbidrag		0	0
57	201	ordinære avskrivninger		140	881
(2 992)	(646)	endring i varelager		(38 215)	151 944
(513)	332	endring i kundefordringer		462 338	81 905
104	378	endring i leverandørgjeld		(9 406)	(27 695)
(47 395)	(111 404)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		1 027	1 525
23 537	74 048	endring i andre tidsavgrensingsposter		(33 909)	(62 147)
51 519	60 589	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		516 976	295 293
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:					
27 464	36 568	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12		51 168	85 043
1 054	913	Skattetrekkinnnskudd pr 31.12		1 054	913
28 517	37 482	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12		52 222	85 956

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL





Heimdal Bolig AS

Noter 2023

Beløp i 1000 kroner

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring hos morselskapet består av salg av timer. Inntekten inntektsføres etter hvert som timene blir levert.

Hos prosjektselskapene skjer inntektsføring når inntekten anses opptjent ved bruk av løpende avregning med fortjeneste.

Bruk av løpende avregning for tilvirkningskontrakter er forklart i egen note.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

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

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4 og felles kontrollert virksomhet i § 5-18.

Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og aksjer i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egne noter til regnskapsposten. Andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

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

Investering i aksjer og andeler

Langsiktige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdien på balansedagen.

Boligprosjekter – løpende avregning

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

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

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

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

Varer

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

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

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



Beløp i 1000 kroner

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Estimater

Regnskapet er basert på en rekke estimater. Virkningene av estimatendringer resultatføres som ordinære poster.

Betingede utfall

Betinget tap er kostnadsført dersom det er sannsynlig og kvantifiserbart. Betinget vinning som er sannsynlig og betinget tap som er mindre sannsynlig er ikke resultatført, men informert om i note.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den direkte metoden.

Garantier og reklamasjoner

Garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

Konsernregnskap

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

I konsernregnskapet er oppkjøpsmetoden, hvor mer-/ mindreverdier er reflektert i konsernregnskapet lagt til grunn.

Utsatt skatt er tatt hensyn til ved tilordningen av mer-/ mindreverdier. Det er beregnet teknisk goodwill i de tilfeller at et er differanse mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi.

Sammenligningstall

Sammenligningstallene i fjorårskolonnen er omarbeidet som følge av omklassifisering fra Boligprosjekt til Anlegg under utførelse av prosjekt i felleskontrollert virksomhet Sorgenfri 16 AS, hvor det er planlagt studentboliger. Beløpet som er flyttet fra linjen Boligprosjekter til Anlegg under utførelse utgjør TNOK 56 027.



Beløp i 1000 kroner

Note 1 - Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note - Boligprosjekter.

Konsern

Resultat	2023	2022
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	783 083	3 299 103
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	693 703	2 914 307
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	89 380	384 796
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	39 876	166 901
Årets estimerte fortjeneste i resultat	49 504	217 895

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	783 083	1 263 830
Sum	783 083	1 263 830

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

Morselskap & konsern

	2023	2022
Lønn	32 018	34 637
Arbeidsgiveravgift	6 179	4 753
Pensjonskostnader (OTP)	1 193	982
Andre ytelser	1 575	1 167
Sum	40 965	41 539

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

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn og annen godtgjørelse på til sammen TNOK 6 391.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	5 839
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	5 839
Akkumulerte avskrivninger 1.1	5 712
Ordinære avskrivninger	57
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	5 769
Balanseført verdi 31.12	70

Økonomisk levetid 3-10 år
Lineær

Konsern

	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 618	-4 007	98 248	5 839	106 698
Tilgang	0	0	32 198	0	32 198
Avgang/- omklassifisering til Boligprosjekter	0	0	28 319	0	28 319
Anskaffelseskost 31.12	6 618	-4 007	102 127	5 839	110 577
Akkumulerte avskrivninger 1.1	2 073	-801	1 488	5 712	8 471
Ordinære avskrivninger	0	-801	884	57	140
Tilbakeført avskrivning	0	0	144	0	144
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	2 073	-1 603	2 228	5 769	8 467
Balanseført verdi 31.12	4 545	-2 404	99 899	70	102 110

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

Note 4 – Godtgjørelse til revisor

Morselskap

	2023	2022
Lovpålagt revisjon ekskl mva	125	93
Sum	125	93

Konsern

	2023	2022
Lovpålagt revisjon ekskl mva	540	461
Andre tjenester ekskl mva	17	0
Sum	556	461

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Note 5 - Datterselskap

Morselskap

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

Datterselskapene Ladebekken 30 AS og Ladebekken 34 AS som i 2023 er stiftet ved fisjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er realisert i løpet av året. Bokført gevinst i konsernregnskapet inngår på linjen andre driftsinntekter med TNOK 17 712.

Note 6 - Tilknyttet selskap

Konsern

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

Selskap	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Til/- avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og øringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
Ladehammaren AS	Trondheim	33,33 %	43 010	39 894	2 000	(424)	0	41 471
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,33 %	60 000	64 324	11 000	(543)	0	74 781
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	12 573	8 580	4 500	(61)	0	13 019
Sum				112 799	17 500	(1 027)	0	129 271

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-13SP1



Beløp i 1000 kroner

Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel
Grilstad Park AS	Trondheim	50 %
Sørgenfri 16 AS	Trondheim	50 %
Bissmiet AS	Trondheim	50 %
Jærleveien 4 AS	Trondheim	50 %

Nedenfor er en oversikt over andel eiendeler, gjeld, driftsinntekter, driftskostnader og netto resultatet i felles kontrollert virksomhet som er forholdsmessig konsolidert i konsernregnskapet. Beløpene er vist brutto før eliminerings av konserninterne transaksjoner i konsernregnskapet.

	Grilstad Park AS	Sørgenfri 16 AS	Bissmiet AS	Jærleveien 4 AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250	16 050	485	42 106	59 891
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250	16 050	485	1 567	19 352
Eiendeler					
Teknisk goodwill	0	3 803	0	0	3 803
Anlegg under utførelse	0	62 044	0	11 751	73 794
Boligprosjekter	0	0	0	52 878	52 878
Kundefordringer	0	0	2	219	221
Andre fordringer	0	7	0	72	79
Bankinnskudd og kontanter	22	212	15 092	1 165	16 492
Sum eiendeler	22	66 065	15 094	66 085	147 266
Gjeld					
Utsatt skatt	0	12 130	0	11 223	23 353
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 000	0	12 438	47 438
Leverandørgjeld	1	333	7 776	131	8 241
Betalbar skatt	0	0	5 473	14	5 487
Utbytte	0	0	203	0	203
Annen kortsiktig gjeld	567	1 898	1 158	215	3 836
Sum gjeld	568	49 360	14 609	24 020	88 558
Netto eiendeler	(546)	16 704	485	42 064	58 708
Driftsinntekter	20	981	59 080	2 236	62 317
Driftskostnader	75	138	48 462	1 840	50 515
Netto finansposter	2	(4)	533	(682)	(150)
Resultat før skatt	(53)	839	11 152	(286)	11 652
Skattekostnad på resultat	0	185	2 713	(63)	2 834
Resultat etter skatt	(53)	654	8 439	(223)	8 817

Investeringen, TNOK 1 250, samt fordring mot Grilstad Park AS med TNOK 500 er regnskapsmessig nedskrevet til TNOK 0. Heimdalsveien 9 Næring AS er stiftet ved fisjon fra Bissmiet AS og aksjene er deretter realisert. Bokført tap i konsernregnskapet utgjør TNOK 3.



Beløp i 1000 kroner

Note 8 - Skatt

Morselskap

	2023	2022
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	174 704	152 349
Permanente forskjeller	(168 778)	(201 937)
Endring i midlertidige forskjeller	(20 945)	30 387
Mottatt konsernbidrag	130 070	52 325
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	115 051	33 124
Avgitt konsernbidrag	6 086	31 939
Inntekt	108 965	1 185

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	38 435	33 517
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(37 131)	(44 426)
3 % tilbaketøring av utbytte fra DS < 90 % og TS	(180)	181
Effekt av skatt på mottatt konsernbidrag	28 615	11 512
Skattekostnad	29 739	783

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	23 972	261
Endring i utsatt skattefordel	4 428	(6 504)
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	1 339	7 026
Skattekostnad	29 739	783

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler inkl GW	740	0	784	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	14
Avsetning for forpliktelser	12 701	0	33 616	0
Inntektsført avsatt utbytte	0	6	0	823
Sum	13 441	6	34 400	837
Netto midlertidige forskjeller	13 435	0	33 562	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	2 956	0	7 384	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	2 956	0	7 384	0

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Konsern

	2023	2022
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	149 894	182 750
Permanente forskjeller	(27 138)	(25 370)
Endring i midlertidige forskjeller	(7 237)	(97 321)
Inntekt før fradrag for underskudd	115 518	60 058
Anvendt fremført underskudd	0	2 805
Anvendt fremført rentefradrag	797	0
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	114 721	57 253
Avgitt konsernbidrag	2 193	2 348
Inntekt	112 528	54 905

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	32 977	40 205
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(5 970)	(6 512)
3 % tilbakeføring av utbytte < 90 %	(180)	181
Ikke bokført utsatt skattefordel (årets endring)	1 379	930
Korreksjon for bokført skattekostnad i felles kontrollert virksomhet	2 834	3 139
Skattekostnad på resultat	31 040	37 943

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	31 798	14 893
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	(9 051)	2 831
Bokført utsatt skatt i kjøpte selskap / pro & contra	55	(21 409)
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgte datterselskap	6 562	21 884
Bokført skattekostnad i solgte datterselskap	1 194	19 228
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	482	516
Skattekostnad på resultat	31 040	37 943

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

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Konsern	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	143	0	23 927
Tilvirkningskontrakt	0	153 331	0	234 780
Varelager	0	74 169	0	44 379
Fordringer	47	0	45	0
Gevinst- og tapskonto	0	221	0	290
Avsetning for forpliktelser	94 962	0	142 210	0
Fremførbart skattemessig underskudd	16 664	0	9 599	0
Inntektsført utbytte	0	6	0	823
Avskåret rentefradrag	0	0	797	0
Sum	111 673	227 871	152 651	304 199
Netto midlertidige forskjeller	0	116 197	0	151 548
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	25 563	0	33 341
Ikke bokført utsatt skattefordel ²⁾	3 666	0	2 287	0
Bokført utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	23 353	0	26 006
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	52 583	0	61 634

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

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen		Sum
	Aksjekapital	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	52 600	418 818	471 418
Årets resultat	0	144 964	144 964
Andre endringer;			
Avsatt til ordinært utbytte	0	(25 000)	(25 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 711)	(1 711)
Egenkapital pr 31.12	52 600	537 072	589 672

Konsern	Annen		Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	52 600	490 287	1 888	544 775
Årets resultat	0	121 897	(3 044)	118 854
Andre endringer;				
Korreksjon for negativ minoritetsinteresse	0	(1 155)	1 155	0
Avsatt til ordinært utbytte	0	(25 000)	0	(25 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 711)	0	(1 711)
Egenkapital pr 31.12	52 600	584 318	0	636 918

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Note 10 - Boligprosjekter

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

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

Morselskap

	2023	2022
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	7 566	4 574
Sum	7 566	4 574

Konsern

	2023	2022
Aktiverte kostnader infrastruktur	47 100	26 814
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	210 859	170 143
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	36 146	58 933
Sum	294 105	255 889

Note 11 - Pantstillelser

Konsern

Pantesikret gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 438	47 438
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299 786	638 297
Sum	347 223	685 734

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Anlegg under utførelse	73 794	68 453
Boligprosjekter	258 510	185 328
Kundefordringer	219	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt	783 083	1 263 779
Sum	1 115 606	1 517 560

Note 12 - Garantistillelser

Konsern

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

	2023	2022
Garantier etter bustadoppføringslova	360 781	332 693
- herav andel av garantier FKV	36 768	26 787
Entreprenørgarantier	4 623	5 006
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
Sum	365 404	337 699

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-135PL



Beløp i 1000 kroner

Note 13 - Nærstående parter

Morselskap

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

Fordringer på konsernselskap består vesentlig av fordringer mot datterselskapene, hvorav fordring på mottatt konsernbidrag utgjør TNOK 130 070 og fordring på avsatte utbytter fra datterselskap og felles kontrollert virksomhet TNOK 20 000. Fordring i konsernkontoordning utgjør TNOK 249 932.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer årets avgitte konsernbidrag med TNOK 6 086. Gjeld i konsernkontoordning utgjør TNOK 109 172.

Konsern

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

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig Holding AS med TNOK 2 193.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med TNOK 75 415. Skyldig beløp er i hovedsak knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap. Ihht avtale tilbakebetales selgerkreditten til Heimdal Gruppen AS når prosjektene overleveres.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer dessuten beste estimat for tilleggsvederlag ved erverv av 50 % av aksjene i felles kontrollert virksomhet Jarleveien 4 AS med TNOK 32 106.

Note 14 – Bundne bankinnskudd

Morselskap & konsern	2023	2022
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	1 054	913

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-13SPL



Beløp i 1000 kroner

Note 15 – Konsernkonto

Morselskap

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

Spesifikasjon av fordring-/ gjeld i konsernkonto	Innestående i konsernkonto	Opptrekk i konsernkonto
Heimdal Bolig AS	168 179	0
Boligprosjekter AS	109 172	0
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	0	226 089
Sølbergåsen Utbygging AS	0	61
Øvre Nyhavna Næring AS	0	23 782
Sum	277 351	249 932
Netto innestående	27 419	0

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2023	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS1) Trondheim	105 200	100 %

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

Konsernregnskap

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

Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DE00G-WKICF-03AJ3-135PL



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

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-15 18:45:49 UTC



Munkhaugen, Roar

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-15 18:45:49 UTC



Aunaas, Børge

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 10:47:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQ7EB-4601T-DECOG-WKICF-03AJ3-13SPL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimdal Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 2023 til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 2023 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 2023 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 2023 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.

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, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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. 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/revisionsberetninger>

Trondheim, 15. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2024-04-15 16:31

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.