



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	195 617 216	242 039 476
Sum inntekter		195 617 216	242 039 476
Kostnader			
Varekostnad	1	181 144 864	225 951 960
Annen driftskostnad	2, 3	56 196	53 507
Sum kostnader		181 201 060	226 005 467
Driftsresultat		14 416 157	16 034 009
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		14 416 157	16 034 009
Skattekostnad på resultat	4	3 171 540	3 527 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 244 617	12 506 527
Årsresultat		11 244 617	12 506 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 244 617	12 506 527
Totalresultat		11 244 617	12 506 527
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	10 920 000	40 532 000
Avsatt til annen egenkapital	5	324 617	-28 025 473
Sum overføringer og disponeringer		11 244 617	12 506 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 748 819	
Sum immaterielle eiendeler		1 748 819	
Sum anleggsmidler		1 748 819	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7		10 294 000
Sum varer			10 294 000
Fordringer			
Kundefordringer		540 000	
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7		173 989 000
Andre kortsiktige fordringer		9 080 000	
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		9 620 000	173 989 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 541 735	13 393 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 541 735	13 393 723
Sum omløpsmidler		42 161 735	197 676 723
SUM EIENDELER		43 910 554	197 676 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 423 209	55 423 209
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	325 077	461
Sum opptjent egenkapital		325 077	461
Sum egenkapital		1 748 286	55 423 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		4 246 619
Sum avsetninger for forpliktelser			4 246 619
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	4 246 619
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		66 932 739
Leverandørgjeld		5 952 275	23 184 159
Betalbar skatt	4	6 086 993	15
Kortsiktig konserngjeld	8	14 000 000	44 356 238
Annen kortsiktig gjeld		16 123 000	3 533 284
Sum kortsiktig gjeld		42 162 268	138 006 434
Sum gjeld		42 162 268	142 253 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 910 554	197 676 723



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570354

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	195 617 216	242 039 476
Sum inntekter		195 617 216	242 039 476
Kostnader			
Varekostnad	1	181 144 864	225 951 960
Annen driftskostnad	2, 3	56 196	53 507
Sum kostnader		181 201 060	226 005 467
Driftsresultat		14 416 157	16 034 009
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	3 171 540	3 527 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 244 617	12 506 527
Årsresultat		11 244 617	12 506 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 244 617	12 506 527
Totalresultat		11 244 617	12 506 527
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	10 920 000	40 532 000
Avsatt til annen egenkapital	5	324 617	-28 025 473
Sum overføringer og disponeringer		11 244 617	12 506 527



Organisasjonsnr: 923 472 908
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 748 819	
Sum immaterielle eiendeler		1 748 819	
Sum anleggsmidler		1 748 819	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7		10 294 000
Sum varer			10 294 000
Fordringer			
Kundefordringer		540 000	
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7		173 989 000
Andre kortsiktige fordringer		9 080 000	
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		9 620 000	173 989 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		32 541 735	13 393 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 541 735	13 393 723
Sum omløpsmidler		42 161 735	197 676 723
SUM EIENDELER		43 910 554	197 676 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
Sum innskutt egenkapital		1 423 209	55 423 209
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	325 077	461
Sum opptjent egenkapital		325 077	461
Sum egenkapital		1 748 286	55 423 670



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4	4 246 619
Sum avsetninger for forpliktelses		4 246 619
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	0	4 246 619
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7	66 932 739
Leverandørgjeld		5 952 275
Betalbar skatt	4	6 086 993
Kortsiktig konserngjeld	8	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		16 123 000
Sum kortsiktig gjeld		42 162 268
Sum gjeld		42 162 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 910 554
		197 676 723



Organisasjonsnr: 923 472 908
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Granås Familieboliger AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1AC8Y-C8FNP-8G11Y-MFK1A-MIG12

Org. nr. : 923 472 908



Årsberetning 2022 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 er bygd 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. Ferdigstilling av siste rekke var i desember 2022.

Ved årsskiftet var alle rekkehusene og overlevert til kunder, og ved regnskapsavleggelse er det ingen ledige boliger.

I oktober 2021 gikk en av hovedentreprenørene for byggetrinn 1 konkurs. Nye avtaler med entreprenører kom på plass og produksjonen for de siste rekkene var nesten på plan. Mye av kostnadene vil bli dekket av garantier, men dette prosjektet har nå en prognose som er noe lavere enn opprinnelig budsjett.

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 2022 utgjorde 195,6 MNOK. Totale driftsinntekter forrige år utgjorde til sammenligning 242,0 MNOK. Årsresultatet i 2022 utgjør 11,2 MNOK mot 12,5 MNOK i 2021.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 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 forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at 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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; heimdalbolig.no

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 på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



Årsresultat og disponeringer

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

Årsresultat	11 244 617
Tilleggsutbytte	54 000 000
Avsatt til konsernbidrag	10 920 000
Overført fra overkurs	(54 000 000)
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>324 617</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>11 244 617</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 1 718 286.

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1AC8Y-C8FNP-8G11Y-MFK1A-MIG12



Resultatregnskap
Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	195 617 216	242 039 476
Sum driftsinntekter		195 617 216	242 039 476
Varekostnad	1	181 144 864	225 951 960
Annen driftskostnad	2, 3	56 196	53 507
Sum driftskostnader		181 201 060	226 005 467
Driftsresultat		14 416 157	16 034 009
Resultat før skattekostnad		14 416 157	16 034 009
Skattekostnad på resultat	4	3 171 540	3 527 482
Årsresultat		11 244 617	12 506 527
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	54 000 000	0
Avsatt konsernbidrag	5	10 920 000	40 532 000
Overføringer fra overkurs	5	(54 000 000)	0
Avsatt til annen egenkapital	5	324 617	(28 025 473)
Sum overføringer		11 244 617	12 506 527

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1A08Y-C8FNP-8G11Y-MFK1A-MIG12



Balanse Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 748 819	0
Sum immaterielle eiendeler		1 748 819	0
Sum anleggsmidler		1 748 819	0
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	0	10 294 000
Sum varer		0	10 294 000
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		540 000	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	0	173 989 000
Andre kortsiktige fordringer		9 080 000	0
Sum fordringer		9 620 000	173 989 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 541 735	13 393 723
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		32 541 735	13 393 723
Sum omløpsmidler		42 161 735	197 676 723
Sum eiendeler		43 910 554	197 676 723

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1AC8Y-C8FNP-8G1Y-MFK1A-MIG12



Balanse

Granås Familieboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
Sum innskutt egenkapital		1 423 209	55 423 209
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	325 077	461
Sum opptjent egenkapital		325 077	461
Sum egenkapital		1 748 286	55 423 670
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	4 246 619
Sum avsetning for forpliktelser		0	4 246 619
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	66 932 739
Leverandørgjeld		5 952 275	23 184 159
Betalbar skatt	4	6 086 993	15
Kortsiktig konserngjeld	8	14 000 000	44 356 238
Annen kortsiktig gjeld		16 123 000	3 533 284
Sum kortsiktig gjeld		42 162 268	138 006 434
Sum gjeld		42 162 268	142 253 053
Sum egenkapital og gjeld		43 910 554	197 676 723

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Granås Familieboliger AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		14 416 157	16 034 009
Endring i varelager		10 294 000	56 145 836
Endring i kundefordringer		173 449 000	(71 828 000)
Endring i leverandørgjeld		(17 231 883)	20 401 677
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 043 000	77 700
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		187 970 273	20 831 222
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(3 533 284)	(1 241 893)
Netto endring i byggelån		(66 932 739)	(7 870 681)
Utbetalinger av utbytte		(54 000 000)	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	1 246 000
Utbetalinger av konsernbidrag		(44 356 238)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(168 822 261)	(7 866 574)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		19 148 013	12 964 648
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		13 393 723	429 075
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		32 541 735	13 393 723

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1A08Y-C8FNP-8G11Y-MFK1A-MIG12



Noter til regnskapet 2022

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).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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 boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

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

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2022

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.

Resultat	2022	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	539 817 692	344 200 476
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	489 808 772	308 663 905
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	50 008 920	35 536 571
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	35 536 571	19 449 085
Årets estimerte fortjeneste i resultat	14 472 349	16 087 486

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	173 989 000
Sum	0	173 989 000

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

	2022	2021
Lovpålagt revisjon inkl mva	52 788	51 129
Sum	52 788	51 129

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1A08Y-C8FNP-8G11Y-MFK1A-MIG12



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	14 416 157	16 034 009
Endring i midlertidige forskjeller	27 251 993	1 349 689
Mottatt konsernbidrag	0	0
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	41 668 150	17 383 698
Fradrag for fremført underskudd	0	730
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	41 668 150	17 382 968
Avgitt konsernbidrag	14 000 000	17 382 900
Inntekt	27 668 150	68

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	3 171 555	3 527 482
For mye avsatt tidligere	(15)	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3 171 540	3 527 482

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	6 086 993	15
For mye avsatt tidligere	(15)	0
Endring i utsatt skattefordel	(1 748 819)	
Endring i utsatt skatt	(4 246 619)	(296 771)
Effekt av skatt på konsernbidrag	3 080 000	3 824 238
Skattekostnad på ordinært resultat	3 171 540	3 527 482

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	0	0	19 222 959
Boligprosjekt	0	0	0	79 855
Avsetning for forpliktelser	7 949 179	0	0	0
Sum	7 949 179	0	0	19 302 814
Netto midlertidige forskjeller	7 949 179	0	0	19 302 814
Herav utsatt skatt/-skattefordel	1 748 819	0	0	4 246 619
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	1 748 819	0	0	4 246 619

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	971 880	461	55 423 670
Årets resultat	0	0	0	11 244 617	11 244 617
Andre endringer:					
Tilleggsutbytte	0	(54 000 000)	0	0	(54 000 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(10 920 000)	(10 920 000)
Egenkapital pr 31.12	30 000	421 329	971 880	325 077	1 748 286



Noter til regnskapet 2022

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.

	2022	2021
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	10 294 000
Sum	0	10 294 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	66 932 739

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	0	10 294 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	173 989 000
Sum	0	184 283 000

Note 8 Nærstående parter

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

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	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 Fløsten 69, 7072 Heimdal.

Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1AC8Y-C8FNP-8G1Y-MFK1A-MIG12



PENNEO

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

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

Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 07:25:12 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 80.212.xxx.xxx

2023-03-29 19:08:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50HD7-1AC8Y-C8FNP-8G1TY-MFK1A-MIG1Z

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 Granås Familieboliger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granås Familieboliger AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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



Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2023-03-29 20:01

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.



Årsregnskap 2022

Granås Familieboliger AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 472 908



Årsberetning 2022 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 er bygd 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. Ferdigstillelse av siste rekke var i desember 2022.

Ved årsskiftet var alle rekkehusene og overlevert til kunder, og ved regnskapsavleggelse er det ingen ledige boliger.

I oktober 2021 gikk en av hovedentreprenørene for byggetrinn 1 konkurs. Nye avtaler med entreprenører kom på plass og produksjonen for de siste rekkene var nesten på plan. Mye av kostnadene vil bli dekket av garantier, men dette prosjektet har nå en prognose som er noe lavere enn opprinnelig budsjett.

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 2022 utgjorde 195,6 MNOK. Totale driftsinntekter forrige år utgjorde til sammenligning 242,0 MNOK. Årsresultatet i 2022 utgjør 11,2 MNOK mot 12,5 MNOK i 2021.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 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 forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at 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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; heimdalbolig.no

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 på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



Årsresultat og disponeringer

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

Årsresultat	11 244 617
Tilleggsutbytte	54 000 000
Avsatt til konsernbidrag	10 920 000
Overført fra overkurs	(54 000 000)
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>324 617</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>11 244 617</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 1 718 286.

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap Granås Familieboliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	195 617 216	242 039 476
Sum driftsinntekter		195 617 216	242 039 476
Varekostnad	1	181 144 864	225 951 960
Annen driftskostnad	2, 3	56 196	53 507
Sum driftskostnader		181 201 060	226 005 467
Driftsresultat		14 416 157	16 034 009
Resultat før skattekostnad		14 416 157	16 034 009
Skattekostnad på resultat	4	3 171 540	3 527 482
Årsresultat		11 244 617	12 506 527
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	54 000 000	0
Avsatt konsernbidrag	5	10 920 000	40 532 000
Overføringer fra overkurs	5	(54 000 000)	0
Avsatt til annen egenkapital	5	324 617	(28 025 473)
Sum overføringer		11 244 617	12 506 527



Balanse Granås Familieboliger AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 748 819	0
Sum immaterielle eiendeler		1 748 819	0
Sum anleggsmidler		1 748 819	0
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	0	10 294 000
Sum varer		0	10 294 000
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		540 000	0
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	0	173 989 000
Andre kortsiktige fordringer		9 080 000	0
Sum fordringer		9 620 000	173 989 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 541 735	13 393 723
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		32 541 735	13 393 723
Sum omløpsmidler		42 161 735	197 676 723
Sum eiendeler		43 910 554	197 676 723



Balanse
Granås Familieboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	421 329	54 421 329
Annen innskutt egenkapital	5	971 880	971 880
Sum innskutt egenkapital		1 423 209	55 423 209
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	325 077	461
Sum opptjent egenkapital		325 077	461
Sum egenkapital		1 748 286	55 423 670
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	4 246 619
Sum avsetning for forpliktelser		0	4 246 619
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	66 932 739
Leverandørgjeld		5 952 275	23 184 159
Betalbar skatt	4	6 086 993	15
Kortsiktig konserngjeld	8	14 000 000	44 356 238
Annen kortsiktig gjeld		16 123 000	3 533 284
Sum kortsiktig gjeld		42 162 268	138 006 434
Sum gjeld		42 162 268	142 253 053
Sum egenkapital og gjeld		43 910 554	197 676 723

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Granås Familieboliger AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Granås Familieboliger AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		14 416 157	16 034 009
Endring i varelager		10 294 000	56 145 836
Endring i kundefordringer		173 449 000	(71 828 000)
Endring i leverandørgjeld		(17 231 883)	20 401 677
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 043 000	77 700
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		187 970 273	20 831 222
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(3 533 284)	(1 241 893)
Netto endring i byggelån		(66 932 739)	(7 870 681)
Utbetalinger av utbytte		(54 000 000)	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	1 246 000
Utbetalinger av konsernbidrag		(44 356 238)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(168 822 261)	(7 866 574)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		19 148 013	12 964 648
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		13 393 723	429 075
		32 541 735	13 393 723



Noter til regnskapet 2022

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).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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 boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

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

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2022

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.

Resultat	2022	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	539 817 692	344 200 476
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	489 808 772	308 663 905
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	50 008 920	35 536 571
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	35 536 571	19 449 085
Årets estimerte fortjeneste i resultat	14 472 349	16 087 486

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	173 989 000
Sum	0	173 989 000

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

	2022	2021
Lovpålagt revisjon inkl mva	52 788	51 129
Sum	52 788	51 129



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	14 416 157	16 034 009
Endring i midlertidige forskjeller	27 251 993	1 349 689
Mottatt konsernbidrag	0	0
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	41 668 150	17 383 698
Fradrag for fremført underskudd	0	730
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	41 668 150	17 382 968
Avgitt konsernbidrag	14 000 000	17 382 900
Inntekt	27 668 150	68

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	3 171 555	3 527 482
For mye avsatt tidligere	(15)	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3 171 540	3 527 482

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	6 086 993	15
For mye avsatt tidligere	(15)	0
Endring i utsatt skattefordel	(1 748 819)	
Endring i utsatt skatt	(4 246 619)	(296 771)
Effekt av skatt på konsernbidrag	3 080 000	3 824 238
Skattekostnad på ordinært resultat	3 171 540	3 527 482

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	0	0	19 222 959
Boligprosjekt	0	0	0	79 855
Avsetning for forpliktelser	7 949 179	0	0	0
Sum	7 949 179	0	0	19 302 814
Netto midlertidige forskjeller	7 949 179	0	0	19 302 814
Herav utsatt skatt/-skattefordel	1 748 819	0	0	4 246 619
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	1 748 819	0	0	4 246 619

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	54 421 329	971 880	461	55 423 670
Årets resultat	0	0	0	11 244 617	11 244 617
Andre endringer:					
Tilleggsutbytte	0	(54 000 000)	0	0	(54 000 000)
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(10 920 000)	(10 920 000)
Egenkapital pr 31.12	30 000	421 329	971 880	325 077	1 748 286



Noter til regnskapet 2022

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.

	2022	2021
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	10 294 000
Sum	0	10 294 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	66 932 739

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	0	10 294 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	173 989 000
Sum	0	184 283 000

Note 8 Nærsteående parter

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

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	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.