



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	929 499 964
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Vestre Rosten 69 7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Steinar Nordrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	42 957 000	129 675 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>42 957 000</b>	<b>129 675 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader	7,9	394 000	7 995 000
Lønnskostnad	4,5	5 029 000	5 191 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	16 000	46 000
Annen driftskostnad	4	541 000	828 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 980 000</b>	<b>14 060 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 977 000</b>	<b>115 615 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 588 000	10 260 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 588 000</b>	<b>10 260 000</b>
Annen rentekostnad		53 000	224 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 000</b>	<b>224 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 535 000</b>	<b>10 036 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 512 000</b>	<b>125 651 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 250 000	14 004 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 262 000</b>	<b>111 647 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 262 000</b>	<b>111 647 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	1	125 000 000	80 000 000
Tilleggsutbytte	1	25 000 000	51 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-103 740 000	-19 352 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 260 000</b>	<b>111 648 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	223 000	270 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>223 000</b>	<b>270 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	28 000	44 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 000</b>	<b>44 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8,9	117 857 000	179 207 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	18 031 000	17 668 000
Andre langsiktige fordringer	11	234 001 000	220 576 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>369 889 000</b>	<b>417 451 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 140 000</b>	<b>417 765 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	313 000	1 627 000
Andre kortsiktige fordringer	11	83 077 000	112 258 000
Konsernfordringer	16	34 979 000	17 704 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 369 000</b>	<b>131 589 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	16 155 000	21 420 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 155 000</b>	<b>21 420 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>134 524 000</b>	<b>153 009 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>504 664 000</b>	<b>570 774 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	50 000 000	50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	264 926 000	368 666 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>264 926 000</b>	<b>368 666 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>314 926 000</b>	<b>418 666 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 000	130 000
Betalbar skatt	10	502 000	12 367 000
Skyldige offentlige avgifter		434 000	1 472 000
Utbytte	1	150 000 000	101 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	36 195 000	34 320 000
Annen kortsiktig gjeld	15	2 579 000	2 819 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 737 000</b>	<b>152 108 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>189 737 000</b>	<b>152 108 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>504 663 000</b>	<b>570 774 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	251 940 000	385 366 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>251 940 000</b>	<b>385 366 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader	7,9	196 809 000	238 304 000
Lønnskostnad	4,5	5 029 000	5 367 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	16 000	46 000
Annen driftskostnad	4	972 000	1 883 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 826 000</b>	<b>245 600 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 114 000</b>	<b>139 766 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	8	-265 000	-4 991 000
Annen renteinntekt		10 696 000	10 219 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 431 000</b>	<b>5 228 000</b>
Annen rentekostnad		0	117 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>117 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 431 000</b>	<b>5 111 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 545 000</b>	<b>144 877 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	13 283 000	33 225 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 262 000</b>	<b>111 652 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 262 000</b>	<b>111 652 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	1	125 000 000	80 000 000
Tilleggsutbytte	1	25 000 000	51 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-103 740 000	-19 348 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 260 000</b>	<b>111 652 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	28 000	44 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 000</b>	<b>44 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9	6 701 000	6 193 000
Andre fordringer	11	234 001 000	220 576 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>240 702 000</b>	<b>226 769 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 730 000</b>	<b>226 813 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	3	238 250 000	340 819 000
<b>Sum varer</b>		<b>238 250 000</b>	<b>340 819 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	313 000	1 631 000
Andre kortsiktige fordringer	11	87 957 000	163 012 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>88 270 000</b>	<b>164 643 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	22 902 000	25 932 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 902 000</b>	<b>25 932 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>349 422 000</b>	<b>531 394 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>590 152 000</b>	<b>758 207 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	50 000 000	50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	264 926 000	368 666 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>264 926 000</b>	<b>368 666 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>314 926 000</b>	<b>418 666 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	133 000	1 516 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>133 000</b>	<b>1 516 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	102 500 000	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>102 500 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 633 000</b>	<b>51 516 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	148 991 000
Leverandørgjeld		7 945 000	12 299 000
Betalbar skatt	10	3 131 000	18 000 000
Skyldige offentlige avgifter		434 000	1 474 000
Utbytte	1	150 000 000	101 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	990 000	1 180 000
Annen kortsiktig gjeld	15	10 092 000	5 081 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 592 000</b>	<b>288 025 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>275 225 000</b>	<b>339 541 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>590 151 000</b>	<b>758 207 000</b>



## ÅRSBERETNING 2021 HEIMDAL GRUPPEN

### VIRKSOMHETEN

Heimdal Gruppen, Vestre Rosten i Trondheim, har sin virksomhet hovedsakelig innen eiendom. Aktiviteten er konsentrert om forvaltning og salg av aksjeposter, og salg av tomter til boligutbyggere.

### FRAMTIDSUTSIKTER

Det blir ikke investert i ny virksomhet. Formålet er å forvalte og realisere konsernets eiendeler på riktig tidspunkt for verdoptimalisering for aksjonærene. Aktiviteten i 2021 har fulgt forventet plan. Ved inngangen til 2022 har Heimdal Gruppen eierandeler i tre regulerte tomteområder i ulike geografiske områder i Trondheim.

### MILJØ

Heimdal Gruppens aktivitet har konsekvens for miljø og samfunn først og fremst gjennom reguleringsprosessen av tomteområdene. Ved avleggelse av regnskapet er alle tomteområder ferdig regulert. Utbygging av tomteområdene gjøres av tomtekjøperne.

### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Konsernet hadde i snitt 1,4 årsverk i 2021 mot 1,6 i 2020. Det er ikke registrert sykefravær eller skader de to siste år. Ved eventuelle endringer i organisasjonen er styret bevisst på å unngå diskriminering grunnet kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Styret består av familiemedlemmene som eier aksjer, det vil si fire menn og to kvinner. Det er tegnet forsikring som dekker medlemmer av styret og ledelsen. Styreansvarsforsikring dekker erstatnings- og saks kostnader samt andre relaterte omkostninger påløpt som følge av krav om erstatning for økonomiske krav.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet for konsernet viser omsetningen av boligtomter, mens resultatregnskapet for morselskapet viser salg av aksjer i eiendomsselskapene. Kostnader til utvikling inkludert finanskostnader aktiveres i utviklingsperioden. Regnskapsført verdi av tomteområdene skal minimum tilsvare fremtidig salgbar verdi. 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 2020 og 2021.

I henhold til regnskapsloven 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**

Omsetningen ble 251,9 MNOK mot 385,4 MNOK i 2020. Resultat før skatt ble 59,5 MNOK mot 144,9 MNOK i 2020. Omsetningen og resultat vil svinge avhengig av hvilke tomteområder som realiseres det enkelte regnskapsår.

## **Soliditet og balanse**

Totalbalansen er forventet å falle i takt med realisering av ervervede tomteområder i tiden fremover. Fra 2020 har totalbalansen falt med 168,0 MNOK fra 758,2 MNOK til 590,2 MNOK.

Konsernets balanseførte egenkapital er 314,9 MNOK, en nedgang fra 418,7 MNOK i 2020. Nedgangen har sammenheng med utdeling av overskuddslikviditet fra morselskapet til eiernes holdingselskaper. Balanseført egenkapitalandel i forhold til totale eiendeler holder seg stabilt på litt over 50 %. Det er styrets oppfatning at det ligger merverdier i konsernets tomteportefølje slik at verdjustert egenkapital er høyere.

Konsernets utbyttepolitikk er å maksimalisere utbytterne innenfor rammen av en forsvarlig egenkapitalandel og tilhørende likviditetsreserve. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende ved årets utgang og ved regnskapsavleggelsen hensyntatt utviklingen i våre prosjekter.

## **Likviditet, kontantstrøm og finansiering**

Konsernets frie likviditetsbeholdning utgjør ved årets slutt 22,7 MNOK (25,0). Kontantstrøm fra drift ble etter salg av tomter positiv med 83,4 MNOK (202,6). I forbindelse med salg av eiendomsselskap og utvikling av fremtidige boligområder har konsernet gitt lån med til sammen 101,6 MNOK. Samtidig har lån fra salg av virksomhetsområder blitt tilbakebetalt med 117,3 MNOK slik at netto fra investeringsaktiviteter tilførte 14,6 MNOK. Netto kontantstrøm fra finansiering ble -101,0 MNOK etter utbetaling av utbytte.

Finansiell risiko er i hovedsak knyttet til betjening av renter på lån tatt opp til erverv av eiendom for boligutbygging. På grunn av et lavt lånevolum er denne risikoen redusert sammenlignet med tidligere år. Konsernets gjeld er knyttet til eiendom regulert til boligformål, og det er styrets oppfatning at det er lav risiko knyttet til innløsning eller forlengelse av lånene. I dette ligger det også at eiendelene har en lav låneandel i forhold til virkelig verdi og dermed er mer robust i forhold til midlertidige verdisvingninger. Samlet lån i eiendomsporteføljen er 102,5 MNOK av en bokført verdi på 238,3 MNOK. Eiendomsporteføljen er da vist til historisk kost.

Morselskapet har negativ kontantstrøm fra drift med 7,4 MNOK. Negativ kontantstrøm fra drift bør imidlertid ses i sammenheng med innbetaling fra realisasjon av eiendomsselskaper og en positiv kontantstrøm på 114,4 MNOK. Sett i sammenheng har dermed morselskapet en netto positiv kontantstrøm på 107,0 MNOK. Tilført kapital benyttes til utbetaling av utbytte til aksjonærene slik at tilgjengelig likviditet holder seg rimelig stabil.



## ÅRETS RESULTAT OG DISPONERINGER

Årets resultat i Heimdal Gruppen AS er disponert på følgende måte (tall i hele tusen):

<b>Årsresultat</b>	<b>46 260</b>
Tilleggsutbytte	- 25 000
Avsatt til ordinært utbytte	- 125 000
Overført fra annen egenkapital	+ 103 740
<b><u>Totalt disponert</u></b>	<b><u>- 46 260</u></b>

Trondheim, den 31. desember 2021 / 25. mai 2022

I styret for HEIMDAL GRUPPEN AS

Nils Munkhaugen  
(Styrets leder)

Steinar Munkhaugen  
(Nestleder)

Marthe Munkhaugen Eggan  
(Styremedlem)

Heidi Munkhaugen Selvaag  
(Styremedlem)

Roar Munkhaugen  
(Styremedlem)

Torkil Munkhaugen  
(Styremedlem)

Steinar Nordrum  
(Adm.Dir)

Penneo Dokumentnøkkel: LDAFB-M4V/3-X2FKO-N64IL-4XQFX-LWHJT



# 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."

## Steinar Nordrum

Adm.Dir

Serienummer: 9578-5994-4-448286

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-05-25 12:28:57 UTC



## Roar Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-05-25 12:35:07 UTC



## Marthe Munkhaugen Eggen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1510770

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-25 14:29:01 UTC



## Steinar Munkhaugen

Styrets nestleder

Serienummer: 9578-5998-4-912660

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-05-29 11:54:24 UTC



## Nils Johan Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-30 06:05:52 UTC



## Torkil Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-381225

IP: 62.101.xxx.xxx

2022-05-30 09:00:10 UTC



## Nils Johan Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-30 09:43:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LDAFB-M4V13-X2FKO-N64IL-4XQFX-LWHJT

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Heimdal Gruppen

## Årsregnskap 2021

Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGN-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

Resultatregnskap 01.01. - 31.12.		Konsern		Heimdal Gruppen AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2021	2020	2021	2020
<b>Inntekter</b>					
Driftsinntekter	9	251 940	385 366	42 957	129 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>251 940</b>	<b>385 366</b>	<b>42 957</b>	<b>129 675</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Direkte kostnader	7,9	196 809	238 304	394	7 995
Lønnskostnader	4,5	5 029	5 367	5 029	5 191
Avskrivninger	6	16	46	16	46
Andre driftskostnader	4	972	1 883	541	828
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>202 826</b>	<b>245 600</b>	<b>5 981</b>	<b>14 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 114</b>	<b>139 766</b>	<b>36 976</b>	<b>115 615</b>
<b>Finansposter</b>					
Resultat på investeringer i andre selskap	8	-265	-4 991		
Renteinntekter		10 696	10 219	10 588	10 260
Rentekostnader		0	-117	-53	-224
<b>Sum finansposter</b>		<b>10 430</b>	<b>5 111</b>	<b>10 534</b>	<b>10 036</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>59 544</b>	<b>144 877</b>	<b>47 511</b>	<b>125 651</b>
Skattekostnad	10	13 283	33 225	1 250	14 004
<b>Årsresultat</b>		<b>46 260</b>	<b>111 652</b>	<b>46 260</b>	<b>111 648</b>
<b>Som disponeres slik:</b>					
Tilleggsutbytte	1	-25 000	-51 000	-25 000	-51 000
Avsatt til ordinært utbytte	1	-125 000	-80 000	-125 000	-80 000
Overført annen egenkapital (+ fra)	1	103 740	19 348	103 740	19 352
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-46 260</b>	<b>-111 652</b>	<b>-46 260</b>	<b>-111 648</b>

Penneo Dokumentnøkkel: OUH3B-7PBGV-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

<b>Balanse 31.12.</b>		<b>Konsern</b>		<b>Heimdal Gruppen AS</b>	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	10	0	0	223	270
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223</b>	<b>270</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Driftsløsøre, inventar etc	6	28	44	28	44
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28</b>	<b>44</b>	<b>28</b>	<b>44</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investering i andre selskap	8,9	6 701	6 193	117 857	179 207
Langsiktige fordringer nærstående parter	16	0	0	18 031	17 668
Andre langsiktige fordringer	11	234 001	220 576	234 001	220 576
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>240 702</b>	<b>226 769</b>	<b>369 889</b>	<b>417 451</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 730</b>	<b>226 813</b>	<b>370 139</b>	<b>417 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Varelager</b>					
Boligprosjekter	3	238 250	340 819	0	0
<b>Sum varelager</b>		<b>238 250</b>	<b>340 819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>					
Fordringer på konsern-/ tilknyttede- selskap	16	0	0	34 979	17 704
Kundefordringer	16	313	1 631	313	1 627
Andre kortsiktige fordringer	11	87 957	163 012	83 077	112 258
<b>Sum fordringer</b>		<b>88 270</b>	<b>164 643</b>	<b>118 369</b>	<b>131 589</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>22 902</b>	<b>25 932</b>	<b>16 155</b>	<b>21 420</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>349 422</b>	<b>531 394</b>	<b>134 524</b>	<b>153 009</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>590 152</b>	<b>758 207</b>	<b>504 663</b>	<b>570 774</b>



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

<b>Balanse 31.12.</b>		<b>Konsern</b>		<b>Heimdal Gruppen AS</b>	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<i>Egenkapital</i>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital	1	50 000	50 000	50 000	50 000
Overkurs	1	0	0	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	1	264 926	368 666	264 926	368 666
Fond for vurderingsforskjeller	1	0	0	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>264 926</b>	<b>368 666</b>	<b>264 926</b>	<b>368 666</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>314 926</b>	<b>418 666</b>	<b>314 926</b>	<b>418 666</b>
<i>Gjeld</i>					
<b>Avsetning for forpliktelse</b>					
Utsatt skatt	10	133	1 516	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	102 500	50 000	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Gjeld til konsernselskaper	16	990	1 180	36 195	34 320
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	148 991	0	0
Leverandørgjeld		7 945	12 299	27	130
Betalbar skatt	10	3 131	18 000	502	12 367
Skyldige offentlige avgifter		434	1 474	434	1 472
Utbytte	1	150 000	101 000	150 000	101 000
Annen kortsiktig gjeld	15	10 092	5 081	2 579	2 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 593</b>	<b>288 025</b>	<b>189 737</b>	<b>152 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>275 226</b>	<b>339 541</b>	<b>189 737</b>	<b>152 108</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>590 152</b>	<b>758 207</b>	<b>504 663</b>	<b>570 774</b>

Trondheim 25. mai 2022

Nils Munkhaugen  
Styrets lederSteinar Munkhaugen  
Styrets nestlederTorkil Munkhaugen  
StyremedlemMarthe Munkhaugen Eggan  
StyremedlemHeidi Munkhaugen Selvaag  
StyremedlemRoar Munkhaugen  
StyremedlemSteinar Nordrum  
Adm.Dir

Penneo Dokumentnr: OUH3B-7PBGV-CJ7JK-01BFA-0XUEV-TEFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

Kontantstrøm 01.01. - 31.12.	Konsern		Heimdal Gruppen AS	
	2021	2020	2021	2020
<i>Alle tall i hele tusen</i>				
<b>Kontantstrøm fra årets virksomhet</b>				
Resultat før skattekostnad	59 544	144 877	47 511	125 651
+ Ordinære avskrivninger	16	46	16	46
- Betalte skatter	-18 000	-49 323	-12 367	0
+/- - Pos. resultat / + neg. resultatandeler DS/TS/FKV	265	4 991	-41 993	-120 586
+/- Endring i lager, kunder og leverandørposter	99 533	146 200	1 211	-1 660
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	-3 182	-19 220	-1 743	-5 491
+/- Effekt av utgang konsernselskaper	-77 284	59 979		
+/- Netto endring av bygg- og tomtelån	22 500	-84 910		
<b>Netto kontantstrøm fra årets virksomhet</b>	<b>83 393</b>	<b>202 640</b>	<b>-7 364</b>	<b>-2 040</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
+ Innbetaling ved realisasjon av aksjer			90 765	215 463
+ Innbetaling av utbytte fra DS, FKV			15 060	35 000
+ Innbetalinger ved tilbakebetaling lån	117 338	30 000	117 338	63 638
- Investering i DS, TS og FKV	-1 180	0	-7 157	-62 000
- Utbetalinger ved økte lån til DS, FKV og TS	0	-1 913	0	-1 913
- Utbetalinger ved økte lån til andre selskap	-101 581	-157 451	-101 581	-157 451
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>14 577</b>	<b>-129 364</b>	<b>114 425</b>	<b>92 737</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
- Utbetalinger av utbytte til majoritet	-101 000	-90 000	-101 000	-90 000
+/- Endring i lån	0	20 000	0	0
+/- Endring i konsernkonto bank			-11 326	0
<b>= Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-101 000</b>	<b>-70 000</b>	<b>-112 326</b>	<b>-90 000</b>
<b>= Netto endring i likvider i året</b>	<b>-3 030</b>	<b>3 276</b>	<b>-5 264</b>	<b>696</b>
+ Likviditetsbeholdning 01.01.	25 932	22 656	21 420	20 723
<b>= Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>22 902</b>	<b>25 932</b>	<b>16 156</b>	<b>21 420</b>
Fri del av likviditetsbeholdning	22 650	25 032	16 156	10 070
<b>Likviditetsreserve</b>	<b>22 650</b>	<b>22 393</b>	<b>16 156</b>	<b>10 070</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0UHSB-7PBGN-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift. Oppgitte tall i notene gjelder konsernregnskapet og er i hele tusen med mindre annet er angitt.

##### Konserndannelse / Konsolidering og goodwill

Konsernregnskapet omfatter morselskap og datterselskap, og viser konsernets resultat og økonomiske stilling som en enhet. Datterselskaper er selskaper hvor Heimdal Gruppen AS har bestemmende innflytelse. Minoritetsinteressens andel av årsresultat og egenkapital er vist som egne poster i regnskapet. Alle interne transaksjoner og mellomværende mellom konsoliderte enheter er eliminert.

Konserndannelse regnskapsføres etter antatt virkelig verdi på konserndannelses tidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

##### Tilknyttede selskap og virksomhet under felles kontroll

Selskap der Heimdal Gruppen ikke har bestemmende innflytelse, men kun utøver betydelig innflytelse, medtas i regnskapet etter egenkapitalmetoden. I konsernresultatet resultatføres Heimdal Gruppens andel av resultatet på en linje. I balansen vises Heimdal Gruppens andel av egenkapital i tilknyttet selskap. Utsatt skatt og eliminering av internfortjeneste knyttet til eierposisjonene i disse selskapene reduserer balanseført verdi. I den grad netto verdi blir negativ vises resterende utsatt inntekt under avsetning for forpliktelser.

Selskap der Heimdal Gruppen gjennom eierskap og avtaler utøver felles kontroll, medtas i regnskapet etter bruttometoden. Resultatposter, eiendeler og gjeld medtas med Heimdal Gruppens eierandel linje for linje.

I morselskapsregnskapet inntas netto gevinst på eierandeler i andre selskaper som driftsinntekt, og ved netto tap vises det som driftskostnad. Morselskapet er et investeringsselskap og resultatet fra investeringene er derfor driftsrelatert for mor.

##### Inntektsføring

###### *Boligprosjekter*

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet total kostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap er hensyntatt i vurderingen.

Boligprosjekter kan bestå av mange boligenheter der en andel av boligene ikke er solgt ved byggestart. I resultatregnskapet vises inntekter tilsvarende andelen av de solgte boligenhetene i prosjektet.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke solgte boliger i et prosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

###### *Salg av varige driftsmidler*

Gevinst ved salg av varige driftsmidler inngår i driftsinntekter.



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Regnskapsprinsipper

##### **Klassifisering**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld som har forventet forfallstid på over et år, klassifiseres som langsiktig. Neste års kontraktsfestede avdrag vises som kortsiktig gjeld. All annen gjeld klassifiseres som kortsiktig.

##### **Vurderingsregler**

###### **Generelt**

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende til høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler med levetid over en regnskapsperiode, balanseføres og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan der kostnaden sammenstilles tilhørende inntekt i løpet av driftsmidlets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmidlet nedskrives til virkelig verdi.

###### **Varelager**

Varer balanseføres til laveste verdi av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Til anskaffelseskost innregnes alle direkte kostnader inklusive direkte finansieringskostnader. Eventuelle inntekter fra biprodukter eller utleie av eiendommer innkjøpt for omarbeidelse til boligprosjekt for salg er ført til fradrag i anskaffelseskost.

###### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har økonomisk levetid over 3 år, og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med dette. Utskiftninger av hele driftsmidler blir aktivert.

###### **Leasing**

Virksomhetens leieavtaler behandles i samsvar med NRS nr. 14 Leieavtaler. Der den underliggende realitet er finansiering, blir leieavtalene balanseført. Ved ordinære leieforhold kostnadsføres leien fortløpende.

###### **Forskning og utvikling**

Kostnader forbundet med forskning og utvikling balanseføres og avskrives sammen med tilhørende inntekt over økonomisk levetid.

###### **Garantier**

Forventede garantikostnader på igangværende og avsluttede prosjekter, er avsatt basert på erfaringstall på reklamasjonskostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

###### **Skatt**

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt i resultatregnskapet er beregnet på grunnlag av årets skattemessige resultater. Morselskapets betalbare skatt i resultatregnskapet er ikke påvirket av mottatt eller avgitt konsernbidrag. Effekten av konsernbidrag føres for morselskapet direkte i balansen som egenkapitaltransaksjon.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. I beregningen tas det hensyn til hvilke perioder de midlertidige forskjeller reverserer (utligningsmetoden). Ved beregning av utsatt skatt, gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd. Utsatt skatt regnskapsføres i nominelle kroner.



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Regnskapsprinsipper

##### *Valuta*

Transaksjoner i utendlandsk valuta omregnes til kurs på transaksjonstidspunktet. Balanseførte poster omregnes til norske kroner ved bruk av kurs på balansedagen.

##### *Pensjoner*

Innskuddsbaserte pensjonsavtaler regnskapsføres som lønnskostnad når pensjonen opptjenes.

##### *Finansielle instrumenter*

Finansielle instrumenter regnskapsføres i utgangspunktet til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. I den grad instrumentet har til hensikt å sikre verdien eller fremtidige kontantstrømmer knyttet til en annen finansiell eiendel eller gjeld benyttes sikringsbokføring.

##### **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.

##### **Sammenligningstall**

Ved eventuelle endringer i presentasjonen i forhold til tidligere år, omarbeides sammenligningstallene tilsvarende. Ved fusjon og fisjon omarbeides ikke sammenligningstall.

##### **Kontantstrømanalyse**

Som kontante midler regnes innskudd i bank eller tilsvarende finansieringsinstitusjon inkludert bundene midler. Innvilget, ikke opptrukket kassekredit regnes ikke som likvider, men vises på egen linje under likviditetsbeholdning som del av likviditetsreserven.



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2021

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 1 - Egenkapital - og aksjonærinformasjon

KONSERN	2020	Resultat	Utbytte	Tilleggsutb.*	2021
Innskutt egenkapital	50 000				50 000
Annen egenkapital	368 666	46 260	-125 000	-25 000	264 926
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
<b>Sum</b>	<b>418 666</b>	<b>46 260</b>	<b>-125 000</b>	<b>-25 000</b>	<b>314 926</b>

HEIMDAL GRUPPEN AS	2020	Resultat	Ord.ubytte	Tilleggsutb.*	2020
Aksjekapital	50 000				50 000
Overkurs	0				0
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
Annen egenkapital	368 666	46 260	-125 000	-25 000	264 926
<b>Sum</b>	<b>418 666</b>	<b>46 260</b>	<b>-125 000</b>	<b>-25 000</b>	<b>314 926</b>

\* Tilleggsutbytte utbetalt i 22 basert på avlagt regnskap i 2020

Heimdal Gruppen AS har kun en aksjeklasse ved årsskiftet. Pålydende pr. aksje er kr. 500,-

Selskapets aksjonærer er:	Eierprosent	Antall	Pålydende	Andel AK
N. Munkhaugen AS	50 %	50 000	500	25 000
S. Munkhaugen AS	50 %	50 000	500	25 000
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 000</b>		<b>50 000</b>

Det er ikke utstedt noen form for tegningsrettigheter eller opsjoner.

#### Note 2 - Virksomhetsområder, store enkelttransaksjoner

Heimdal Gruppens virksomhet er i det alt vesentlige knyttet til eiendomsutvikling og boligutbygging i Trøndelag som tomteeier. Operativ virksomhet er solgt ut fra konsernet. Regnskapet består nå i det vesentlige av utbytte fra datterselskaper eller salg av tomter enten gjennom salg av selskapene som eier tomtene eller direkte tomtosalg.

#### Note 3 - Boligprosjekter

Heimdal Gruppen har ingen egen boligproduksjon. Balanseført verdi i konsernet består aktiverte boligeiendom og innkjøpte utviklingskostnader.

Heimdal Gruppen Konsern	Realiseres	Eierandel	Kostpris	Verdi	Verdi
Prosjekt	(fra-)		2021	2021	2020
Tomter for fremtidig produksjon	Horten	2021	0	0	13 506
Tomter for fremtidig produksjon	Trondheim	2021-	238 250	238 250	327 314
<b>Sum boligprosjekter</b>			<b>238 250</b>	<b>238 250</b>	<b>340 819</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0U4H3B-7PBGN-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2021

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønn	4 274	4 502	4 274	4 422
Arbeidsgiveravgift	620	638	620	616
Pensjonskostnader ekskl. arb.g.avg.	95	96	95	96
Styrehonorar	0	75	0	0
Andre ytelser, langtidsinnleie, sos.arr.	41	57	41	57
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>5 029</b>	<b>5 367</b>	<b>5 029</b>	<b>5 191</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Gjennomsnittlig antall ansatte</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Godtgjørelse til revisor</b>				
Lovpålagt revisjon	271	342	130	216
Andre attestasjonstjenester	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	5	131	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisorfirma</b>	<b>276</b>	<b>472</b>	<b>130</b>	<b>216</b>

Revisjonshonoraret er oppgitt uten merverdiavgift. Konsernet har ikke fradragrett for inngående mva i alle selskaper slik at kostnadsførte honorarer er høyere.

	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020
<b>Godtgjørelse til daglig leder</b>		
Lønn til daglig leder	2 916	2 916
Bonusrelatert lønn*	1 000	1 000
Innskuddspensjon	71	68
Annen godtgjørelse	14	13
<b>Sum godtgjørelse til Adm.Dir</b>	<b>4 001</b>	<b>3 998</b>

\* Det er avsatt 1 000 i bonus for 2021 med utbetaling 2022

Det foreligger ingen bonus eller etterlønsavtaler med styremedlemmer.

#### Note 5 - Pensjoner

Heimdal Gruppen konsern har innskuddsbasert pensjonsavtale innenfor skatteloven for alle ansatte. Pensjonsavtalen er tegnet mellom forsikringselskap og det enkelte datterselskap i gruppen. Konsernet har ikke AFP ordning eller andre pensjonsordninger.

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Pensjonskostnaden i regnskapet</b>				
Innskuddsbasert pensjon inkl. arb.g.avg.	109	109	109	109
<b>Netto pensjonskostnad inkludert arb.giv.avg. i resultatet</b>	<b>109</b>	<b>109</b>	<b>109</b>	<b>109</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGN-C7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2021

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 6 - Varige driftsmidler

Hovedmetoden for fordeling av anskaffelseskost over driftsmidlets levetid er den lineære metode. Det er bare Heimdal Gruppen AS som har varige driftsmidler i konsernet slik at noten er felles

	Driftsløsøre Inv. etc
<b>HEIMDAL GRUPPEN</b>	
Anskaffelseskost 01.01	1 202
Tilgang	0
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 202</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 158
Årets avskrivninger	16
Avgang avskrivninger	0
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>1 174</b>
Balanseført verdi 01.01.	44
Netto endringer ovenfor	-16
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>28</b>
<i>Økonomisk levetid</i>	<i>3-10 år</i>

#### Note 7 - Direkte kostnader

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Avsetning til tap fordring på tilknyttet selskap*			0	2 974
Negative res.andeler og tap aksjer jf note 9*			394	5 021
Tomte og utviklingskostnader ved tomtesalg	196 809	238 304		
<b>Sum direkte kostnader</b>	<b>196 809</b>	<b>238 304</b>	<b>394</b>	<b>7 995</b>

\*Negative resultatandeler og avsetninger klassifiseres som finans i konsernet

#### Note 8 - Eierandeler i andre selskaper konsernet

Selskap som konsolideres (DS)	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2021	2020	2021	2020
Nyhavna Øvre AS*	Trondheim	919 632 933	I/A	100 %	I/A	100 %
Granås Øst AS	Trondheim	919 632 852	100 %	100 %	100 %	100 %
Solbergåsen AS	Trondheim	919 632 887	100 %	100 %	100 %	100 %
Granåsen Gård Øst AS	Trondheim	919 633 042	100 %	100 %	100 %	100 %
Flatåsen Nordre AS	Trondheim	919 632 917	100 %	100 %	100 %	100 %

\* Gått ut av konsernet i 2021

DS som ikke konsolideres	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2021	2020	2021	2020
HSN AS*	Trondheim	998 617 979	100 %	100 %	100 %	100 %

\* Konsolideres ikke men føres etter EK metoden grunnet igangsatt avvikling av selskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGW-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2021

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

FKV, bruttometoden:	F-Kontor	org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2021	2020
Steinsnesbukta AS	Horten	993 468 711	50 %	50 %
Steinsnesbukta 2 AS*	Horten	923 214 720	I/A	50 %
Nidelven Utvikling AS	Trondheim	996 293 394	50 %	50 %

\*Avviklet 2021

Regnskapsført verdi pr. hovedgruppe samlet for selskap ført etter bruttometoden	KONSERN	
	2021	2020
Driftsinntekter	18 589	59 888
Driftskostnader	13 656	42 612
Finansposter	98	43
Skatt (-inntekt)	1 107	3 805
Årsresultat	3 925	13 513
Anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler	56 479	55 046
Avsetning for forpliktelser	3	204
Langsiktig gjeld	22 500	17 674
Kortsiktig gjeld	1 946	11 534

Tilknyttede selskap, egenkapitalmetoden:	Forretningskontor	Org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2021	2020
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	Trondheim	916 604 882	49 %	49 %

Aksjeposter i konsernregnskapet	Ansk.kost ved kjøp	Andel EK på kjøpstids.	Verdi 01.01.	Resultatandel	Egenkapital transaksj.	Verdi 31.12.
HSN AS	13 500	13 500	6 194	-265	772	6 701
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	8 961	8 961	8 961	0	0	8 961
Utsatt gevinst salg aksjer mot andelen			-8 961	0	0	-8 961
<b>Sum investeringer i DS, TS</b>	<b>22 461</b>	<b>22 461</b>	<b>6 193</b>	<b>-265</b>	<b>772</b>	<b>6 701</b>

Resultat på investering i andre selskap i konsernoppstillingen	2021	2020
Resultatandel EK metoden	-265	-2 017
Nedskrevet fordring i HEM Invest AS	0	-2 974
<b>Sum resultatandel i konsernregnskapet</b>	<b>-265</b>	<b>-4 991</b>

Penneo Dokumentnøkkel: OUH3B-7PBG-N-C17JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen Årsregnskap 2021

### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 9 - Eierandeler i andre selskaper i morselskapet

Oversikten over eierandeler og metode for regnskapsføring er vist i note 8

Resultatandel fra andre selskaper er for et investeringsselskap ordinær inntekt og derfor vist som driftsinnekt i selskapsregnskapet. Negativ resultatandel er vist som kostnad i morselskapsregnskapet.

MORSELSKAPSREGNSKAPET	Ansk.kost 31.12.	Verdi 01.01.	Resultat- andel	EK-trans/ Eliminering	Verdi 31.12.
Nyhavna Øvre AS*	0	60 565	30 200	-90 765	0
Flatåsen Nordre AS	8 757	8 525	8 645	0	17 170
Granås Øst AS	65 886	18 544	22	1 088	19 654
Steinsnesbukta AS	0	5 455	5	-5 460	0
Steinsnesbukta 2 AS*	0	6 196	3 404	-9 600	0
Nidelven Utvikling AS	500	13 885	111	0	13 996
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	8 961	8 961	0	0	8 961
<i>Utsatt gevinst salg aksjer mot andel</i>		<i>-8 961</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-8 961</i>
<i>Sum resultatandeler og aksjegevinst vist som inntekt</i>			<i>42 387</i>		
Granås Gård Øst AS	1 254	8 005	-38	490	8 456
Solbergåsen AS	27 790	51 839	-91	132	51 880
HSN AS	57 681	6 194	-265	772	6 701
<i>Sum resultatposter vist som kostnad</i>			<i>-394</i>		
<b>Sum investeringer i andre selskap</b>	<b>170 829</b>	<b>179 207</b>	<b>41 993</b>	<b>-103 343</b>	<b>117 857</b>

\* Solgt eller avviklet i 2021

#### Note 10 - Skatter

Årets skattekostnad	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	3 132	18 000	502	12 367
Endring i utsatt skatt	340	2 854	48	40
Skatt tomtesalg overtatt av kjøper	9 594	12 111	0	0
Skatt på avgitt og mottatt konsemsbidrag	218	260	700	1 597
<b>Sum skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>13 283</b>	<b>33 225</b>	<b>1 250</b>	<b>14 004</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	102 206	144 877	47 511	125 651
Endring i midlertidige forskjeller og undersk.til fremf.	-1 531	-7 436	-217	-182
Konsemsbidrag*	-1 005	-1 180	-3 182	-7 258
Permanente forskjeller	-41 828	5 228	-41 828	-61 998
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>57 842</b>	<b>141 489</b>	<b>2 283</b>	<b>56 213</b>

\* DS som ikke konsolideres i konsern

Penneo Dokumentnøkkel: 0UHSB-7PBGV-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2020	2021	2020
Spesifisering av betalbar skatt				
Betalbar skatt, årets aktivitet	3 131	5 111	502	-522
Betalbar skatt, utgang konsernselskap	0	12 889	0	12 889
<b>Betalbar skattegjeld i balansen</b>	<b>3 131</b>	<b>18 000</b>	<b>502</b>	<b>12 367</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2020	2021	2020
Avvik skattekostnad				
22% beregnet skatt av resultat før skatt	22 485	31 873	10 452	27 643
Skattekostnad i resultatregnskapet	13 283	33 225	1 250	14 004
Avvik	<b>9 202</b>	<b>-1 352</b>	<b>9 202</b>	<b>13 640</b>
<i>Forklares med</i>				
22% av permanente forskjeller	-9 202	1 150	-9 202	-13 640
Andre endringer	0	202	0	0
<b>Netto avvik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2020	2020	2021	2020
Midlertidige forskj. og undersk. til fremf.				
Driftsmidler	-320	-365	-320	-365
Gevinst og tapskonto	221	276	221	276
Avsetning etter god regnskapsskikk	-912	-1 140	-912	-1 140
Tilvirkningskontrakter	0	0	0	0
Varelager	1 616	8 632	0	0
Skattemessig underskudd til fremføring	0	-514	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>604</b>	<b>6 890</b>	<b>-1 011</b>	<b>-1 228</b>
Utsatt skatt / - skattefordel av Netto forskjeller	133	1 516	-223	-270
Utsatt skattefordel ført mot TS andel	0	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skatt/-utsatt skattefordel</b>	<b>133</b>	<b>1 516</b>	<b>-223</b>	<b>-270</b>
<b>Ikke balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGW-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 11 - Andre fordringer

Langsiktige fordringer	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Heimdal Bolig AS	161 520	110 103	161 520	110 103
Heimdal Eiendom AS	15 370	15 010	15 370	15 010
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	30 000	30 000	30 000	30 000
Melhusstorget AS	13 568	13 135	13 568	13 135
Tillerringen Utvikling AS	4 755	1 352	4 755	1 352
Granås Gård Bakken AS	5 462	3 458	5 462	3 458
Rentebærende ansv. lån Oppdal Hotell Invest AS	3 328	4 274	3 328	4 274
Fordring Heimdal Bolig Holding AS	0	43 244	0	43 244
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>234 001</b>	<b>220 576</b>	<b>234 001</b>	<b>220 576</b>

Kortsiktige fordringer	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Heimdal Bolig Holding AS, kortsiktig del	0	50 000	0	50 000
Heimdal Bolig AS, antatt betaling neste regnskapsår	82 502	61 685	82 502	61 685
Øvre Nyhavna 2 AS	0	40 356	0	0
Øvre Nyhavna 3 AS	0	6 866	0	0
Granås Familieboliger AS	3 533	3 451	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	1 347	131	22	18
Utlegg	0	0	0	33
Opptjente renteinntekter	575	523	553	523
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>87 958</b>	<b>163 012</b>	<b>83 077</b>	<b>112 259</b>

#### Note 12 - Bankinnskudd kontanter og lignende

Konsekontostrukturen er endret i 2020 og 2021 i forbindelse med utgang datterselskaper.

Ved utgangen av 2021 har konsernet en aktiv konsernkonti i Nordea Bank med solidarisk ansvar mellom deltagerne. Konto med deltagerne Heimdal Gruppen AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Flatåsen Nordre AS og Granåsen Gård Øst AS. Samlet innestående 15,9 MNOK pr. 31.12.2021.

I 2020 besto konsernkontoen av følgende selskaper Heimdal Gruppen AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Flatåsen Nordre AS, Nyhavna Øvre AS og Granås Gård Øst AS med samlet innestående 20,5 MNOK pr. 31.12.2020.

Bundene midler herunder skattetrekkskonto utgjør for konsernet og for morselskapet 0,3 MNOK tilsvarende tall for 2020 er hhv 0,9 MNOK for konsernet og morselskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 0U4H3B-7PBGN-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFPN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Noter til regnskapet

*(tall i hele tusen)*

#### Note 13 - Finansiering

	KONSERN	
	2021	2020
<b>Rentebærende gjeld sikret med pant</b>		
Bankgjeld sikret med pant i utviklingseiendom	102 500	50 000
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som langsiktig</i>	<i>102 500</i>	<i>50 000</i>
<b>Rentebærende gjeld tilknyttet tomteområder for salg</b>		
Bankgjeld relatert til finansiering av varelager/tomteområder	0	148 991
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som kortsiktig</i>	<i>0</i>	<i>148 991</i>
<b>Sum rentebærende gjeld sikret med pant</b>	<b>102 500</b>	<b>198 991</b>

	KONSERN	
	2021	2020
<i>Balanseført verdi, eiendeler stillet som sikkerhet</i>		
Utviklingseiendommer	157 729	233 724
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>157 729</b>	<b>233 724</b>

	KONSERN	
	2021	2020
<b>Avdragsprofil gjeld til kreditinstitusjoner</b>		
Avdrag neste år	0	0
Avdrag 2-5 år	102 500	198 991
Avdrag etter 5 år	0	0
<b>Sum</b>	<b>102 500</b>	<b>198 991</b>
Rentesats	2-3 %	2-3 %

#### Note 14 - Garantier

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Garantiansvar</b>				
Kausjonsansvar	102 500	198 991	102 500	198 991
Andre garantier	1 268	1 268	1 268	1 268
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>103 768</b>	<b>200 259</b>	<b>103 768</b>	<b>200 259</b>

#### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
Påløpte rentekostnader	17	0	0	0
Ikke inntektsførte opsjonspremier	672	2 133	0	0
Påløpte lønnskostnader	1 667	1 679	1 667	1 679
Annen kortsiktig gjeld	918	1 269	912	1 140
Gjeld til Heimdal Eiendom AS	6 818	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 092</b>	<b>5 081</b>	<b>2 579</b>	<b>2 819</b>

Penneo Dokumentnøkkel: OUH3B-7PBGW-CJ7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## Heimdal Gruppen

### Årsregnskap 2021

#### Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

#### Note 16 - Poster mot datter-, felleskontrollert og tilknyttede selskaper

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Langsiktig fordringer</b>				
Nidelven Utvikling AS	0	0	18 031	17 668
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	2 974	2 974	2 974	2 974
Avsatt for usikkerhet	-2 974	-2 974	-2 974	-2 974
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 031</b>	<b>17 668</b>

	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020
<b>Kortsiktig fordring/mellomværende</b>		
Fordring på selskaper i konsernkontoordningen jf note 12	34 979	17 704
<b>Sum</b>	<b>34 979</b>	<b>17 704</b>

#### Leverandørgjeld og kundefordringer mot nærstående parter

Heimdal Gruppen AS eller Heimdal Gruppen konsern har ikke registrert kundeposter eller leverandørposter mot nærstående parter.

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</b>				
Konsernbidrag DS*	990	1 180	3 182	7 258
Konsernkonto ordningen jf note 12			33 012	27 062
<b>Sum kortsiktig gjeld mot konsernselskap</b>	<b>990</b>	<b>1 180</b>	<b>36 195</b>	<b>34 320</b>

\* Konsernet gjelder konsernbidrag til HSN som ikke konsolideres

#### Note 17 - Betingede utfall

Heimdal Gruppens virksomhet er av en slik natur at det til enhver tid er risiko for at konflikter må løses i rettsapparatet. Konsernet er ved regnskapsavleggelsen ikke involvert i noen tvister.

Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGV-C7JK-01BFA-0XUEV-1EFYN



## 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."

### Steinar Nordrum

Adm.Dir

Serienummer: 9578-5994-4-448286

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-05-25 12:28:57 UTC



### Roar Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-05-25 12:35:07 UTC



### Marthe Munkhaugen Eggan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1510770

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-25 14:29:01 UTC



### Steinar Munkhaugen

Styrets nestleder

Serienummer: 9578-5998-4-912660

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-05-29 11:54:24 UTC



### Nils Johan Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-30 06:05:52 UTC



### Torkil Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-381225

IP: 62.101.xxx.xxx

2022-05-30 09:00:10 UTC



### Nils Johan Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-05-30 09:43:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0UH3B-7PBGN-CJ7JK-01BFA-0XUEV-TEFYN

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



Til generalforsamlingen i Heimdal Gruppen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Heimdal Gruppen AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret 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

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



Uavhengig revisors beretning - Heimdal Gruppen AS



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*

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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 25. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-05-25 15:31

**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.