



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	27 604 073	29 423 368
Andre driftsinntekter	5	500 000	1 636 000
Sum inntekter		28 104 073	31 059 368
Kostnader			
Varekostnad		-67 223	1 645 218
Lønnskostnad	2	41 539 384	40 278 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	200 566	215 348
Annen driftskostnad	4	6 594 382	5 692 107
Sum kostnader		48 267 109	47 831 100
Driftsresultat		-20 163 036	-16 771 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	144 510 024	120 012 523
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og FKV	6,7	27 432 095	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 348 566	4 023 141
Annen renteinntekt		2 037 368	461 816
Annen finansinntekt		0	8 108 762
Sum finansinntekter		183 328 053	132 606 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 284 454	682 776
Annen rentekostnad		7 531 518	4 889 873
Annen finanskostnad		195	173
Sum finanskostnader		10 816 167	5 572 822
Netto finans		172 511 886	127 033 420
Ordinært resultat før skattekostnad		152 348 850	110 261 688
Skattekostnad på ordinært resultat	8	783 115	16 785 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		151 565 735	93 476 686
Årsresultat		151 565 735	93 476 686



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	9	1 831 050	1 530 360
Overføringer annen egenkapital	9	149 734 685	91 946 326
Sum overføringer og disponeringer		151 565 735	93 476 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	7 383 720	879 598
Sum immaterielle eiendeler		7 383 720	879 598
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	126 959	279 561
Sum varige driftsmidler		126 959	279 561
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	236 719 903	289 388 299
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	104 838 470	50 778 470
Sum finansielle anleggsmidler		341 558 373	340 166 769
Sum anleggsmidler		349 069 052	341 325 928
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	4 574 127	3 928 127
Sum varer		4 574 127	3 928 127
Fordringer			
Kundefordringer		264 099	596 308
Fordringer i konsernkonto		134 200 418	13 576 831
Andre kortsiktige fordringer		55 126 322	16 998 829
Konsernfordringer	13	352 317 223	344 370 566
Sum fordringer		541 908 062	375 542 534
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14,15	37 481 570	20 910 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 481 570	20 910 819
Sum omløpsmidler		583 963 759	400 381 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		933 032 811	741 707 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	418 817 953	269 083 267
Sum opptjent egenkapital		418 817 953	269 083 267
Sum egenkapital		471 417 953	321 683 267
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		671 054	293 005
Betalbar skatt	8	260 750	12 916 632
Skyldige offentlige avgifter		2 333 770	2 958 495
Kortsiktig konserngjeld	13	179 241 542	72 373 276
Gjeld i konsernkonto		25 009 865	27 814 686
Annen kortsiktig gjeld	13	254 097 879	303 668 045
Sum kortsiktig gjeld		461 614 860	420 024 139
Sum gjeld		461 614 860	420 024 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 032 813	741 707 406



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 615 089 556	1 598 766 523
Annen driftsinntekt	5	20 508 222	3 088 278
Sum inntekter		1 635 597 778	1 601 854 801
Kostnader			
Varekostnad		1 392 946 255	1 377 510 173
Lønnskostnad	2	41 539 384	40 278 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	880 903	1 785 256
Annen driftskostnad	4	7 666 269	6 568 175
Sum kostnader		1 443 032 811	1 426 142 031
Driftsresultat		192 564 967	175 712 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	0	20 861
Innt. på inv. i tilknyttet selskap og FKV	6,7	-1 524 578	225 418
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		784 535	0
Annen renteinntekt		1 497 741	458 244
Annen finansinntekt		16 632	8 109 420
Sum finansinntekter		774 330	8 813 943
Rentekostnad til foretak i samme konsern		243 288	0
Annen rentekostnad		10 345 747	7 068 592
Annen finanskostnad		352	173
Sum finanskostnader		10 589 387	7 068 765
Netto finans		-9 815 057	1 745 178
Ordinært resultat før skattekostnad		182 749 910	177 457 948
Skattekostnad på ordinært resultat	8	37 943 188	38 599 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 806 722	138 858 379
Årsresultat		144 806 722	138 858 379



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Til minoritet	9	-1 943 988	-1 229 693
Til majoritet	9	146 750 710	140 088 072
Sum overføringer og disponeringer		144 806 722	138 858 379



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	1 339 274	-2 880 948
Sum immaterielle eiendeler		1 339 274	-2 880 948
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,7	40 733 102	13 046 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	126 959	279 561
Sum varige driftsmidler		40 860 061	13 325 737
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	112 798 719	57 313 297
Sum finansielle anleggsmidler		112 798 719	57 313 297
Sum anleggsmidler		154 998 054	67 758 086
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	10,11, 12	311 916 445	324 422 831
Sum varer		311 916 445	324 422 831
Fordringer			
Kundefordringer		20 156 397	24 692 482
Opptjent ikke fakturert inntekt	1,11	1 263 830 000	1 341 173 500
Andre kortsiktige fordringer		53 715 284	377 778
Sum fordringer		1 337 701 681	1 366 243 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14,15	85 956 132	111 042 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 956 132	111 042 429
Sum omløpsmidler		1 735 574 258	1 801 709 020
SUM EIENDELER		1 890 572 312	1 869 467 106



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,16	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	490 286 627	345 366 968
Sum opptjent egenkapital		490 286 627	345 366 968
Minoritetsinteresser	9	1 888 161	3 832 149
Sum egenkapital		544 774 788	401 799 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	61 633 509	58 802 367
Sum avsetninger for forpliktelser		61 633 509	58 802 367
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	47 437 500	12 437 500
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 703 669	30 487 212
Sum annen langsiktig gjeld		78 141 169	42 924 712
Sum langsiktig gjeld		139 774 678	101 727 079
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	638 296 920	812 004 399
Leverandørgjeld		67 913 506	95 248 535
Betalbar skatt	8	14 892 540	33 869 354
Skyldige offentlige avgifter		2 428 172	2 958 495
Kortsiktig konserngjeld	13	52 590 787	1 962 000
Annen kortsiktig gjeld	13	429 900 921	419 898 127
Sum kortsiktig gjeld		1 206 022 846	1 365 940 910
Sum gjeld		1 345 797 524	1 467 667 989



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 890 572 312	1 869 467 106



Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen 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.

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



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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelsen om foretaksstyring.

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. 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, 31. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2023-03-31 15:00

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
for
Heimdal Bolig AS**

Organisasjonsnr. 874 375 942



**Heimdal
Bolig**

Penneo Dokumentnøkkel: LSKK1-68BCT-18H8C-0MZK2-2EJJB-ZOE7D



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2022

VIRKSOM HETENS ART OG ORGANISERING

Heimdal Bolig AS er lokalisert på Vestre Posten i Trondheim og virksomheten er konsentrert om Trondheimsregionen. Selskapet har som forretningsområde utvikling, produksjon og salg av fast eiendom med hovedvekt på boliger, samt tilhørende virksomhet. Virksomheten er organisert i et morselskap og flere underliggende hel eller deleide prosjektselskaper. Ved årsskiftet besto konsernet av 13 heleide og 7 deleide selskaper.

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis blitt redusert med 26 % fra 2021 til 2022 og igangsettingen av nye boliger har gått ned med 9 % ifølge tall fra Prognosecenteret. Den lave renten som kom i kjølvannet av Corona-pandemien førte til god økonomi og kjøpekraft for mange. Dette viste seg tydelig på boligmarkedet med veldig gode salgstall fra slutten av 2020 og fram til våren 2022. Normalisering av rentenivået og uro og krig i Ukraina førte til nedkjøling av boligmarkedet fra midten av 2022. Prosjektene har stort sett gått som planlagt gjennom pandemi og uro i Europa. Det har ikke vært betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer, noe som har ført til rekordomsetning for Heimdal Bolig de to siste årene. Ordreserven ved inngangen til 2022 er tilfredsstillende i forhold til selskapets kapasitet. Selskapet har god tilgang på attraktive tomteområder, og har flere eiendommer under regulering. Litt forsinkelser i enkelte reguleringsprosesser gjør at selskapene har få prosjekter ute i markedet ved årsskiftet. Salget fram til medio mars, samt tilgang salgsklare prosjekter indikerer omsetning totalt for 2023 noe lavere enn de to foregående år.

Ved årsskiftet var det 650 leiligheter til en samlet verdi av 2,8 mrd. i produksjon.

Konsernet kan vise til en kraftig økning i omsetning de siste årene. Hovedårsaken er økt boligsalg og høy produksjon i prosjektene. I tillegg er det en større andel av prosjektene som kjøres i heleide datterselskaper. Av aktive prosjekter ved årsskiftet er det kun en prosjektstyringsavtale med deleid selskap.

Samlet for alle selskaper administrert av Heimdal Bolig ble det i 2022 inngått 286 nye boligkontrakter til en verdi av 1,2 mrd. Sammenlignet med året før er det en nedgang på 29 enheter og i verdi en nedgang på MNOK 200,0. Markedsandelen for nye boliger solgt av boligutbyggere i regionen anslås til ca. 20 %. Det ble overlevert 283 nye boliger til en verdi på 1,2 mrd. til boligkjøpere i 2022. Regnskapsførte driftsinntekter ble MNOK 1617,6 (1602,0).

Det største av boligprosjektene i 2022 organisert i egne selskaper har vært Øvre Nyhavna. Utbyggingen ligger i fire prosjektselskaper som har stått for 48 % av konsernets omsetning i 2022. I tillegg har det vært stor produksjon av rekkehus på Solsletta og leiligheter på Havstad Torg, Kirkeringen 2 og Melhustorget.

Øvre Nyhavna med 610 leiligheter fordelt på 5 byggetrinn forventes å være det største prosjektet også i inneværende år. Byggetrinn 1 med 102 boliger ble overlevert i 2021, byggetrinn 2 med 106 enheter i februar 2022 og i byggetrinn 3 med 117 enheter ble de siste leilighetene ferdigstilt og overlevert i oktober 2022. Området forventes å være ferdigstilt sommeren 2024.

Studentboligene på Nardobakken 3 ble ferdigstilt til sommeren 2022 og selskapet ble solgt ut av konsernet ved ferdigstillelse. Utbyggingen på Solsletta er også ferdigstilt, der ble de siste rekkehusene overlevert til kunder i desember 2022. På Kirkeringen 2 startet overleveringer til kunder i november 2022, og siste hus er planlagt overlevert i juni 2023. Leilighetene på Havstad Torg vil ferdigstilles i løpet av første kvartal 2023. I tillegg vil første byggetrinn på Melhustorget som består av 53 leiligheter bli ferdigstilt rundt sommeren. I dette prosjektet i Melhus sentrum er det planlagt å bygge ca 300 leiligheter som forventes oppdelt i 5 byggetrinn.

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

MARKEDSUTVIKLING OG KONKURRANSEFORHOLD

Markedsutvikling

Trondheim kommune har hatt høy befolkningsvekst over en lengre periode. Ifølge kommunens egne prognoser venter de nå en noe lavere takt i befolkningsvekst enn tidligere. I årets prognose for middels vekst anslås det at Trondheim vil gå fra å ha 212 660 innbyggere 1. januar 2023, til å vokse med rundt 24 000 innbyggere i løpet av de neste tolv årene. Fra en årlig vekst på over 2 500 forventes nå gjennomsnittlig vekst på rundt 2 000. Veksten styres av 2 faktorer; tilflytting og fødselsoverskudd. Korrigert for et stipulert saneringstall på gamle boliger tilsier dette et boligbehov på omtrent 1 400 nye boliger pr år.

Stadig økende byggepriser er fortsatt en stor utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Spesielt har to forhold ført til mindre gunstige kjøp av entrepriser fra utenlandske tilbydere. Covid 19 samt endringer i regelverket har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisuasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere. I tillegg har Russlands invasjon av Ukraina i mars 2022 skapt usikkerhet i markedet, frykt for mangel på varer og dermed økte priser. Denne situasjonen er fortsatt ustabil, og det er vanskelig å forutse hva som vil skje framover.



Heimdal Bolig AS

I regi av vår interesseorganisasjon Boligprodusentenes forening har vi tett dialog med rikspolitikere og øvrige premissgivere for hvordan vi kan bygge rimeligere boliger. Et av de viktigste punktene har vært å bremse nye og fordyrende krav til boligbygging. Sammenlignet med situasjonen i Osloregionen er tilgang til boligtomter som kan bygges ut langt bedre i vår region. Det bidrar til et marked som er mer i balanse.

Konkurransforhold

Landets største riksdekkende boligbygger har etablert seg i Trondheim de senere år så styret forventer fortsatt hard konkurranse både om boligkunder og tomter. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode tomtearealer i de fleste bydeler, så styret har derfor tro på at vår markedsposisjon med ca. 20 % av markedet for nye boliger i Trondheim opprettholdes.

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

MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

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

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

For bedre å kunne ivareta klima og miljø rettes byggebransjen stadig mot tankene og visjonene bak passivhus, nullhus og plusshus. Offentlige myndigheter er gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål.

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

Vi tar vår del av samfunnsansvaret ved å:

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

Å gjøre gode valg i forbindelse med utvikling og utbygging av våre boligprosjekter er viktig. Det har vært økt fokus på bærekraftsmålene de siste årene, noe som har gjort at organisasjonen bruker flere parametere når valg av produkter og tilbydere skal tas. Gjennom dette påvirkes løsninger med fokus på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder søker vi hele tiden ny kunnskap, samtidig som vi ønsker å balansere nyutvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvede standarder i bransjen.

Virksomheten er omfattet av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger, det vil si at vi kartlegger og vurderer faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten bidrar til. Dette gjelder både forhold internt i egen virksomhet, og for hele leverandørkjeden og forretningsforbindelser. En rapport vil bli publisert på Heimdal Bolig sine nettsider innen 30. juni 2023 (www.heimdalbolig.no).

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

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



Heimdal Bolig AS

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

Heimdal Bolig AS hadde 12 ansatte i 2021 og 2022.

Selskapet er tilbake i normal drift etter Covid-19. Alle ansatte er tilbake på kontoret og sosiale aktiviteter er igjen på agendaen. Bedriften har gjennomført årlig oppfølging av helsetilstand og arbeidsmiljø med AktiMed bedriftshelsetjeneste.

Sykefravær og ulykker

Selskapet hadde i 2022 totalt 201 registrerte sykedager (83). Dette utgjør 10 %. Tilsvarende tall for 2021 var 2,9 %. Økningen i sykefraværet er på langtidsfravær, som følges opp av bedriften. Det har ikke oppstått ulykker blant våre ansatte i året som gikk.

Likestilling

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

Forsikring for styrets medlemmer

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Regnskaper med utgangspunkt i prosjektregnskap over år inneholder alltid en rekke estimater. I særlig grad gjelder det aktiverte prosjektverdier og gjenværende kostnader i prosjekter under produksjon. Estimatenes og ledelsens vurdering av disse avhenger av fortsatt drift og utvikling i samsvar med ledelsens forventning slik det er gjort rede for i årsrapporten. Det presiseres at endringer i rammebetingelser eller andre uforutsette forhold kan påvirke skjønnnet for verdifastsettelsen. Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2021 og 2022.

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

Omsetning og resultat

Konsernets omsetning i 2022 ble MNOK 1 635,6 (1 601,9) og resultat før skatt ble MNOK 182,7 (177,5), som er en økning på henholdsvis MNOK 33,7 og MNOK 5,2.

Høy omsetning også i 2022 skyldes en kombinasjon av stabilt høyt boligsalg, høy produksjon og at Heimdal Bolig eier de selskapene det har vært aktivitet i.

For morselskapet Heimdal Bolig AS ble det en nedgang i omsetning fra MNOK 31,1 i 2021 til MNOK 28,1 i 2022. Dette skyldes en liten nedgang i prosjektstyringsavtaler med datterselskaper. Selskapets resultat før skatt ble MNOK 152,3 (110,3) hvorav MNOK 80,2 (8,1) er gevinst på salg av datterselskaper og etterbetaling av tidligere års aksjesalg.

Basert på salget i 2022, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen byggeklare prosjekter forventes aktiviteten for konsernet i 2023 å bli noe lavere enn de foregående år. Konsernet har stor tilgang på regulerte tomter med litt lengre perspektiv.

Soliditet og balanse

Totale eiendeler vil svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Det var mange prosjekter i produksjon ved årsskiftet, og andel opptjente prosjektinntekter er nesten på samme nivå som i 2021. Dette påvirker også totalbalansen som blir liggende på nivå med 2021 for konsernet. For selskapet økte totalbalansen med MNOK 191,3 fra 741,7 til 933,0.

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

Egenkapitalen ved utgangen av året er MNOK 544,8 (401,8) for konsernet og MNOK 471,4 (321,7) for selskapet. Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 29 % og 51 %. Tilsvarende tall fra 2021 var 22 % og 45 %. Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansiering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.

Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 529,6 (415,3).



Heimdal Bolig AS

Likviditet, kontantstrøm og finansiering

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

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift MNOK 60,6. Selskapene i konsernet inngår dels i en konsernkontoordning, og det er også etablert låneavtaler for å sikre flyt av kapital mellom konsernselskapene. På konsernnivå varierer kontantstrømmen fra år til år avhengig av når byggeprosjekter ferdigstilles. Årets kontantstrøm fra drift var positiv med MNOK 295,3. Positiv kontantstrøm fra drift er kan ses i sammenheng med reduksjon i posten byggelån som i kontantstrømoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet.

Samlet sett har morselskapet hatt en økning mens konsernet har hatt en nedgang i likvide midler i 2022.

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

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

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2023 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og morselskapet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

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

Årsresultat	151 565 735
Avgitt konsernbidrag	1 831 050
Overført til annen egenkapital	149 734 685
Totalt disponert	151 565 735

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 418 817 953

Trondheim, den 31. mars 2023

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZK2-2EJJB-ZOE7D



Heimdal Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap		Noter	Konsern		
2022	2021		2022	2021	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
27 604 073	29 423 368	Salgsinntekt	1	1 615 089 556	1 598 766 523
500 000	1 636 000	Andre driftsinntekter	5	20 508 222	3 088 278
28 104 073	31 059 368	Sum driftsinntekter		1 635 597 778	1 601 854 801
Driftskostnader					
(67 223)	1 645 218	Varekostnad		1 392 946 255	1 377 510 173
41 539 384	40 278 427	Lønnskostnad	2	41 539 384	40 278 427
200 566	215 348	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	880 903	1 785 256
6 594 382	5 692 107	Annen driftskostnad	4	7 666 269	6 568 175
48 267 109	47 831 100	Sum driftskostnader		1 443 032 811	1 426 142 031
(20 163 036)	(16 771 732)	DRIFTSRESULTAT		192 564 967	175 712 770
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
144 510 024	120 012 523	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	20 861
27 432 095	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virks	6, 7	(1 524 578)	225 418
9 348 566	4 023 141	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		784 535	0
2 037 368	461 816	Annen renteinntekt		1 497 741	458 244
0	8 108 762	Annen finansinntekt		16 632	8 109 420
183 328 053	132 606 242	Sum finansinntekter		774 330	8 813 943
Finanskostnader					
3 284 454	682 776	Rentekostnad til foretak i samme konsern		243 288	0
7 531 518	4 889 873	Annen rentekostnad		10 345 747	7 068 592
195	173	Annen finanskostnad		352	173
10 816 167	5 572 822	Sum finanskostnader		10 589 387	7 068 765
172 511 886	127 033 420	NETTO FINANSPOSTER		(9 815 057)	1 745 178
152 348 850	110 261 688	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		182 749 910	177 457 948
783 115	16 785 002	Skattekostnad	8	37 943 188	38 599 569
151 565 735	93 476 686	ÅRSRESULTAT		144 806 722	138 858 379
0	0	Minoritetsinteresser		0	0
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
0	0	Avsatt til ordinært utbytte		0	0
0	0	Tilleggsutbytte		0	0
1 831 050	1 530 360	Avgitt konsernbidrag	9	0	0
149 734 685	91 946 326	Overføringer annen egenkapital	9	0	0
0	0	Til minoritet	9	(1 943 988)	(1 229 693)
0	0	Til majoritet	9	146 750 710	140 088 072
151 565 735	93 476 686	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		144 806 722	138 858 379

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0M2K2-2ELJIB-ZOEF7D





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap				Konsern	
31.12.2022	31.12.2021		Noter	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
7 383 720	879 598	Utsatt skattefordel	8	0	0
0	0	Goodwill	3	1 339 274	(2 880 948)
7 383 720	879 598	Sum immaterielle eiendeler		1 339 274	(2 880 948)
Varige driftsmidler					
0	0	Anlegg under utførelse	3, 7	40 733 102	13 046 176
126 959	279 561	Driftsløsøre og inventar	3	126 959	279 561
126 959	279 561	Sum varige driftsmidler		40 860 061	13 325 737
Finansielle anleggsmidler					
236 719 903	289 388 299	Investeringer i datterselskap	5	0	0
104 838 470	50 778 470	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	112 798 719	57 313 297
341 558 373	340 166 769	Sum finansielle anleggsmidler		112 798 719	57 313 297
349 069 052	341 325 928	SUM ANLEGGSMIDLER		154 998 054	67 758 086
OMLØPSMIDLER					
Varer					
4 574 127	3 928 127	Boligprosjekter	10, 11, 12	311 916 445	324 422 831
4 574 127	3 928 127	Sum varer		311 916 445	324 422 831
Fordringer					
264 099	596 308	Kundefordringer		20 156 397	24 692 482
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 11	1 263 830 000	1 341 173 500
352 317 223	344 370 566	Fordringer på konsernselskap	13	0	0
134 200 418	13 576 831	Fordring i konsernkonto		0	0
55 126 322	16 998 829	Andre kortsiktige fordringer		53 715 284	377 778
541 908 062	375 542 534	Sum fordringer		1 337 701 681	1 366 243 760
37 481 570	20 910 819	Bankinnskudd og kontanter	14, 15	85 956 132	111 042 429
583 963 759	400 381 480	SUM OMLØPSMIDLER		1 735 574 258	1 801 709 020
933 032 812	741 707 408	SUM EIENDELER		1 890 572 312	1 869 467 106

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-ISH8C-OMZK2-2EJJB-ZOEF7D





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap				Konsern	
31.12.2022	31.12.2021		Noter	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
52 600 000	52 600 000	Aksjekapital	9, 16	52 600 000	52 600 000
52 600 000	52 600 000	Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital					
418 817 953	269 083 267	Annen egenkapital	9	490 286 627	345 366 968
418 817 953	269 083 267	Sum opptjent egenkapital		490 286 627	345 366 968
0	0	Minoritetsinteresser	9	1 888 161	3 832 149
471 417 953	321 683 267	SUM EGENKAPITAL		544 774 788	401 799 117
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	8	61 633 509	58 802 367
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		61 633 509	58 802 367
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	47 437 500	12 437 500
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	30 703 669	30 487 212
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		78 141 169	42 924 712
0	0	Sum langsiktig gjeld		139 774 678	101 727 079
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	638 296 920	812 004 399
671 054	293 005	Leverandørgjeld		67 913 506	95 248 535
260 750	12 916 632	Betalt skatt	8	14 892 540	33 869 354
2 333 770	2 958 495	Skyldig offentlige avgifter		2 428 172	2 958 495
179 241 542	72 373 276	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	13	52 590 787	1 962 000
25 009 865	27 814 686	Gjeld i konsernkonto		0	0
254 097 879	303 668 045	Annen kortsiktig gjeld	13	429 900 921	419 898 127
461 614 860	420 024 139	Sum kortsiktig gjeld		1 206 022 846	1 365 940 910
461 614 860	420 024 139	SUM GJELD		1 345 797 524	1 467 667 989
933 032 812	741 707 408	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 890 572 312	1 869 467 106

Trondheim, den 31. mars 2023

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem





Heimdal Bolig AS

Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Konsern		
2022	2021	2022	2021	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:				
28 436 282	45 864 625	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	1 217 543 639	942 559 184
(8 294 691)	(11 160 970)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(840 794 828)	(1 025 173 392)
(39 373 529)	(35 716 581)	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(39 373 529)	(35 716 581)
90 966 955	93 664 648	innbetalinger av utbytte	0	0
4 482 610	4 484 957	innbetalinger av renter	2 159 655	458 244
(2 712 285)	(5 572 649)	utbetalinger av renter	(10 372 578)	(7 053 716)
(12 916 631)	0	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(33 869 354)	(3 176 909)
60 588 711	91 564 030	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	295 293 005	(128 103 170)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
(47 964)	0	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(180 830)	(274 802)
117 132 338	8 108 100	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	8 134 846
(112 431 119)	(65 297 826)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(126 740 909)	(45 676 813)
0	0	innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	91 312 725
(30 905 584)	(95 905 010)	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
(26 252 329)	(153 094 736)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(126 921 739)	53 495 956
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
91 131 182	56 171 776	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	50 243 287	0
0	0	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	(34 000 000)
(90 215 743)	0	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(68 031 371)	(6 506 612)
0	0	netto endring i byggelån	(173 707 479)	212 534 979
0	(22 000 000)	utbetalinger av utbytte	0	(22 000 000)
(123 428 408)	(33 072 853)	inn/ - utbetaling i konsernkontoordning	0	0
120 948 838	80 632 000	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
(16 201 500)	(71 932 000)	utbetalinger av konsernbidrag	(1 962 000)	(53 400 000)
(17 765 631)	9 798 923	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(193 457 563)	96 628 367
16 570 751	(51 731 783)	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	(25 086 297)	22 021 153
20 910 819	72 642 602	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	111 042 429	89 021 276
37 481 570	20 910 819	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	85 956 132	111 042 429
1) Avstemming				
152 348 850	110 261 688	resultat før skatt ekostnad	182 749 910	177 457 948
(12 916 631)	0	periodens betalte skatt	(33 869 354)	(3 176 909)
(41 752 821)	(93 686 963)	resultatført konsernbidrag	0	0
200 566	215 348	ordinære avskrivninger	880 903	1 785 256
(646 000)	14 183 000	endring i varelager	151 944 368	361 745 527
332 209	622 256	endring i kundefordringer	81 904 585	(659 295 614)
378 049	(2 550 119)	endring i leverandørgjeld	(27 694 790)	47 298 760
(111 403 707)	(8 108 100)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	1 524 578	(8 354 379)
72 847 833	70 626 920	endring i andre tidsavgrensingsposter	(62 147 195)	(45 563 759)
59 388 348	91 564 030	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	295 293 005	(128 103 170)
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:				
36 568 195	20 005 922	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	85 042 757	110 137 532
913 375	904 897	Skattetrekkinnnskudd pr 31.12	913 375	904 897
37 481 570	20 910 819	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	85 956 132	111 042 429





Heimdal Bolig AS

Noter 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

Inntektsføring ved salg av timer inntektsføres etter hvert som timene blir levert.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

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

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

Boligprosjekter – løpende avregning

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

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

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

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

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 skattøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skattøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Pensjonsforpliktelser

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

Estimater

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

Betingede utfall

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metoden.

Garantier og reklamasjoner

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

Konsernregnskap

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZN2-2EJJB-ZOE7D



Heimdal Bolig AS

Noter 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, jf note - Boligprosjekter.

Konsern

Resultat	2022	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	3 299 103 494	2 799 907 883
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	2 914 307 398	2 458 092 384
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	384 796 096	341 815 499
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	166 901 164	153 636 494
Årets estimerte fortjeneste i resultat	217 894 932	188 179 005

Balans	2022	2021
Opptjent, ikke fakturert produksjon	1 263 830 000	1 342 890 900
Forskuddsfakturert produksjon	0	(1 717 400)
Sum	1 263 830 000	1 341 173 500

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

Konsern

	2022	2021
Lønn	34 637 369	34 466 827
Arbeidsgiveravgift	4 753 010	4 400 517
Pensjonskostnader (OTP)	982 300	792 677
Andre ytelser	1 166 705	618 406
Sum	41 539 384	40 278 427

Antall årsverk 12 13

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn og annen godtgjørelse på til sammen kr 6 148 378.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	5 790 881
Tilgang	47 964
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	5 838 845
Akkumulerte avskrivninger 1.1	5 511 321
Ordinære avskrivninger	200 565
Tilbakeført avskrivning	0
Ekstraord. nedskrivninger	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	5 711 886
Balanseført verdi 31.12	126 959

Økonomisk levetid 3-10 år
Lineær

Konsern	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	2 470 998	(4 006 727)	13 780 071	5 790 881	18 035 223
Tilgang	4 146 909	0	28 440 576	47 964	32 635 449
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	6 617 907	(4 006 727)	42 220 647	5 838 845	50 670 672
Akkumulerte avskrivninger 1.1	1 345 219	0	733 895	5 511 321	7 590 435
Ordinære avskrivninger	728 032	(801 345)	753 650	200 565	880 902
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	2 073 251	(801 345)	1 487 545	5 711 886	8 471 337
Balanseført verdi 31.12	4 544 656	(3 205 382)	40 733 102	126 959	42 199 335

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

Note 4 – Godtgjørelse til revisor

Morselskap

	2022	2021
Lovpålagt revisjon ekskl mva	93 430	91 479
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	93 430	91 479

Konsern

	2022	2021
Lovpålagt revisjon ekskl mva	461 292	465 987
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	461 292	465 987



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 5 - Datterselskap

Morselskap

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Strinda Hageby 4 og 6 AS	Trondheim	100 %
Miljøbyen Granås AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 1 AS	Trondheim	100 %
Steinarvegen Utvikling AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 2 AS	Trondheim	100 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100 %
Mølhustorget AS	Trondheim	100 %
Havstad Bolig AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100 %
Ladalen Infra AS	Trondheim	100 %
Solbergåsen Utbygging AS	Trondheim	100 %
Søbstadvegen 3 2 AS	Trondheim	100 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60 %

Datterselskapene Nardobakken 3 Utbygging AS og Øvre Nyhavna 3 AS er realisert i løpet av året. Bokført gevinst i konsernregnskapet inngår på linjen andre driiftsinntekter med kr 18 030 091.

Note 6 - Tilknyttet selskap

Konsern

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

Selskap	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Til/- avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og øringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
Ladehameren AS	Trondheim	33,33 %	41 010 000	0	41 010 000	(1 115 710)	0	39 894 290
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,33 %	49 000 000	48 955 279	16 000 000	(630 877)	0	64 324 402
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	8 072 500	8 358 018	0	222 009	0	8 580 027
Sum				57 313 297	57 010 000	(1 524 578)	0	112 798 719

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZK2-2EJJB-ZOE7D

**Heimdal Bolig AS**

Noter 2022

Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel
Grilstad Park AS	Trondheim	50 %
Sorgenfri 16 AS	Trondheim	50 %
Bissmiet AS	Trondheim	50 %
Jarleveien 4 AS	Trondheim	50 %

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

	Grilstad Park AS	Sorgenfri 16 AS	Bissmiet AS	Jarleveien 4 AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250 000	13 050 000	600 000	42 105 970	57 005 970
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250 000	13 050 000	600 000	1 566 762	16 466 762

Eiendeler

Teknisk goodwill	0	3 802 592	0	0	3 802 592
Anlegg under utførelse	0	56 027 169	0	12 425 392	68 452 561
Boligprosjekter	0	0	4 217 500	52 733 448	56 950 948
Kundefordringer	0	0	10 745	95 033	105 778
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	0	104 423 000	0	104 423 000
Andre fordringer	0	2 110	0	51 808	53 918
Bankinnskudd og kontanter	118 210	1 318 104	9 382 150	951 858	11 770 322
Sum eiendeler	118 210	61 149 975	118 033 395	66 257 539	245 559 119

Gjeld

Utsatt skatt	0	11 945 436	2 759 958	11 300 616	26 006 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 000 000	46 866 877	12 437 500	94 304 377
Leverandørgjeld	1 228	307 242	9 426 307	118 949	9 853 726
Betalbar skatt	0	0	1 783 343	99 583	1 882 926
Skyldig offentlige avgifter	0	35 136	0	0	35 136
Annen kortsiktig gjeld	609 846	811 984	56 696 910	13 126	58 131 866
Sum gjeld	609 846	48 099 798	117 533 395	23 969 774	190 214 041

Netto eiendeler	(492 864)	13 050 177	500 000	42 287 765	55 345 078
------------------------	------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Driftsinntekter	22 500	92 622	141 869 857	2 220 911	144 205 890
Driftskostnader	23 162	92 397	127 782 352	1 672 404	129 570 315
Netto finansposter	2 343	0	50 177	(419 320)	(366 800)
Resultat før skatt	1 681	225	14 137 682	129 187	14 268 775
Skattekostnad på resultat	0	50	3 110 290	28 420	3 138 760
Resultat etter skatt	1 681	175	11 027 392	100 767	11 130 015

Investeringen, kr 1 250 000, samt fordring mot Grilstad Park AS med kr 500 000 er regnskapsmessig nedskrevet til kr 0.



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 8 - Skatt

Morselskap

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	152 348 851	110 261 688
Permanente forskjeller	(201 937 194)	(127 941 724)
Endring i midlertidige forskjeller	30 387 151	(1 382 003)
Mottatt konsernbidrag	52 325 000	93 975 500
Inntekt før fradrag for underskudd	33 123 808	74 913 461
Anvendt fremført underskudd	0	0
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	33 123 808	74 913 461
Avgitt konsernbidrag	31 938 584	16 201 500
Inntekt	1 185 224	58 711 961

Avstemming av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	33 516 747	24 257 571
For mye avsatt tidligere	(1)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(44 426 183)	(28 147 179)
3 % tilbakeføring av utbytte fra DS < 90 % og TS	181 052	0
Effekt av skatt på mottatt konsernbidrag	11 511 500	20 674 610
Skattekostnad	783 115	16 785 002

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	260 749	12 916 632
For mye avsatt tidligere	(1)	0
Endring i utsatt skattefordel	(6 504 121)	304 041
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	7 026 488	3 564 330
Skattekostnad	783 115	16 785 002

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Drittsmidler inkl GW	783 686	0	719 126	0
Gevinst- og tapskonto	0	14 361	0	17 952
Avsetning for forpliktelser	33 616 000	0	3 297 000	0
Inntektsført avsatt utbytte	0	822 963	0	0
Sum	34 399 686	837 324	4 016 126	17 952
Netto midlertidige forskjeller	33 562 362	0	3 998 174	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	7 383 720	0	879 598	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	7 383 720	0	879 598	0



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Konsern

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnader	182 749 910	177 457 950
Permanente forskjeller	(25 370 335)	(14 771 077)
Endring i midlertidige forskjeller	(97 321 273)	(9 435 689)
Inntekt før fradrag for underskudd	60 058 302	153 251 184
Anvendt fremført underskudd	2 805 387	132 669
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	57 252 915	153 118 515
Avgitt konsernbidrag	2 347 500	1 962 000
Inntekt	54 905 415	151 156 515

Avstemming av skattekostnad

Beregnet resultat av resultat før skattekostnad	40 204 980	39 040 749
For mye avsatt tidligere	(128)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(6 511 881)	(3 249 637)
3 % tilbakeføring av utbytte < 90 %	181 052	0
Ikke bokført utsatt skattefordel (årets endring)	930 400	526 490
Reversert bokført utsatt skattefordel pr 1.1.	0	654 764
Korreksjon for bokl skattekostnad i felles kontrollert virksomhet	3 138 765	1 627 205
Skattekostnad	37 943 188	38 599 571

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	14 892 541	33 869 353
For mye avsatt tidligere	(128)	0
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	2 831 142	23 288 489
Bokført utsatt skatt i kjøpte selskap	(21 409 353)	(18 984 027)
Bokført utsatt skatt/- skattefordel i solgte datterselskap	21 884 068	(5 884)
Bokført skattekostnad i solgte datterselskap	19 228 468	0
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	516 450	431 640
Skattekostnad	37 943 188	38 599 571

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

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZK2-2EJJB-ZOEF7D



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Konsern	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	23 926 694	0	6 115 747
Tilvirkningskontrakt	0	234 779 664	0	211 236 140
Varelager	0	44 379 481	0	62 152 039
Fordringer	45 491	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	290 156	0	17 952
Avsetning for forpliktelser	142 210 179	0	68 371 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	9 598 532	0	7 440 317	0
Inntektsført utbytte	0	822 963	0	0
Avskåret rentefradrag	796 890	0	796 890	0
Sum	152 651 092	304 198 958	76 608 207	279 521 878
Netto midlertidige forskjeller	0	151 547 866	0	202 913 671
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	33 340 531	0	44 641 008
Ikke bokført utsatt skattefordel ²⁾	2 286 970	0	1 356 570	0
Bokført utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	26 006 010	0	12 804 790
Netto fordel/ forpliktelse i balansen	0	61 633 509	0	58 802 367

2) Ikke bokført utsatt skattefordel er knyttet til fremførbart underskudd i det deleide datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS i tillegg til avskåret rentefradrag som det i praksis er vurdert vanskelig å utnytte.

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Annen		
	Aksjekapital	egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	269 083 267	321 683 267
Årets resultat	0	151 565 736	151 565 736
Andre endringer;			
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 831 050)	(1 831 050)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	418 817 953	471 417 953

Konsern	Annen		Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	345 366 968	3 832 149	401 799 117
Årets resultat	0	146 750 710	(1 943 988)	144 806 722
Andre endringer;				
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 831 050)	0	(1 831 050)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	490 286 627	1 888 161	544 774 788

Penneo Dokumentnøkkel: LSKK1-68BCT-18H8C-0MZN2-2EJJB-ZOE7D



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 10 - Boligprosjekter

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

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

Morselskap

	2022	2021
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	4 574 127	3 928 127
Sum	4 574 127	3 928 127

Konsern

	2022	2021
Aktiverte kostnader infrastruktur	26 813 997	0
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	226 169 947	281 923 831
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	58 932 500	42 499 000
Sum	311 916 445	324 422 831

Note 11 - Pantstillelser

Konsern

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	638 296 920	812 004 399
Sum	638 296 920	812 004 399

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Anlegg under utførelse	12 425 392	13 046 176
Boligprosjekter	241 355 317	271 849 409
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1 263 779 000	1 341 173 500
Sum	1 517 559 709	1 626 069 085

Note 12 - Garantistillelser

Konsern

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

	2022	2021
Garantier etter bustadoppføringslova	332 693 071	252 695 993
- herav andel av garantier FKV	26 787 131	28 940 360
Entreprenørgarantier	5 005 608	44 052 790
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
Sum	337 698 679	296 748 783



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 13 - Nærstående parter

Morselskap

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

Fordringer på konsernselskap består vesentlig av fordringer mot datterselskapene, hvorav fordring på mottatt konsernbidrag utgjør kr 57 498 245 og fordring på avsatte utbytter fra datterselskap og FKV kr 77 432 095. Fordring i konsernkontoordning utgjør kr 134 200 418.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer årets avgitte konsernbidrag med kr 31 938 584. Gjeld i konsernkontoordning utgjør kr 25 009 865.

Konsern

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig Holding AS med kr 2 347 500 i tillegg til gjeld til Heimdal Real AS med kr 50 243 288.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til Heimdal Gruppen AS med kr 175 990 183. Skyldig beløp er i hovedsak knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap. Ihht avtale tilbakebetales selgerkreditten til Heimdal Gruppen AS når prosjektene overleveres.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer dessuten beste estimat for tilleggsvederlag ved erverv av 50 % av aksjene i felles kontrollert virksomhet Jarleveien 4 AS med kr 32 105 970.

Note 14 – Bundne bankinnskudd

Morselskap & konsern	2022	2021
Bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk	913 375	904 897

Penneo Dokumentnrøkket: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZN2-2ELJIB-ZOEF7D



Heimdal Bolig AS

Noter 2022

Note 15 – Konsernkonto

Morselskap

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

Spesifikasjon av fordring-/ gjeld i konsernkonto	Fordring	Gjeld
Heimdal Bolig AS	145 560 967	0
Strinda Hageby 4 og 6 AS	1 744 696	0
Øvre Nyhavna 1 AS	1 363 762	0
Steinan Utvikling AS	2 579 537	0
Øvre Nyhavna 2 AS	6 668 396	0
Havstad Bolig AS	0	24 833 952
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	0	109 366 465
Ladalen Infra AS	12 653 474	0
Sum	170 570 832	134 200 417
Netto innstående	36 370 415	0

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS ¹⁾	105 200	100 %

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

Konsernregnskap

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

Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-18H8C-0MZK2-2EJJB-ZOETD



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

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 13:50:00 UTC



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 13:50:00 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-07 09:17:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LSKKI-68BCT-ISH8C-0MZK2-2EJJB-ZOE7D

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>