



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 874 375 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMDAL BOLIG 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: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	29 423 368	22 260 105
Annen driftsinntekt		1 636 000	300 000
Sum inntekter		31 059 368	22 560 105
Kostnader			
Varekostnad		1 645 218	-4 405 397
Lønnskostnad	2	40 278 427	33 057 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	215 348	199 646
Annen driftskostnad	4	5 692 107	5 650 377
Sum kostnader		47 831 100	34 501 911
Driftsresultat		-16 771 732	-11 941 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	120 012 523	128 827 133
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og FKV	6,7	0	333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 023 141	1 750 297
Annen renteinntekt		461 816	1 260 356
Annen finansinntekt	8	8 108 762	41 245 824
Sum finansinntekter		132 606 242	173 083 943
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		0	500 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	1 250 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		682 776	
Annen rentekostnad		4 889 873	2 414 370
Annen finanskostnad		173	0
Sum finanskostnader		5 572 822	4 164 370
Netto finans		127 033 420	168 919 573
Ordinært resultat før skattekostnad		110 261 688	156 977 767
Skattekostnad på ordinært resultat	9	16 785 002	15 300 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 476 686	141 677 093



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		93 476 686	141 677 093
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			22 000 000
Tilleggsutbytte			30 000 000
Avgitt konsernbidrag	10	-1 530 360	-48 762 394
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	91 946 326	40 914 698
Sum overføringer og disponeringer		93 476 686	141 677 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	879 598	1 183 639
Sum immaterielle eiendeler		879 598	1 183 639
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	279 561	494 909
Sum varige driftsmidler		279 561	494 909
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	289 388 299	188 652 953
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	50 778 470	8 672 500
Sum finansielle anleggsmidler		340 166 769	197 325 453
Sum anleggsmidler		341 325 928	199 004 001
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	11,12, 13	3 928 127	18 111 127
Sum varer		3 928 127	18 111 127
Fordringer			
Kundefordringer		596 308	1 218 564
Andre fordringer		16 998 829	6 174 560
Konsernfordringer	14	357 947 397	275 651 400
Sum fordringer		375 542 534	283 044 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15,16	20 910 819	72 642 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 910 819	72 642 602
Sum omløpsmidler		400 381 480	373 798 253
SUM EIENDELER		741 707 408	572 802 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,17	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	269 083 267	177 136 941
Sum opptjent egenkapital		269 083 267	177 136 941
Sum egenkapital		321 683 267	229 736 941
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		293 005	2 843 124
Betalbar skatt	9	12 916 632	
Skyldige offentlige avgifter		2 958 495	2 369 318
Utbytte			22 000 000
Kortsiktig konserngjeld	14	100 187 962	119 242 708
Annen kortsiktig gjeld	14	303 668 045	196 610 164
Sum kortsiktig gjeld		420 024 139	343 065 314
Sum gjeld		420 024 139	343 065 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 707 406	572 802 255



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 598 766 523	820 566 715
Annen driftsinntekt		3 088 278	300 000
Sum inntekter		1 601 854 801	820 866 715
Kostnader			
Varekostnad		1 377 510 173	678 438 280
Lønnskostnad	2	40 278 427	33 057 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 785 256	708 852
Annen driftskostnad	4	6 568 175	6 084 082
Sum kostnader		1 426 142 031	718 288 499
Driftsresultat		175 712 770	102 578 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	20 861	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og FKV	6,7	225 418	-52 536
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			16 950
Annen renteinntekt		458 244	1 293 395
Annen finansinntekt	8	8 109 420	41 336 876
Sum finansinntekter		8 813 943	42 594 685
Annen rentekostnad		7 068 592	4 858 396
Annen finanskostnad		173	
Sum finanskostnader		7 068 765	4 858 396
Netto finans		1 745 178	37 736 289
Ordinært resultat før skattekostnad		177 457 948	140 314 505
Skattekostnad på ordinært resultat	9	38 599 569	22 253 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		138 858 379	118 061 079
Årsresultat		138 858 379	118 061 079
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
til minoritet	10	-1 229 693	-733 810
til majoritet	10	140 088 072	118 794 889
Sum overføringer og disponeringer		138 858 379	118 061 079



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	-2 880 948	1 098 169
Sum immaterielle eiendeler		-2 880 948	1 098 169
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3,7	13 046 176	117 903 390
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	279 561	494 909
Sum varige driftsmidler		13 325 737	118 398 299
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	57 313 297	53 087 879
Sum finansielle anleggsmidler		57 313 297	53 087 879
Sum anleggsmidler		67 758 086	172 584 347
Omløpsmidler			
Varer			
boligprosjekter	11,12, 13	324 422 831	267 533 728
Sum varer		324 422 831	267 533 728
Fordringer			
Kundefordringer		24 692 482	1 430 013
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,12	1 341 173 500	705 099 500
Andre kortsiktige fordringer		377 778	12 770 561
Konsernfordringer	14		32 506 806
Sum fordringer		1 366 243 760	751 806 880
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15,16	111 042 429	89 021 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 042 429	89 021 276
Sum omløpsmidler		1 801 709 020	1 108 361 884



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 869 467 106	1 280 946 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,17	52 600 000	52 600 000
Sum innskutt egenkapital		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	345 366 968	206 809 258
Minoritetsinteresser	10	3 832 149	5 061 842
Sum opptjent egenkapital		349 199 117	211 871 100
Sum egenkapital		401 799 117	264 471 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	58 802 367	35 513 878
Sum avsetninger for forpliktelser		58 802 367	35 513 878
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 437 500	
Øvrig langsiktig gjeld	14	30 487 212	30 472 336
Sum annen langsiktig gjeld		42 924 712	30 472 336
Sum langsiktig gjeld		101 727 079	65 986 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	812 004 399	480 478 153
Leverandørgjeld		95 248 535	43 208 501
Betalbar skatt	9	33 869 354	3 176 909
Skyldige offentlige avgifter		2 958 495	2 374 318
Utbytte			22 000 000
Kortsiktig konserngjeld	14	1 962 000	53 400 000
Annen kortsiktig gjeld	14	419 898 127	345 851 036
Sum kortsiktig gjeld		1 365 940 910	950 488 917



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		1 467 667 989	1 016 475 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 869 467 106	1 280 946 231



Til generalforsamlingen i Heimdal Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Heimdal Bolig 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende 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 Bolig 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, 5. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-05 16:57

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 2021
for
Heimdal Bolig AS**

Organisasjonsnr. 874 375 942



Penneo Dokumentnøkkel: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VM5-PXBYZ-ET0FU



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2021

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Heimdal Bolig AS 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. Virksomheten er konsentrert om Trondheimsregionen.

HOVEDTREKK

Salget av nye boliger har på landsbasis økt med 2% fra 2020 til 2021 og igangsettingen av nye boliger har økt med 7% ifølge tall fra Prognosesenteret. Trøndelag var det området med nest høyeste igangsettingen av boligbygging i Norge i 2021. På grunn av coronaviruset (Covid-19) og nedstenging av landet ble det en midlertidig kraftig nedgang i boligsalget våren 2020. Kundene ble avventende og usikre på hva som ville skje. Den lave renten som kom i kjølvannet av nedstengingen førte til god økonomi og kjøpekraft, noe som har vist seg tydelig i boligmarkedet. Økningen i 2020 har fortsatt inn i 2021 og har gitt veldig gode salgstall.

Prosjektene har stort sett gått som planlagt gjennom den utfordrende perioden. Det ble ingen betydelige forsinkelser grunnet mangel på arbeidskraft eller varer, og dette har medført rekordomsetning for Heimdal Bolig. 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. Salget fram til medio mars indikerer omsetning totalt for 2022 på omtrent samme nivå som de to foregående år.

Ved årsskiftet var det 83 rekkehus, 504 leiligheter og ett studentprosjekt med 490 senger til en samlet verdi av 3,1 mrd. i produksjon.

Konsernet kan vise til en kraftig økning i omsetning de siste årene. I tillegg til økt boligsalg skyldes dette at en større andel av prosjektene kjøres i heleide datterselskaper som administreres av Heimdal Bolig gjennom prosjektstyringsavtaler. Av aktive prosjekter ved årsskifte er det kun en prosjektstyringsavtale med deleid selskap, ellers kommer alt av konsernets aktivitet som omsetning.

Samlet for alle selskaper administrert av Heimdal Bolig ble det i 2021 inngått 315 nye boligkontrakter til en verdi av 1,4 mrd. Sammenlignet med året før er det en økning på 20 enheter og i verdi en økning på MNOK 200,0. Markedsandelen for nye boliger solgt av boligutbyggere i regionen anslås til ca. 20%. Det ble overlevert 210 nye boliger til en verdi på MNOK 927,4 til boligkjøpere i 2021.

Regnskapsførte driftsinntekter ble MNOK 1 601,9 (820,9).

Det største av boligprosjektene i 2021 organisert i egne selskap har vært Øvre Nyhavna. Utbyggingen ligger i fire prosjektselskaper som har stått for 48% av konsernets omsetning i 2021. I tillegg har det vært stor produksjon av rekkehus på Solsletta, leiligheter på Havstad og studentboliger på Nardobakken.

Utbyggingen på Strinda Hageby er nå ferdigstilt, der ble de siste blokkene overlevert til kunder i februar i 2021. På dette området er det solgt og overlevert 531 boliger til nærmere to mrd. over en periode på fire år.

Øvre Nyhavna med over 600 leiligheter fordelt på 5 byggetrinn forventes å være det største prosjektet også i inneværende år. Byggetrinn 1 med 102 boliger ble overlevert i 2021 og byggetrinn 2 med 106 enheter ble overlevert i perioden november 2021 til februar 2022. Siste blokk forventes å ferdigstilles sommeren 2024.

Studentboligene på Nardobakken 3 ferdigstilles til sommeren, og både familieboligene i prosjektet Solsletta på Strinda og leilighetene på Havstad Torg vil ferdigstilles rundt årsskiftet 21/22. I tillegg er produksjonen på Melhustorget satt i gang fra januar 2022. Her 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.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2021

MARKEDSUTVIKLING OG KONKURRANSEFORHOLD

Markedsutvikling

Trondheim kommune har høy befolkningsvekst og veksttakten har vært vedvarende høy over en lengre periode. Byen har hatt en årlig vekst på mellom 2.500 og 3.000 nye innbyggere i den senere tid. Veksten styres av 2 faktorer; tilflytting og fødselsoverskudd. 56 % har kommet gjennom tilflytning og resterende 44 % gjennom fødselsoverskudd. Dette har gitt byen et stabilt og høyt behov for nye boliger. Korrigert for et stipulert saneringstall på gamle boliger tilsier dette et boligbehov på omtrent 1 500 – 1 700 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 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisuasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere.

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.

I tillegg har Russlands invasjon av Ukraina nå i mars skapt usikkerhet i markedet, med frykt for mangel på varer og dermed økte priser. Denne situasjonen er i startfasen, den er ustabil og det er vanskelig å forutse hva som vil skje framover.

Konkurransforhold

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

Fokus på miljø og bærekraft er en viktig del av vår hverdag. 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 plussshus. Offentlige myndigheter er også 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. 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.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2021

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

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

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

Heimdal Bolig AS hadde 13 ansatte i 2021 og 12 ansatte i 2020.

Det har vært få sosiale arrangement i bedriften de to siste årene, da nasjonale og regionale restriksjoner som gjelder Covid-19 ikke har gjort dette mulig eller ønskelig. Det har store deler av året vært hjemmekontor på de fleste ansatte så elektroniske møter har vært den største kontaktflata. Bedriften har gjennomført årlig oppfølging av helsetilstand og arbeidsmiljø med AktiMed bedriftshelsetjeneste.

Sykefravær og ulykker

Selskapet hadde i 2021 totalt 83 registrerte sykedager (33). Dette utgjør ca. 2,9 %. Tilsvarende tall for 2020 var 0,8 %. 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 54% av selskapets ansatte menn. 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 krav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Regnskaper med utgangspunkt i prosjektrengsrapportering 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 skjønnet 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 2019 og 2020.

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 2021 ble MNOK 1 601,9 (820,9) og resultat før skatt ble MNOK 177,5 (140,3), som er en økning på henholdsvis MNOK 781,0 og MNOK 37,2.

Økt omsetning i 2021 skyldes en kombinasjon av økt boligsalg og at Heimdal Bolig eier større andel av de selskapene det har vært aktivitet i. I 2020 var noe flere av de aktive selskapene eid eller deleid av andre og Heimdal Bolig hadde en prosjektstyringsavtale. Inntjening i disse prosjektene fremkom delvis som finansinntekter.

For morselskapet Heimdal Bolig AS ble det en økning i omsetning fra MNOK 22,6 i 2020 til MNOK 31,1 i 2021. Dette skyldes økt aktivitet i datterselskaper og selskaper hvor Heimdal Bolig har prosjektstyringsavtale. Selskapets resultat før skatt ble MNOK 110,3 (157,0) hvorav MNOK 8,1 (41,2) er gevinst på salg av datterselskaper og etterbetaling av tidligere års aksjesalg.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2021

Basert på salget i 2021, utviklingen i boligmarkedet og tilgangen på regulerte tomter, forventes aktiviteten for konsernet i 2022 å bli på samme nivå som året før.

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 økt med omtrent 50 % fra 2020 til 2021. Dette påvirker totalbalansen. Totalbalansen er dermed økt fra 1 280,9 til MNOK 1869,5 for konsernet og fra MNOK 572,8 til MNOK 741,7 for selskapet.

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 Brøset-eiendommen og utbygging av EC Dahls bryggeri som er større byutviklingsprosjekter Trondheim.

Egenkapitalen ved utgangen av året er MNOK 401,8 (264,5) for konsernet og MNOK 321,7 (229,7) for selskapet. Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 21 % og 43 %. Tilsvarende tall fra 2020 var 21 % og 40 %. 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 435,8 (157,9).

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 91,6. 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 negativ med MNOK 128,1. Negativ kontantstrøm fra drift er kan ses i sammenheng med økning i posten byggelån som i kontantstrømoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet.

Samlet sett har morselskapet hatt en nedgang mens konsernet har hatt en økning i likvide midler i 2021.

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 2022 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og morselskapet.



Heimdal Bolig AS

Årsberetning 2021

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

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

Årsresultat	93 476 686
Avgitt konsernbidrag	1 530 360
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>91 946 326</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>93 476 686</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 269 083 267.

Trondheim, den 5. april 2022

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VM5-PXBYZ-ET0FU



Heimdal Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap		Noter	Konsern	
2021	2020		2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
29 423 368	22 260 105	1	1 598 766 523	820 566 715
1 636 000	300 000		3 088 278	300 000
31 059 368	22 560 105		1 601 854 801	820 866 715
Driftskostnader				
1 645 218	(4 405 397)		1 377 510 173	678 438 280
40 278 427	33 057 285	2	40 278 427	33 057 285
215 348	199 646	3	1 785 256	708 852
5 692 107	5 650 377	4	6 568 175	6 084 082
47 831 100	34 501 911		1 426 142 031	718 288 499
(16 771 732)	(11 941 806)		175 712 770	102 578 216
DRIFTSRESULTAT				
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
120 012 523	128 827 133	5	20 861	0
0	333	6,7	225 418	(52 536)
4 023 141	1 750 297		0	16 950
461 816	1 260 356		458 244	1 293 395
8 108 762	41 245 824	8	8 109 420	41 336 876
132 606 242	173 083 943		8 813 943	42 594 685
Finanskostnader				
0	500 000		0	0
0	1 250 000		0	0
682 776	0		0	0
4 889 873	2 414 370		7 068 592	4 858 396
173	0		173	0
5 572 822	4 164 370		7 068 765	4 858 396
127 033 420	168 919 573		1 745 178	37 736 289
110 261 688	156 977 767		177 457 948	140 314 505
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD				
16 785 002	15 300 674	9	38 599 569	22 253 426
93 476 686	141 677 093		138 858 379	118 061 079
ÅRSRESULTAT				
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
0	22 000 000		0	0
0	30 000 000		0	0
1 530 360	48 762 394	10	0	0
91 946 326	40 914 698	10	0	0
0	0	10	(1 229 693)	(733 810)
0	0	10	140 088 072	118 794 889
93 476 686	141 677 092		138 858 379	118 061 079





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap				Konsern	
31.12.2021	31.12.2020		Noter	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
879 598	1 183 639	Utsatt skattefordel	9	0	0
0	0	Goodwill	3	(2 880 948)	1 098 169
879 598	1 183 639	Sum immaterielle eiendeler		(2 880 948)	1 098 169
Varige driftsmidler					
0	0	Anlegg under utførelse	3, 7	13 046 176	117 903 390
279 561	494 909	Driftsløsøre og inventar	3	279 561	494 909
279 561	494 909	Sum varige driftsmidler		13 325 737	118 398 299
Finansielle anleggsmidler					
289 388 299	188 652 953	Investeringer i datterselskap	5	0	0
50 778 470	8 672 500	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	57 313 297	53 087 879
0	0	Andre langsiktige fordringer		0	0
340 166 769	197 325 453	Sum finansielle anleggsmidler		57 313 297	53 087 879
341 325 928	199 004 001	SUM ANLEGGSMIDLER		67 758 086	172 584 347
OMLØPSMIDLER					
Varer					
3 928 127	18 111 127	Boligprosjekter	11, 12, 13	324 422 831	267 533 728
3 928 127	18 111 127	Sum varer		324 422 831	267 533 728
Fordringer					
596 308	1 218 564	Kundefordringer		24 692 482	1 430 013
0	0	Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 12	1 341 173 500	705 099 500
357 947 397	275 651 400	Fordringer på konsernselskap	14	0	32 506 806
16 998 829	6 174 560	Andre kortsiktige fordringer		377 778	12 770 561
375 542 534	283 044 524	Sum fordringer		1 366 243 760	751 806 880
20 910 819	72 642 602	Bankinnskudd og kontanter	15, 16	111 042 429	89 021 276
400 381 480	373 798 253	SUM OMLØPSMIDLER		1 801 709 020	1 108 361 884
741 707 406	572 802 254	SUM EIENDELER		1 869 467 106	1 280 946 231

Penneo Dokumentnøkkel: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VMS-PXBYZ-ET0FU





Heimdal Bolig AS

Balanse

Morselskap		Konsern		
31.12.2021	31.12.2020	Noter	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
52 600 000	52 600 000	10, 17	52 600 000	52 600 000
52 600 000	52 600 000		52 600 000	52 600 000
Opptjent egenkapital				
269 083 267	177 136 941	10	345 366 968	206 809 258
269 083 267	177 136 941		345 366 968	206 809 258
0	0	10	3 832 149	5 061 842
321 683 267	229 736 941		401 799 117	264 471 100
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	9	58 802 367	35 513 878
0	0		58 802 367	35 513 878
Annen langsiktig gjeld				
0	0	7	12 437 500	0
0	0	14	30 487 212	30 472 336
0	0		42 924 712	30 472 336
0	0		101 727 079	65 986 214
Kortsiktig gjeld				
0	0	12	812 004 399	480 478 153
293 005	2 843 124		95 248 535	43 208 501
12 916 632	0	9	33 869 354	3 176 909
2 958 495	2 369 318		2 958 495	2 374 318
0	22 000 000		0	22 000 000
100 187 962	119 242 708	14	1 962 000	53 400 000
303 668 045	196 610 164	14	419 898 127	345 851 036
420 024 139	343 065 314		1 365 940 910	950 488 917
420 024 139	343 065 314		1 467 667 989	1 016 475 131
741 707 406	572 802 254		1 869 467 106	1 280 946 231

Trondheim, den 5. april 2022

Roar Munkhaugen
Styrets leder/daglig leder

Børge Aunaas
Styremedlem





Heimdal Bolig AS

Kontantstrømpoppstilling

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:				
45 864 625	24 232 579	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	942 559 184	634 276 491
(11 160 970)	(11 479 975)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(1 025 173 392)	(636 220 569)
(35 716 581)	(33 991 886)	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(35 716 581)	(33 991 886)
93 664 648	0	innbetalinger av utbytte	0	0
4 484 957	2 386 954	innbetalinger av renter	458 244	760 651
(5 572 649)	(33 638)	utbetalinger av renter	(7 053 716)	(2 005 328)
0	0	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(3 176 909)	(35 652 412)
91 564 030	(18 885 966)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	(128 103 170)	(72 833 053)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	(108 460)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(274 802)	(67 933 460)
8 108 100	58 499 494	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	8 134 846	58 499 494
(65 297 826)	(24 272 500)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(45 676 813)	(28 510 866)
0	35 129 399	innbetalinger ved salg av andre investeringer	91 312 725	28 964 850
(95 905 010)	(44 881 331)	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	(1 000 000)
(153 094 736)	24 366 602	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	53 495 956	(9 979 982)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
56 171 776	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(34 000 000)	0
0	(8 350 000)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(6 506 612)	0
0	0	netto endring i byggelån	212 534 979	164 855 093
(22 000 000)	(30 000 000)	utbetalinger av utbytte	(22 000 000)	(30 000 000)
(33 072 853)	87 506 983	inn/- utbetaling i konsernkontoordning	0	0
80 632 000	0	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
(71 932 000)	0	utbetalinger av konsernbidrag	(53 400 000)	0
9 798 923	49 156 983	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	96 628 367	134 855 093
(51 731 783)	54 637 619	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	22 021 153	52 042 058
72 642 602	18 004 983	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	89 021 276	36 979 218
20 910 819	72 642 602	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	111 042 429	89 021 276
1) Avstemming				
110 261 688	156 977 767	resultat før skattekostnad	177 457 948	140 314 505
0	0	periodens betalte skatt	(3 176 909)	(35 652 412)
(93 686 963)	(80 632 200)	resultatført konsernbidrag	0	0
215 348	199 646	ordinære avskrivninger	1 785 256	708 852
0	1 250 000	nedskrivning anleggsmidler	0	0
14 183 000	(8 463 000)	endring i varelager	361 745 527	95 678 906
622 256	1 672 474	endring i kundefordringer	(659 295 614)	(211 125 649)
(2 550 119)	1 469 259	endring i leverandørgjeld	47 298 760	(23 230 488)
(8 108 100)	(88 941 090)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	(8 354 379)	(41 284 340)
70 626 920	(2 418 822)	endring i andre tidsavgrensningsposter	(45 563 759)	1 757 573
91 564 030	(18 885 966)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(128 103 170)	(72 833 053)
Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:				
20 005 922	71 841 209	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	110 137 532	88 219 883
904 897	801 393	Skattetrekkinnnskudd pr 31.12	904 897	801 393
20 910 819	72 642 602	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	111 042 429	89 021 276

Penneo Dokumentnr. BW35Q-3FG26-FTXP7-72VMS-PXBYZ-ET0FU





Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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 kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis fra kontraktmotpart.

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.



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Skatt

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

Pensjonsforpliktelser

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

Estimater

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

Betingede utfall

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

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 garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

Konsernregnskap

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

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

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



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 1 - Tilvirkningskontrakter

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

Konsern

Resultat	2021	2020
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	2 799 907 883	1 502 903 599
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	2 458 092 384	1 304 496 515
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	341 815 499	198 407 084
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	153 636 494	87 419 443
Årets estimerte fortjeneste i resultat	188 179 005	110 987 641

Balanse	2021	2020
Opptjent, ikke fakturert produksjon	1 342 890 900	705 099 500
Forskuddsfakturert produksjon	(1 717 400)	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	1 341 173 500	705 099 500

Note 2 – Lønnskostnad og antall ansatte

Konsern

	2021	2020
Lønn	34 497 059	27 720 510
Arbeidsgiveravgift	4 370 285	4 088 491
Pensjonskostnader (OTP)	792 677	772 539
Andre ytelser	618 406	475 745
Sum	40 278 427	33 057 285

Antall årsverk	13	12
----------------	----	----

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn og annen godtgjørelse på til sammen kr 5 450 733.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	5 790 881
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	5 790 881
Akkumulerte avskrivninger 1.1	5 295 973
Ordinære avskrivninger	215 348
Tilbakeført avskrivning	0
Ekstraord. nedskrivninger	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	5 511 321
Balanseført verdi 31.12	279 560

Økonomisk levetid 3-10 år
Lineær

Konsern	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	1 607 375	0	117 903 390	5 790 881	125 301 646
Tilgang	863 623	(4 006 727)	13 780 071	0	10 636 967
Avgang	0	0	117 903 390	0	117 903 390
Anskaffelseskost 31.12	2 470 998	(4 006 727)	13 780 071	5 790 881	18 035 223
Akkumulerte avskrivninger 1.1	509 206	0	0	5 295 973	5 805 179
Ordinære avskrivninger	836 013	0	733 895	215 348	1 785 256
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0
Ekstraord. nedskrivninger	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	1 345 219	0	733 895	5 511 321	7 590 435
Balanseført verdi 31.12	1 125 779	(4 006 727)	13 046 176	279 560	10 444 788

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

Note 4 – Godtgjørelse til revisor

Morselskap

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	91 479	117 502
Andre tjenester ekskl mva	0	4 976
Sum	91 479	122 478

Konsern

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	465 987	365 110
Andre tjenester ekskl mva	0	19 549
Sum	465 987	384 659



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

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 %
Steinanvegen Utvikling AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 2 AS	Trondheim	100 %
Granås Familieboliger AS	Trondheim	100 %
Nardobakken 3 Utbygging AS	Trondheim	100 %
Melhustorget AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 3 AS	Trondheim	100 %
Havstad Bolig AS	Trondheim	100 %
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	Trondheim	100 %
Ladalen Infra AS	Trondheim	100 %
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	Trondheim	60 %

Datterselskapet Nardobakken 3 AS er realisert i løpet av året. Bokført gevinst i konsernregnskapet utgjør kr 20 861.

Det er inngått avtale om salg av 100 % av aksjene i datterselskapet Nardobakken 3 Utbygging AS.

Ihht avtale overføres eiendomsretten til i løpet av 3. kvartal 2022.

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 føringer mot EK	Utbytte og	Bokført verdi
								<u>31.12.</u>
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	8 072 500	8 106 267	0	251 751	0	8 358 018
Bryggeribyen EC Dahls H AS	Trondheim	33,33 %	45 000 000	44 981 612	4 000 000	(26 333)	0	48 955 279
Sum				53 087 879	4 000 000	225 418	0	57 313 297

**Heimdal Bolig AS**

Noter 2021

Note 7 – Felles kontrollert virksomhet

Konsern

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

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel
Grilstad Park 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	Bissmiet AS	Jarleveien 4 AS	Sum
Anskaffelseskost	1 250 000	600 000	42 105 970	43 955 970
Bokført egenkapital v/anskaffelse	1 250 000	600 000	1 566 762	3 416 762
Eiendeler				
Anlegg under utførelse	0	0	13 046 176	13 046 176
Boligprosjekter	0	14 080 326	52 573 423	66 653 749
Kundefordringer	0	8 000	113 548	121 548
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	66 524 500	0	66 524 500
Andre fordringer	217 000	0	124 643	341 643
Bankinnskudd og kontanter	215 790	4 672 723	1 062 803	5 951 316
Sum omløpsmidler	432 790	85 285 549	66 920 593	152 638 932
Gjeld				
Utsatt skatt	0	1 433 011	11 371 780	12 804 791
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	37 973 046	12 437 500	50 410 546
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	529 269	529 269
Leverandørgjeld	18 430	7 783 983	200 540	8 002 953
Betalbar skatt	0	0	88 430	88 430
Annen kortsiktig gjeld	908 905	21 190 805	106 072	22 205 782
Sum gjeld	927 335	68 380 845	24 733 591	94 041 771
Netto eiendeler	(494 545)	16 904 704	42 187 002	58 597 161
Driftsinntekter	0	66 552 125	2 020 788	68 572 913
Driftskostnader	(1 277)	59 260 200	1 670 605	60 929 528
Netto finansposter	45	573	(246 296)	(245 678)
Resultat før skatt	1 322	7 292 498	103 887	7 397 707
Skattekostnad på ordinært resultat	0	1 604 349	22 855	1 627 204
Resultat etter skatt	1 322	5 688 149	81 032	5 770 503

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

Note 8 - Annen finansinntekt

Etterbetaling ifm tidligere års salg av aksjer inngår i annen finansinntekt med til sammen kr 8 108 100.



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 9 - Skatt

Morselskap

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	110 261 688	156 977 766
Permanente forskjeller	(127 941 724)	(168 061 454)
Endring i midlertidige forskjeller	(1 382 003)	(3 737 011)
Mottatt konsernbidrag	93 975 500	80 632 200
Inntekt før fradrag for underskudd	74 913 461	65 811 502
Anvendt fremført underskudd	0	26 199 477
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	74 913 461	39 612 025
Avgitt konsernbidrag	16 201 500	39 612 025
Inntekt	58 711 961	0

Avstemning av skattekostnad

Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	24 257 571	34 535 109
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(28 147 179)	(36 973 520)
Effekt av skatt på mottatt konsernbidrag	20 674 610	17 739 084
Skattekostnad på ordinært resultat	16 785 002	15 300 673

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	12 916 632	0
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	304 041	6 586 028
Effekt av skatt på konsernbidrag	3 564 330	8 714 646
Skattekostnad på ordinært resultat	16 785 003	15 300 674

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler inkl GW	719 126	0	648 618	0
Gevinst- og tapskonto	0	17 952	0	22 441
Avsetning for forpliktelser	3 297 000	0	4 754 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0	0
Sum	4 016 126	17 952	5 402 618	22 441
Netto midlertidige forskjeller	3 998 174	0	5 380 177	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	879 598	0	1 183 639	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	879 598	0	1 183 639	0



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Konsern

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnader	177 457 950	140 314 505
Permanente forskjeller	(14 771 077)	(40 963 591)
Endring i midlertidige forskjeller	(9 435 689)	(41 378 193)
Inntekt før fradrag for underskudd	153 251 184	57 972 721
Anvendt fremført underskudd	132 669	33 081 106
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	153 118 515	24 891 615
Avgitt konsernbidrag	1 962 000	21 080 025
Inntekt	151 156 515	3 811 590

Avstemning av skattekostnad

Beregnet resultat av resultat før skattekostnad	39 040 749	30 869 191
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(3 249 637)	(9 011 990)
Ikke bokført utsatt skattefordel (årets endring)	526 490	0
Reversert bokført utsatt skattefordel pr 1.1.	654 764	
Korreksjon for bokf skattekostnad i felles kontrollert virksomhet	1 627 205	396 231
Skattekostnad på ordinært resultat	38 599 571	22 253 426

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt ¹⁾	33 869 353	3 176 909
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	14 232 959	28 402 960
Bokført utsatt skatt i kjøpte selskap	(9 928 498)	(13 964 043)
Bokført utsatt skattefordel i solgt datterselskap	(5 884)	0
Bokført skattekostnad i solgt datterselskap	0	0
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	431 640	4 637 606
Skattekostnad på ordinært resultat	38 599 570	22 253 426

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

Konsern

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	6 115 747	0	1 910 486
Tilvirkningskontrakt	0	211 236 140	0	121 999 522
Varelager	0	62 152 039	0	58 010 126
Gevinst- og tapskonto	0	17 952	0	22 441
Avsetning for forpliktelser	68 371 000	0	16 730 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	7 440 317	0	3 007 044	0
Avskåret rentefradrag	796 890	0	0	0
Sum	76 608 207	279 521 878	19 737 044	181 942 575
Netto midlertidige forskjeller	0	202 913 671	0	162 205 531
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	44 641 008	0	35 685 217
Ikke bokført utsatt skattefordel ²⁾	1 356 570	0	0	0
Bokført utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	3 749 260	171 338	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	49 746 838	0	35 513 879

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.



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 10 - Egenkapital

Morselskap	Annen		Sum
	Aksjekapital	egenkapital	
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	177 136 941	229 736 941
Årets resultat	0	93 476 686	93 476 686
Andre endringer;			
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 530 360)	(1 530 360)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	269 083 267	321 683 267

Konsern	Aksjekapital	Annen		Minoritets- interesser	Sum
		egenkapital			
Egenkapital pr 1.1	52 600 000	206 809 258	5 061 842		264 471 100
Årets resultat	0	140 088 072	(1 229 693)		138 858 379
Andre endringer;					
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	(1 530 362)	0		(1 530 362)
Egenkapital pr 31.12	52 600 000	345 366 968	3 832 149		401 799 117

Note 11 - 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	2021		2020	
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter		3 928 127		18 111 127
Sum		3 928 127		18 111 127

Konsern	2021		2020	
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter		281 923 831		187 323 601
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon		42 499 000		80 210 127
Sum		324 422 831		267 533 728

Penneo Dokumentnøkkel: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VMS-PXBYZ-ET0FU



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Konsern

Pantesikret gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	812 004 399	480 478 153
Sum	812 004 399	480 478 153

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Anlegg under utførelse	0	117 903 390
Boligprosjekter	271 849 409	267 533 728
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1 341 173 500	705 099 500
Sum	1 613 022 909	1 090 536 618

Note 13 - Garantistillelser

Konsern

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

	2021	2020
Garantier etter bustadoppføringslova	252 695 993	236 133 155
- herav andel av garantier FKV	28 940 360	12 297 360
Entreprenørgarantier	44 052 790	85 177 790
- herav forholdsmessig andel av garantier i FKV	0	0
Sum	296 748 783	321 310 945

Note 14 - 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 120 948 838 og fordring på avsatte utbytter fra datterselskap kr 36 966 955. Fordring i konsernkontoordning inngår med kr 13 576 831.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer årets avgitte konsernbidrag med kr 16 201 500. Gjeld i konsernkontoordning inngår med kr 27 814 686.

Konsern

Øvrig langsiktig gjeld består vesentlig av datterselskapet Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS sin gjeld til Heimdal Gruppen AS (kr 30 487 212).

Kortsiktig gjeld til konsernselskap er årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig Holding AS.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld knyttet til kjøp av aksjer i investerte selskaper med kr 276 127 524. Av dette utgjør kr 244 021 554 gjeld til Heimdal Gruppen AS knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap mens resterende beløp er beste estimat for tilleggsvederlag ved erverv av 50 % av aksjene i felles kontrollert virksomhet Jarleveien 4 AS.

Ihht avtale tilbakebetales selgerkreditten til Heimdal Gruppen AS når prosjektene overleveres.

Note 15 – Bundne bankinnskudd

Morselskap & konsern

Posten inkluderer bundne midler til dekning av skyldig skattetrekk med kr 904 897



Heimdal Bolig AS

Noter 2021

Note 16 – 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	5 583 729	0
Havstad Bolig AS	0	2 107 633
Strinda Hageby 4 og 6 AS	13 084 074	0
Steinan Utvikling AS	2 964 492	0
Nardobakken 3 Utbygging AS	11 766 119	0
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	0	11 469 198
Sum	33 398 414	13 576 831
Netto innestående	19 821 583	0

Note 17 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2021	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 Rosten 69, 7072 Heimdal.

Penneo Dokumentnøkkel: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VM5-PXBYZ-ET0FU



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: 185.73.xxx.xxx

2022-04-05 05:56:38 UTC



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-05 05:56:38 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-05 06:18:11 UTC



Penneo DokumentInokkelt: BW35Q-3FG26-FTXP7-72VMS-PXBYZ-ET0FU

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>