



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	915 783 325
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	R. MUNKHAUGEN 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:	28.06.2022

### 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, 28.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	303 697	277 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>303 697</b>	<b>277 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-303 697</b>	<b>-277 155</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	48 000 000	
Inntekt på investering i tilknyttetselskap og felleskontrollert	6,7	10 983 092	18 315 000
Annen renteinntekt		16 666	87 394
Annen finansinntekt		9 733 454	2 354 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 733 212</b>	<b>20 757 125</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	557 756	904 889
Annen rentekostnad		0	10 872
Annen finanskostnad		35 175	1 163 417
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>592 931</b>	<b>2 079 178</b>
<b>Netto finans</b>		<b>68 140 281</b>	<b>18 677 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>67 836 584</b>	<b>18 400 792</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	385 898	117 370
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	9	50 000 000	16 350 000
Overført til annen egenkapital	9	17 450 686	1 933 422
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	300 000	300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	8 040 000	8 040 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	418 179	7 208 017
Investeringer i aksjer og andeler	17	28 337 837	20 427 188
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 796 016</b>	<b>35 675 205</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 096 016</b>	<b>35 975 205</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 000 000	121 100
Konsernfordringer	6	50 500 000	10 940 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 500 000</b>	<b>11 061 100</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	16	9 644 139	3 637 397
<b>Sum investeringer</b>		<b>9 644 139</b>	<b>3 637 397</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	14	12 666 094	21 633 428
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 666 094</b>	<b>21 633 428</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 810 233</b>	<b>36 331 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 906 249</b>	<b>72 307 130</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,15	122 040	122 040
Overkurs	9	4 124	4 124
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	81 602 878	64 152 193
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 602 878</b>	<b>64 152 193</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 729 042</b>	<b>64 278 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	16 500	72 204
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 500</b>	<b>72 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 500</b>	<b>72 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 105	23 602
Betalbar skatt	8	441 602	71 302
Annen kortsiktig gjeld	13	31 700 000	7 861 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 160 707</b>	<b>7 956 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 177 207</b>	<b>8 028 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 906 249</b>	<b>72 307 131</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 598 766 523	820 566 715
Annen driftsinntekt		3 088 278	300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 601 854 801</b>	<b>820 866 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 377 710 853	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	7 104 402	6 424 322
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 426 878 938</b>	<b>718 628 739</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>174 975 863</b>	<b>102 237 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollerte	6,7	100 124 597	17 292 191
Annen renteinntekt		475 030	1 380 977
Annen finansinntekt		17 842 874	12 975 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118 442 501</b>	<b>31 648 952</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	16	557 756	904 889
Annen rentekostnad		8 548 866	7 409 606
Annen finanskostnad		35 348	1 163 417
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 141 970</b>	<b>9 477 912</b>
<b>Netto finans</b>		<b>109 300 531</b>	<b>22 171 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>284 276 394</b>	<b>124 409 016</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	38 611 144	21 794 356
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Til minoritet	9	44 938 623	16 815 661
Til majoritet	9	200 726 627	85 798 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3	-2 880 948	1 098 169
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-2 880 948</b>	<b>1 098 169</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	3,11	13 046 176	117 903 390
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	579 561	794 909
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 625 737</b>	<b>118 698 299</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6,7	133 192 175	141 539 984
Investeringer i aksjer og andeler	17	28 337 837	20 427 188
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>161 530 012</b>	<b>161 967 172</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>172 274 801</b>	<b>281 763 640</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	10,11, 12	324 422 831	267 533 728
<b>Sum varer</b>		<b>324 422 831</b>	<b>267 533 728</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 692 482	1 430 013
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1,11	1 341 173 500	705 099 500
Andre kortsiktige fordringer		4 792 778	12 891 661
Konsernfordringer	6	2 500 000	10 940 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 373 158 760</b>	<b>730 361 174</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	16	9 644 139	3 637 397
<b>Sum investeringer</b>		<b>9 644 139</b>	<b>3 637 397</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankinnskudd og kontanter	14	164 143 946	111 678 471
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>164 143 946</b>	<b>111 678 471</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 871 369 676</b>	<b>1 113 210 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 043 644 477</b>	<b>1 394 974 410</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9,15	122 040	122 040
Overkurs	9	4 124	4 124
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	453 400 639	302 674 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>453 400 639</b>	<b>302 674 013</b>

Minoritetsinteresser	9	79 926 413	46 987 791
----------------------	---	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 453 216</b>	<b>349 787 968</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	58 804 866	35 582 439
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>58 804 866</b>	<b>35 582 439</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 437 500	0
Øvrig langsiktig gjeld	13	30 487 212	30 472 336
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 924 712</b>	<b>30 472 336</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 729 578</b>	<b>66 054 775</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	812 004 399	480 478 153
Leverandørgjeld		95 300 468	43 235 810



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	8	34 372 747	6 081 761
Skyldige offentlige avgifter		2 958 495	2 374 318
Annen kortsiktig gjeld	13	463 825 574	446 961 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 408 461 683</b>	<b>979 131 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 510 191 261</b>	<b>1 045 186 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 043 644 477</b>	<b>1 394 974 410</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	12	296 748 783	321 310 945
Pantstillelser	11	812 004 399	480 478 153



**Årsregnskap 2021  
for  
R. Munkhaugen AS**

**Organisasjonsnr. 915 783 325**

Penneo Dokumentnøkket: 50GZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNMKT



## R. Munkhaugen AS

### Årsberetning 2021

#### VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

R. Munkhaugen AS er et investeringselskap som eies 100 % av Roar Munkhaugen. Selskapet eier 80 % av Heimdal Bolig Holding AS som igjen eier 100 % av aksjene i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS. Gjennom dette er R. Munkhaugen AS konserntopp for Heimdal Bolig AS. I tillegg eier selskapet 16,5 % av aksjene i Heimdal Gruppen AS gjennom sitt 33 % eierskap i N. Munkhaugen AS.

R. Munkhaugen AS har investeringer i aksjer og boligporteføljer. Utviklingen i R. Munkhaugen AS avhenger stort sett av den underliggende utviklingen i Heimdal Bolig AS, Heimdal Real AS og Heimdal Gruppen AS og disse selskapenes evne til å generere utbytte fra sin virksomhet. Heimdal Gruppen AS besitter en stor tomteportefølje, hvor Heimdal Bolig AS har avtaler på å erverve hoveddelen.

Heimdal Bolig AS har som forretningsområde erverv, utvikling og salg av fast eiendom samt oppføring av bygg med hovedvekt på boliger. Det vises til årsregnskapet og årsberetningen for Heimdal Bolig AS for mer utførlig beskrivelse av virksomheten.

#### 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 for mange. Dette har vist seg tydelig på boligmarkedet. Økningen i 2020 har fortsatt inn i 2021 og gitt veldig gode salgstall.

Heimdal Bolig sine prosjekter 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 AS. Heimdal Bolig AS har på grunn av stabil og høy aktivitet de siste par årene fått løftet opp utbytte til Heimdal Bolig Holding AS. Dette, sammen med datterselskapet Heimdal Real AS sitt salg av studentbolig på Nardo i 2021 har ført til at Heimdal Bolig Holding AS har betjent sin selgerkreditt til Heimdal Gruppen AS. Selgerkreditten oppsto etter kjøpet av Heimdal Bolig AS 01.10.2018.

Stabil befolkningsvekst i Trondheim kombinert med den enkeltes trygghet for egen økonomi tilsier at etterspørselen etter nye boliger vil vedvare. De siste årene har flere av de store riksdekkende utbyggerne etablert seg i Trondheim, noe som fører til hard konkurranse om boligkjøperne. Heimdal Bolig er godt posisjonert med store og gode tomtearealer i de fleste bydeler, så styret har derfor tro på at markedsposisjonen med ca. 20 % av nyboligmarkedet i Trondheim opprettholdes. Økende byggepriser har blitt en stadig større utfordring for boligbyggere med tanke på å tilby prosjekter som kan omsettes i markedet. Kjøp av boligmoduler fra utlandet har blitt mindre gunstig, da Covid 19 har gjort det mindre fleksibelt med utenlandsk arbeidskraft, samt at valutasisituasjonen har gjort import av bygningsdeler dyrere. Krigen i Ukraina våren 2022 har ført til ytterligere mangel på byggevarer og kraftig økning i priser.

#### MILJØ, SAMFUNNSANSVAR OG ETIKK

Boligutbygging er med på å påvirke byutviklingen. Offentlige myndigheter er gjennom standardsetting og i reguleringsprosessene en pådriver i miljøspørsmål samtidig som markedet stadig stiller større krav til at vi er med på å utvikle boliger som hensyntar klima og miljø.

Heimdal Bolig sin visjon er å skape varige verdier. Selskapet har derfor fokus både på bomiljø og bærekraftige løsninger ved utvikling og utbygging av nye boligområder. Selskapet som byggherre tar sammen med utførende entreprenør hensyn til støy og støvplager for omgivelsene i denne perioden. Å gjøre gode valg i forbindelse med utvikling og utbygging av boligprosjekter er viktig. Gjennom dette påvirkes løsninger med fokus på energi og miljø. I arbeidet med å utvikle nye boligområder søker selskapene hele tiden ny kunnskap, samtidig som de ønsker å balansere nyutvikling med etablerte og kvalitetsmessige gjennomprøvede standarder i bransjen. Byggeaktiviteten gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav. Konsernet har via Heimdal Bolig også siste år gitt bidrag til flere organisasjoner og samfunnsnyttige aktiviteter.



## R. Munkhaugen AS

### Årsberetning 2021

#### ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET

R. Munkhaugen har ingen ansatte og styret består kun av eier. Konsernet har ved utgangen av året 13 ansatte, hvorav 55 % er menn. Alle er ansatt i Heimdal Bolig AS hvor styret består av to menn. Det skal derfor normalt ikke være behov for særlige tiltak rettet mot ulike kjønn. Selskapets målsetning er å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor likestillings- og diskrimineringsloven til enhver tid etterleves. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Konsernet 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.

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

Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2020 og 2021 for selskapet og konsernet. 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.

R. Munkhaugen AS hadde ingen driftsinntekter i 2020 og 2021, men finansinntekter i form av utbytte fra N. Munkhaugen AS på MNOK 10,9 (18,3) og fra Heimdal Bolig Holding AS på MNOK 48,0. Selskapet fikk dermed et resultat før skatt på MNOK 67,8 (18,4). Konsernet hadde driftsinntekter på MNOK 1 601,9 (820,9) og et resultat før skatt på MNOK 284,3 (124,4).

Basert på underliggende aktivitet i Heimdal Bolig AS og Heimdal Real AS forventes aktiviteten i konsernet for 2022 å bli opp imot samme nivå som 2021.

Totale eiendeler vil for det meste svinge i takt med antall boligprosjekter under produksjon i Heimdal Bolig 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.

Totale eiendeler i konsernet ved årsskiftet er MNOK 2 043,6 (1 395,0) og regnskapsført egenkapital er MNOK 533,5 (349,8). Totale eiendeler for selskapet ved årsskiftet er MNOK 113,9 (72,3) og egenkapitalen er MNOK 81,7 (64,3). Det gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på henholdsvis 26 % og 72 %. Tilsvarende tall fra 2020 var 25 % og 89 %. Ved årets slutt hadde konsernet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 462,9 (134,1).

Kontantstrømmene i konsernet er i all hovedsak knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning, salg av eiendommer, samt kjøp av tomtegrunn. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen.

For morselskapet var netto kontantstrøm fra drift positiv med MNOK 33,5 og netto endring i kontanter og bankinnskudd negativ med MNOK 9,0. 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 72,3. Negativ kontantstrøm fra drift kan ses i sammenheng med økning i posten byggelån som i kontantstrømpoppstillingen er presentert som en finansieringsaktivitet. Netto endring i kontanter og bankinnskudd for konsernet var positiv med MNOK 52,6.

Utbetalt utbytte eller konsernbidrag fra Heimdal Gruppen AS og Heimdal Bolig Holding AS gir selskapet betydelig tilgang til likviditet. Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2022 som tilfredsstillende hensyntatt forventet likviditets inn- og utgang både for selskapet og konsernet.

Styret er tilfreds med selskapets soliditet og finansering, og dagens situasjon gir mulighet for fortsatt vekst.



**R. Munkhaugen AS**

Årsberetning 2021

**ÅRETS RESULTAT OG DISPONERINGER**

Årets resultat i R. Munkhaugen AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	67 450 686
Tilleggsutbytte	50 000 000
Overført annen egenkapital	17 450 686
<b>Totalt disponert</b>	<b>67 450 686</b>

Selskapets frie egenkapital pr 31.12.2021 utgjør kr 81 607 002.

Trondheim, den 28. juni 2022

\_\_\_\_\_  
Roar Munkhaugen  
Styrets leder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkket: 50GZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT

**R. Munkhaugen AS**

## Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Noter	2021	2020
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
<b>Driftsinntekter</b>				
0	0	1	1 598 766 523	820 566 715
0	0		3 088 278	300 000
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1 601 854 801</b>	<b>820 866 715</b>
<b>Driftskostnader</b>				
0	0		1 377 710 853	678 438 280
0	0	2	40 278 427	33 057 285
0	0	3	1 785 256	708 852
303 697	277 155	4	7 104 402	6 424 322
<b>303 697</b>	<b>277 155</b>		<b>1 426 878 938</b>	<b>718 628 739</b>
<b>(303 697)</b>	<b>(277 155)</b>		<b>174 975 863</b>	<b>102 237 976</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
<b>Finansinntekter</b>				
48 000 000	0	5	0	0
10 983 092	18 315 000	6, 7	100 124 597	17 292 191
16 666	87 394		475 030	1 380 977
9 733 454	2 354 731		17 842 874	12 975 784
<b>68 733 212</b>	<b>20 757 125</b>		<b>118 442 501</b>	<b>31 648 952</b>
<b>Finanskostnader</b>				
557 756	904 889	16	557 756	904 889
0	10 872		8 548 866	7 409 606
35 175	1 163 417		35 348	1 163 417
<b>592 931</b>	<b>2 079 178</b>		<b>9 141 970</b>	<b>9 477 912</b>
<b>68 140 281</b>	<b>18 677 947</b>		<b>109 300 531</b>	<b>22 171 040</b>
<b>67 836 584</b>	<b>18 400 792</b>		<b>284 276 394</b>	<b>124 409 016</b>
385 898	117 370	8	38 611 144	21 794 356
<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>
<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>				
50 000 000	16 350 000	9	0	0
17 450 686	1 933 422	9	0	0
0	0	9	44 938 623	16 815 661
0	0	9	200 726 627	85 798 999
<b>67 450 686</b>	<b>18 283 422</b>		<b>245 665 250</b>	<b>102 614 660</b>



**R. Munkhaugen AS**

## Balanse

Morselskap		Konsern			
31.12.2021	31.12.2020	Noter	31.12.2021	31.12.2020	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
122 040	122 040	Aksjekapital	9, 15	122 040	122 040
4 124	4 124	Overkurs	9	4 124	4 124
<b>126 164</b>	<b>126 164</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 164</b>	<b>126 164</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
81 602 878	64 152 193	Annen egenkapital	9	453 400 639	302 674 013
<b>81 602 878</b>	<b>64 152 193</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>453 400 639</b>	<b>302 674 013</b>
0	0	Minoritetsinteresser	9	79 926 413	46 987 791
<b>81 729 042</b>	<b>64 278 357</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>533 453 216</b>	<b>349 787 968</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Langsiktig gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelses</b>					
16 500	72 204	Utsatt skatt	8	58 804 866	35 582 439
<b>16 500</b>	<b>72 204</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelses</b>		<b>58 804 866</b>	<b>35 582 439</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 437 500	0
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	30 487 212	30 472 336
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 924 712</b>	<b>30 472 336</b>
<b>16 500</b>	<b>72 204</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 729 578</b>	<b>66 054 775</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	812 004 399	480 478 153
19 105	23 602	Leverandørgjeld		95 300 468	43 235 810
441 602	71 302	Betalbar skatt	8	34 372 747	6 081 761
0	0	Skyldig offentlige avgifter		2 958 495	2 374 318
31 700 000	7 861 666	Annen kortsiktig gjeld	13	463 825 574	446 961 625
<b>32 160 707</b>	<b>7 956 570</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 408 461 683</b>	<b>979 131 667</b>
<b>32 177 207</b>	<b>8 028 774</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>1 510 191 261</b>	<b>1 045 186 442</b>
<b>113 906 249</b>	<b>72 307 130</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 043 644 477</b>	<b>1 394 974 410</b>

Trondheim, den 28. juni 2022

Roar Munkhaugen  
Styrets leder/daglig leder



## R. Munkhaugen AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
0	0	innbetalinger fra salg av varer og tjenester	942 559 183	634 276 491
(308 194)	(255 578)	utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	(1 025 690 955)	(636 542 380)
0	0	utbetalinger til ansatte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	(35 716 581)	(33 991 886)
33 848 977	9 810 000	innbetalinger av utbytte	60 909 069	9 810 000
16 666	87 394	innbetalinger av renter	688 893	848 233
0	(10 872)	utbetalinger av renter	(8 948 533)	(2 016 200)
(71 302)	(354 653)	utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	(6 081 761)	(36 007 065)
<b>33 486 147</b>	<b>9 276 291</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)</b>	<b>(72 280 685)</b>	<b>(63 622 807)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(274 802)	(67 933 460)
41 161 112	15 087 730	innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	138 935 342	73 587 224
(53 574 027)	(23 851 010)	utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(99 271 624)	(52 361 876)
121 100	9 500 000	innbetalinger ved salg av andre investeringer	91 433 825	38 464 850
(4 000 000)	0	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(60 628 414)	(1 000 000)
<b>(16 291 815)</b>	<b>736 720</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>70 194 327</b>	<b>(9 243 262)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	0	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
0	5 040 000	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	56 440 862	6 040 000
0	0	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(34 000 000)	0
(7 861 666)	0	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(140 124 008)	(30 000 000)
0	0	netto endring i byggelån	212 534 979	164 855 093
(18 300 000)	(16 350 000)	utbetalinger av utbytte	(40 300 000)	(16 350 000)
<b>(26 161 666)</b>	<b>(11 310 000)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>54 551 833</b>	<b>124 545 093</b>
(8 967 334)	(1 296 989)	netto endring i kontanter og bankinnskudd	52 465 475	51 679 024
21 633 428	22 930 417	beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	111 678 471	59 999 447
<b>12 666 094</b>	<b>21 633 428</b>	<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt</b>	<b>164 143 946</b>	<b>111 678 471</b>
		<b>1) Avstemming</b>		
67 836 584	18 400 792	resultat før skattekostnad	284 276 395	124 409 016
(71 302)	(354 653)	periodens betalte skatt	(6 081 761)	(36 007 065)
0	0	tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	ordinære avskrivninger	1 785 256	708 852
0	0	endring i varelager	361 745 527	95 678 906
0	0	endring i kundefordringer	(659 295 614)	(211 125 649)
(4 497)	21 579	endring i leverandørgjeld	47 317 424	(23 212 056)
(1 504 476)	(286 427)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	14 306 011	(9 884 671)
(32 770 161)	(8 505 000)	endring i andre tidsavgrensningsposter	(116 333 922)	(4 190 140)
<b>33 486 148</b>	<b>9 276 291</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(72 280 684)</b>	<b>(63 622 807)</b>
		Beholdning av kontanter m.v. fremkommer slik:		
12 666 094	21 633 428	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12	163 239 049	110 877 078
0	0	Skattetreksinnskudd pr 31.12	904 897	801 393
12 666 094	21 633 428	Beholdning av kontanter m.v. pr 31.12	164 143 946	111 678 471

Penneo Dokumentnøkkel: 50GZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNMKT



## R. Munkhaugen 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.

#### Investering i aksjer og andeler

Langsiktige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden.

#### Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdien på balansedagen.

#### Boligprosjekter – løpende avregning

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

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

Penneo Dokumentnøkket: 50GZ5-WN51N-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT



## R. Munkhaugen 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

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.



## R. Munkhaugen 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 totalkostnader. 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
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>188 179 005</b>	<b>110 987 641</b>

#### Balanse

Opptjent, ikke fakturert produksjon	1 342 890 900	705 099 500
Forskuddsfakturert produksjon	(1 717 400)	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 341 173 500</b>	<b>705 099 500</b>

#### 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
<b>Sum</b>	<b>40 278 427</b>	<b>33 057 285</b>

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

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Datterselskapet Heimdal Bolig AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Den etablerte pensjonsordningen 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

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Penneo Dokumentnøkkel: 50GZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2021

#### Note 3 - Varige driftsmidler

##### Morselskap

	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	300 000
Tilgang	0
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>300 000</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0
Ordinære avskrivninger	0
Tilbakeført avskrivning	0
Ekstraord. nedskrivninger	0
<b>Akkumulerte av- og nedskr 31.12</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>300 000</b>

Økonomisk levetid I/A

Konsern	Rente- goodwill	Negativ goodwill	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	1 607 375	0	117 903 390	6 090 881	125 601 646
Tilgang	863 623	(4 006 727)	13 780 071	0	10 636 967
Avgang	0	0	117 903 390	0	117 903 390
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 470 998</b>	<b>(4 006 727)</b>	<b>13 780 071</b>	<b>6 090 881</b>	<b>18 335 223</b>
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
<b>Akkumulerte av- og nedskr 31.12</b>	<b>1 345 219</b>	<b>0</b>	<b>733 895</b>	<b>5 511 321</b>	<b>7 590 435</b>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 125 779</b>	<b>(4 006 727)</b>	<b>13 046 176</b>	<b>579 560</b>	<b>10 744 788</b>

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	28 700	64 700
Andre tjenester ekskl mva	0	0
<b>Sum</b>	<b>28 700</b>	<b>64 700</b>

##### Konsern

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	518 316	445 110
Andre tjenester ekskl mva	19 549	19 549
<b>Sum</b>	<b>537 865</b>	<b>464 659</b>

**R. Munkhaugen AS**

## Noter 2021

## Note 5 - Datterselskap

## Morselskap

## Datterselskap av R. Munkhaugen AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	stemmeandel
Heimdal Bolig Holding AS	Trondheim	80 %

## Datterselskap av Heimdal Bolig Holding AS

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eier/- stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	100 %
Heimdal Real AS	Trondheim	100 %
Nardobakken 3 AS	Trondheim	100 %

## Datterselskap av Heimdal Bolig AS

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 %

## 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.	Tilgang / avgang i perioden	Resultat- andel	Utbytte og føringer mot EK	Bokført verdi 31.12.
N. Munkhaugen AS	Trondheim	33,00 %	9 944	79 204 900	0	6 165 743	(9 900 000)	75 470 643
Strinda Hageby 5 AS	Trondheim	25,00 %	66 985 073	6 861 138	0	1 420 027	(7 872 930)	408 235
Nardobakken AS	Trondheim	50,00 %	674 033	2 386 067	(2 386 067)	0	0	0
Bryggeribyen EC Dahls H AS	Trondheim	33,33 %	45 000 000	44 981 612	4 000 000	(26 333)	0	48 955 279
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	8 072 500	8 106 267	0	251 751	0	8 358 018
<b>Sum</b>				<b>141 539 984</b>	<b>1 613 933</b>	<b>7 811 188</b>	<b>(17 772 930)</b>	<b>133 192 175</b>

Fordringer på konsernselskap består av fordring på utbytte fra Strinda Hageby 5 AS. Gevinst knyttet til salget av 50 % andelen i Nardobakken AS inngår på linjen for inntekt på investering i tilknyttet selskap

**R. Munkhaugen 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
<b>Eiendeler</b>				
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
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>432 790</b>	<b>85 285 549</b>	<b>66 920 593</b>	<b>152 638 932</b>
<b>Gjeld</b>				
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
<b>Sum gjeld</b>	<b>927 335</b>	<b>68 380 845</b>	<b>24 733 591</b>	<b>94 041 771</b>
<b>Netto eiendeler</b>	<b>(494 545)</b>	<b>16 904 704</b>	<b>42 187 002</b>	<b>58 597 161</b>
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)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 322</b>	<b>7 292 498</b>	<b>103 887</b>	<b>7 397 707</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	0	1 604 349	22 855	1 627 204
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>1 322</b>	<b>5 688 149</b>	<b>81 032</b>	<b>5 770 503</b>

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



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2021

#### Note 8 - Skatt

##### Morselskap

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	67 836 584	18 400 792
Permanente forskjeller	(65 829 300)	(18 076 692)
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Inntekt</b>	<b>2 007 284</b>	<b>324 100</b>

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	441 602	71 302
Endring i utsatt skatt	(55 704)	46 068
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>385 898</b>	<b>117 370</b>

##### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Inntektsført avsatt utbytte fra DS og TS	0	75 000	0	328 200
Sum	0	75 000	0	328 200
Netto midlertidige forskjeller	0	75 000	0	328 200
Herav utsatt skatt-/skattefordel	0	16 500	0	72 204
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>16 500</b>	<b>0</b>	<b>72 204</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 50GZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT

**R. Munkhaugen AS**

## Noter 2021

## Konsern

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Resultat før skattekostnader	284 276 394	124 409 016
Permanente forskjeller	(121 283 710)	(27 354 187)
Endring i midlertidige forskjeller	(9 435 689)	(41 378 193)
<b>Inntekt</b>	<b>153 556 995</b>	<b>55 676 636</b>
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	149 230	38 677 735
<b>Inntekt</b>	<b>153 407 765</b>	<b>16 998 901</b>

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt <sup>1)</sup>	34 372 746	6 081 761
For mye avsatt tidligere	0	(6)
Endring i utsatt skatt	23 222 427	29 676 644
Utsatt skatt i kjøpt datterselskap/FKV	(18 984 027)	(13 964 043)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>38 611 146</b>	<b>21 794 356</b>

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	7 503 959	0	3 023 605	0
Inntektsført avsatt utbytte	721 890	0	0	328 200
<b>Sum</b>	<b>76 596 849</b>	<b>279 521 878</b>	<b>19 753 605</b>	<b>182 270 775</b>
Netto midlertidige forskjeller	0	202 925 029	0	162 517 170
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	44 643 506	0	35 753 777
Ikke bokført utsatt skatt	1 356 570	0	0	0
Korreksjon for utsatt skatt/-skattefordel i FKV	0	12 804 790	171 338	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>58 804 866</b>	<b>0</b>	<b>35 582 439</b>

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

Penneo Dokumentnøkket: SOGZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2021

#### Note 9 - Egenkapital

##### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	122 040	4 124	64 152 193	64 278 357
Årets resultat	0	0	67 450 686	67 450 686
Andre endringer;				0
Tilleggsutbytte	0	0	(50 000 000)	(50 000 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>122 040</b>	<b>4 124</b>	<b>81 602 879</b>	<b>81 729 043</b>

##### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital pr 1.1	122 040	4 124	302 674 013	46 987 791	349 787 968
Årets resultat	0	0	200 726 627	44 938 623	245 665 250
Andre endringer;					0
Tilleggsutbytte	0	0	(50 000 000)	(12 000 000)	(62 000 000)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>122 040</b>	<b>4 124</b>	<b>453 400 640</b>	<b>79 926 414</b>	<b>533 453 218</b>

#### Note 10 - Boligprosjekter

##### 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
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
<b>Sum</b>	<b>324 422 831</b>	<b>267 533 728</b>

#### Note 11 - Pantstillelser

##### Konsern

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

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
<b>Sum</b>	<b>1 613 022 909</b>	<b>1 090 536 618</b>



## R. Munkhaugen AS

### Noter 2021

#### Note 12 - 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
<b>Sum</b>	<b>296 748 783</b>	<b>321 310 945</b>

#### 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.

##### Konsern

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

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.

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

#### Note 14 – Bundne bankinnskudd

##### Konsern

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

#### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 904 aksjer à kr 135. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2021	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Roar Munkhaugen Styrets leder	904	100 %

#### Note 16 – Markedsbaserte aksjer

##### Morselskap

Markedsbaserte aksjer består av investeringer i en portefølje av aksjer notert på Oslo Børs. Aksjenes historiske kostpris er på kr 12 480 053.

#### Note 17 – Investeringer i aksjer og andeler

##### Morselskap

Investering av aksjer og andeler består utelukkende av investeringer i Viking Venture, et teknologifokusert Venture fond som skal videreutvikle teknologiselskaper til børsnotering eller industrielt salg. Investeringene gjennom Viking Venture er fordelt på flere ulike selskaper. Samtlige investeringer gjennom Viking Venture er bokført til kostpris.



# 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/Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-06-28 06:40:08 UTC



Penneo Dokumentnøkket: 5QGZ5-WN5TN-54ONU-5FK80-ZY1Q3-ZMNKT

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>



Til generalforsamlingen i R. Munkhaugen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert R. Munkhaugen AS' årsregnskap, som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 67 450 686 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 245 665 250. Årsregnskapet 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.

E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Org. nr.: 990 455 376 MVA  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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, 28. juni 2022

**E.K. Revisjon AS**

Kjell Tore Kirketeig  
Statsautorisert revisor