



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Steinar Nordrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	68 719 000	42 957 000
Sum inntekter		68 719 000	42 957 000
Kostnader			
Direkte kostnader	7,9	331 000	394 000
Lønnskostnad	4,5	15 392 000	5 029 000
Avskrivning	6	16 000	16 000
Andre driftskostnader	4	688 000	541 000
Innkomet på tapsførte fordringer	16	-2 974 000	0
Sum kostnader		13 453 000	5 980 000
Driftsresultat		55 266 000	36 977 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 477 000	10 588 000
Sum finansinntekter		12 477 000	10 588 000
Annen rentekostnad		20 000	53 000
Sum finanskostnader		20 000	53 000
Netto finans		12 457 000	10 535 000
Ordinært resultat før skattekostnad		67 723 000	47 512 000
Skattekostnad	10	-698 000	1 250 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 421 000	46 262 000
Årsresultat		68 421 000	46 262 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1	120 000 000	125 000 000
Tilleggsutbytte	1	30 000 000	25 000 000
Overført annen egenkapital	1	-81 580 000	-103 740 000
Sum overføringer og disponeringer		68 420 000	46 260 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	166 000	223 000
Sum immaterielle eiendeler		166 000	223 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar etc	6	12 000	28 000
Sum varige driftsmidler		12 000	28 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9	94 578 000	117 857 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	20 402 000	18 031 000
Andre langsiktige fordringer	11	166 701 000	234 001 000
Sum finansielle anleggsmidler		281 681 000	369 889 000
Sum anleggsmidler		281 859 000	370 140 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	16	688 000	313 000
Andre kortsiktige fordringer	11	58 923 000	83 077 000
Konsernfordringer	16	72 289 000	34 979 000
Sum fordringer		131 900 000	118 369 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	74 215 000	16 155 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 215 000	16 155 000
Sum omløpsmidler		206 115 000	134 524 000
SUM EIENDELER		487 974 000	504 664 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	50 000 000	50 000 000
Sum innskutt egenkapital		50 000 000	50 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	183 346 000	264 926 000
Sum opptjent egenkapital		183 346 000	264 926 000
Sum egenkapital		233 346 000	314 926 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 000	27 000
Betalbar skatt	10	0	502 000
Skyldige offentlige avgifter		351 000	434 000
Utbytte	1	150 000 000	150 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	91 311 000	36 195 000
Annen kortsiktig gjeld	15	12 869 000	2 579 000
Sum kortsiktig gjeld		254 626 000	189 737 000
Sum gjeld		254 626 000	189 737 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		487 972 000	504 663 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	174 013 000	251 940 000
Sum inntekter		174 013 000	251 940 000
Kostnader			
Direkte kostnader	7,9	86 645 000	196 809 000
Lønnskostnad	4,5	15 392 000	5 029 000
Avskrivning	6	16 000	16 000
Andre driftskostnader	4	986 000	972 000
Innkomet på tapsførte fordringer	16	-2 974 000	0
Sum kostnader		100 065 000	202 826 000
Driftsresultat		73 948 000	49 114 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat på investering i andre selskap	8	-77 000	-265 000
Annen renteinntekt		13 075 000	10 696 000
Sum finansinntekter		12 998 000	10 431 000
Annen rentekostnad		42 000	0
Sum finanskostnader		42 000	0
Netto finans		12 956 000	10 431 000
Ordinært resultat før skattekostnad		86 904 000	59 545 000
Skattekostnad	10	18 484 000	13 283 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 420 000	46 262 000
Årsresultat		68 420 000	46 262 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1	120 000 000	125 000 000
Tilleggsutbytte	1	30 000 000	25 000 000
Overført annen egenkapital	1	-81 580 000	-103 740 000
Sum overføringer og disponeringer		68 420 000	46 260 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløse, inventar etc	6	12 000	28 000
Sum varige driftsmidler		12 000	28 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9	0	6 701 000
Andre langsiktige fordringer	11	166 701 000	234 001 000
Sum finansielle anleggsmidler		166 701 000	240 702 000
Sum anleggsmidler		166 713 000	240 730 000
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	3	207 956 000	238 250 000
Sum varer		207 956 000	238 250 000
Fordringer			
Kundefordringer	16	25 356 000	313 000
Andre kortsiktige fordringer	11	61 997 000	87 957 000
Konsernfordringer	16	474 000	0
Sum fordringer		87 827 000	88 270 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	75 016 000	22 902 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 016 000	22 902 000
Sum omløpsmidler		370 799 000	349 422 000
SUM EIENDELER		537 512 000	590 152 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	50 000 000	50 000 000
Sum innskutt egenkapital		50 000 000	50 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	183 346 000	264 926 000
Sum opptjent egenkapital		183 346 000	264 926 000
Sum egenkapital		233 346 000	314 926 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	994 000	133 000
Sum avsetninger for forpliktelser		994 000	133 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	65 000 000	102 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		65 000 000	102 500 000
Sum langsiktig gjeld		65 994 000	102 633 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	22 500 000	0
Leverandørgjeld		5 668 000	7 945 000
Betalbar skatt	10	13 772 000	3 131 000
Skyldige offentlige avgifter		351 000	434 000
Utbytte	1	150 000 000	150 000 000
Kortsiktig konserngjeld	16	0	990 000
Annen kortsiktig gjeld	15	45 881 000	10 092 000
Sum kortsiktig gjeld		238 172 000	172 592 000
Sum gjeld		304 166 000	275 225 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		537 512 000	590 151 000



Til generalforsamlingen i Heimdal Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



- 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 7. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2023-06-07 21:02

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.



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Penneo Dokumentnøkkel: AY5JE-WL2G-H0C1J-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Resultatregnskap 01.01. - 31.12.		Konsern		Heimdal Gruppen AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2022	2021	2022	2021
Inntekter					
Driftsinntekter	9	174 013	251 940	68 719	42 957
Sum inntekter		174 013	251 940	68 719	42 957
Driftskostnader					
Direkte kostnader	7,9	86 645	196 809	331	394
Lønnskostnader	4,5	15 392	5 029	15 392	5 029
Avskrivninger	6	16	16	16	16
Andre driftskostnader	4	986	972	688	541
Innkomet på tapsførte fordringer	16	-2 974	0	-2 974	0
Sum driftskostnader		100 065	202 826	13 453	5 981
Driftsresultat		73 948	49 114	55 266	36 976
Finansposter					
Resultat på investeringer i andre selskap	8	-77	-265		
Renteinntekter		13 075	10 696	12 477	10 588
Rentekostnader		-42	0	-20	-53
Sum finansposter		12 956	10 430	12 456	10 534
Resultat før skattekostnad		86 904	59 544	67 722	47 511
Skattekostnad	10	18 484	13 283	-698	1 250
Årsresultat		68 420	46 260	68 420	46 260
Som disponeres slik:					
Tilleggsutbytte	1	-30 000	-25 000	-30 000	-25 000
Avsatt til ordinært utbytte	1	-120 000	-125 000	-120 000	-125 000
Overført annen egenkapital (+ fra)	1	81 580	103 740	81 580	103 740
Sum disponeringer		-68 420	-46 260	-68 420	-46 260

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCLJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Balanse 31.12.		Konsern		Heimdal Gruppen AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2022	2021	2022	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	10	0	0	166	223
Sum immaterielle eiendeler		0	0	166	223
Varige driftsmidler					
Driftsløsøre, inventar etc	6	12	28	12	28
Sum varige driftsmidler		12	28	12	28
Finansielle anleggsmidler					
Investering i andre selskap	8,9	0	6 701	94 578	117 857
Langsiktige fordringer nærstående parter	16	0	0	20 402	18 031
Andre langsiktige fordringer	11	166 701	234 001	166 701	234 001
Sum finansielle anleggsmidler		166 701	240 702	281 681	369 889
Sum anleggsmidler		166 713	240 730	281 859	370 139
Omløpsmidler					
Varelager					
Boligprosjekter	3	207 956	238 250	0	0
Sum varelager		207 956	238 250	0	0
Fordringer					
Fordringer på konsern-/ tilknyttede- selskap	16	474	0	72 289	34 979
Kundefordringer	16	25 356	313	688	313
Andre kortsiktige fordringer	11	61 997	87 957	58 923	83 077
Sum fordringer		87 827	88 270	131 899	118 369
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	75 016	22 902	74 215	16 155
Sum omløpsmidler		370 799	349 422	206 114	134 524
SUM EIENDELER		537 512	590 152	487 973	504 663

Penneo Dokumentnøkkel: AY5JE-WL2G-H0C1J-0015E-MIV5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Balanse 31.12.		Konsern		Heimdal Gruppen AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2022	2021	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	50 000	50 000	50 000	50 000
Overkurs	1	0	0	0	0
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000	50 000	50 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	183 346	264 926	183 346	264 926
Fond for vurderingsforskjeller	1	0	0	0	0
Sum opptjent egenkapital		183 346	264 926	183 346	264 926
Sum egenkapital		233 346	314 926	233 346	314 926
Gjeld					
Avsetning for forpliktelse					
Utsatt skatt	10	994	133	0	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	65 000	102 500	0	0
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til konsernselskaper	16	0	990	91 311	36 195
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	22 500	0	0	0
Leverandørgjeld		5 668	7 945	95	27
Betalbar skatt	10	13 772	3 131	0	502
Skyldige offentlige avgifter		351	434	351	434
Utbytte	1	150 000	150 000	150 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld	15	45 881	10 092	12 869	2 579
Sum kortsiktig gjeld		238 172	172 593	254 627	189 737
Sum gjeld		304 166	275 226	254 627	189 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		537 512	590 152	487 973	504 663

Trondheim 7. juni 2023

Nils Munkhaugen
Styrets lederSteinar Munkhaugen
Styrets nestlederTorkil Munkhaugen
StyremedlemMarthe Munkhaugen Eggan
StyremedlemHeidi Munkhaugen Selvaag
StyremedlemRoar Munkhaugen
StyremedlemSteinar Nordrum
CEO

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0O15E-MUVST-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Kontantstrøm 01.01. - 31.12.	Konsern		Heimdal Gruppen AS	
	2022	2021	2022	2021
<i>Alle tall i hele tusen</i>				
Kontantstrøm fra årets virksomhet				
Resultat før skattekostnad	86 904	59 544	67 722	47 511
+ Ordinære avskrivninger	16	16	16	16
- Betalte skatter	-3 131	-18 000	-502	-12 367
+/- - Pos. resultat / + neg. resultatandeler DS/TS/FKV	77	265	-67 929	-41 993
+/- Endring i lager, kunder og leverandørposter	2 974	99 533	-307	1 211
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	40 365	-3 182	3 479	-1 743
+/- Effekt av utgang konsernselskaper	-48 231	-77 284		
+/- Netto endring av bygg- og tomtelån	-15 000	22 500		
Netto kontantstrøm fra årets virksomhet	63 973	83 393	2 479	-7 364
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
+ Innbetaling av utbytte fra DS, FKV			50 733	15 060
+ Innbetaling ved realisasjon av aksjer	37 803	0	37 803	90 765
+ Innbetalinger ved tilbakebetaling lån	140 140	117 338	140 140	117 338
- Investering i DS, TS og FKV	0	-1 180	0	-7 157
- Utbetalinger ved økte lån til DS, FKV og TS	-2 000	0	-2 000	0
- Utbetalinger ved økte lån til andre selskap	-37 803	-101 581	-37 803	-101 581
= Netto kontantstrøm fra investeringer	138 140	14 577	188 873	114 425
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
- Utbetalinger av utbytte til majoritet	-150 000	-101 000	-150 000	-101 000
+/- Endring i gjeld til DS, TS og FKV	0	0	-8 182	0
+/- Endring i konsernkonto bank			24 890	-11 326
= Netto kontantstrøm fra finansiering	-150 000	-101 000	-133 292	-112 326
= Netto endring i likvider i året	52 113	-3 030	58 060	-5 264
+ Likviditetsbeholdning 01.01.	22 902	25 932	16 155	21 420
= Likviditetsbeholdning 31.12.	75 016	22 902	74 215	16 155
Fri del av likviditetsbeholdning	74 775	22 650	73 974	15 903
Likviditetsreserve	74 775	22 650	73 974	15 903

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Konserndannelse / Konsolidering og goodwill

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

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

Tilknyttede selskap og virksomhet under felles kontroll

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

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

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

Inntektsføring

Boligprosjekter

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

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

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

Salg av varige driftsmidler

Gevinst ved salg av varige driftsmidler inngår i driftsinntekter.



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Regnskapsprinsipper

Klassifisering

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

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

Vurderingsregler

Generelt

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

Varelager

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

Varige driftsmidler

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

Leasing

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

Forskning og utvikling

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

Garantier

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

Skatt

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

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



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Regnskapsprinsipper

Valuta

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

Pensjoner

Innskuddsbaserte pensjonsavtaler regnskapsføres som lønnskostnad når pensjonen opptjenes.

Finansielle instrumenter

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

Estimater

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

Betingede utfall

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

Sammenligningstall

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

Kontantstrømanalyse

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



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 1 - Egenkapital - og aksjonærinformasjon

KONSERN	2021	Resultat	Utbytte	Tilleggsutb.*	2022
Innskutt egenkapital	50 000				50 000
Annen egenkapital	264 926	68 420	-120 000	-30 000	183 346
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
Sum	314 926	68 420	-120 000	-30 000	233 346

HEIMDAL GRUPPEN AS	2021	Resultat	Ord.ubytte	Tilleggsutb.*	2022
Aksjekapital	50 000				50 000
Overkurs	0				0
Fond for vurderingsforskjeller	0				0
Annen egenkapital	264 926	68 420	-120 000	-30 000	183 346
Sum	314 926	68 420	-120 000	-30 000	233 346

* Tilleggsutbytte utbetalt i 23 basert på avlagt regnskap i 2021

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

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

Det er ikke utstedt noen form for tegningsrettigheter eller opsjoner.

Note 2 - Virksomhetsområder, store enkelttransaksjoner

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

Note 3 - Boligprosjekter

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

Heimdal Gruppen Konsern		Realiseres	Eierandel	Kostpris	Verdi	Verdi
Prosjekt	Sted	(fra-)		2022	2022	2021
Tomter for fremtidig produksjon	Trondheim	2021-	100 %	207 956	207 956	238 250
Sum boligprosjekter				207 956	207 956	238 249

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0015E-MJVT-8L3N6



Heimdal Gruppen Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

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

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader				
Lønn	12 952	4 274	12 952	4 274
Arbeidsgiveravgift	2 305	620	2 305	620
Pensjonskostnader ekskl. arb.g.avg.	96	95	96	95
Styrehonorar	0	0	0	0
Andre ytelser, langtidsinnleie, sos.arr.	39	41	39	41
Sum lønnskostnader	15 392	5 029	15 392	5 029

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Gjennomsnittlig antall ansatte	1	2	1	2

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Godtgjørelse til revisor				
Lovpålagt revisjon	351	271	256	130
Andre attestasjonstjenester	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	5	0	0
Sum godtgjørelse til revisorfirma	351	276	256	130

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

	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021
Godtgjørelse til daglig leder		
Lønn til daglig leder	2 916	2 916
Bonusrelatert lønn*	10 000	1 000
Innskuddspensjon	74	71
Annen godtgjørelse	14	14
Sum godtgjørelse til Adm.Dir	13 005	4 001

* Det er avsatt 10 000' i bonus for 2022 med utbetaling 2023 tilsvarende tall for året før var 1 000'

Det foreligger ingen bonus eller etterlønsavtaler med styremedlemmer.

Note 5 - Pensjoner

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

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Pensjonskostnaden i regnskapet				
Innskuddsbasert pensjon inkl. arb.g.avg.	109	109	109	109
Netto pensjonskostnad inkludert arb.giv.avg. i resultatet	109	109	109	109

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MUVST-8L3N6



Heimdal Gruppen Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 6 - Varige driftsmidler

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

HEIMDAL GRUPPEN	Driftsløsøre	
	Inv. etc	
Anskaffelseskost 01.01	1 202	
Tilgang	0	
Avgang	0	
Anskaffelseskost 31.12.	1 202	
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 174	
Årets avskrivninger	16	
Avgang avskrivninger	0	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 190	
Balanseført verdi 01.01.	28	
Netto endringer ovenfor	-16	
Balanseført verdi 31.12.	12	
Økonomisk levetid	3-10 år	

Note 7 - Direkte kostnader

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Negative res.andeler og tap aksjer jf note 9			240	394
Kostnader til gamle avsluttede byggeprosjekter	91	0	91	0
Tomte og utviklingskostnader ved tomtesalg	86 554	196 809	0	0
Sum direkte kostnader	86 645	196 809	331	0

Note 8 - Eierandeler i andre selskaper konsernet

Selskap som konsolideres (DS)	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2022	2021	2022	2021
Granås Øst AS	Trondheim	919 632 852	100 %	100 %	100 %	100 %
Granås Øst BB1 AS	Trondheim	930 367 613	100 %	I/A	100 %	I/A
Solbergåsen AS	Trondheim	919 632 887	100 %	100 %	100 %	100 %
Granåsen Gård Øst AS	Trondheim	919 633 042	100 %	100 %	100 %	100 %
Flatåsen Nordre AS	Trondheim	919 632 917	100 %	100 %	100 %	100 %

DS som ikke konsolideres	F-Kontor	org.nr.	Stemmeand.		Eierandeler	
			2022	2021	2022	2021
HSN AS*	Trondheim	998 617 979	I/A	100 %	I/A	100 %

* Konsolideres ikke men føres etter EK metoden for 2021, avviklet i 2022

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

FKV, bruttometoden:	F-Kontor	org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2022	2021
Steinsnesbukta AS	Horten	993 468 711	50 %	50 %
Nidelven Utvikling AS	Trondheim	996 293 394	50 %	50 %

Regnskapsført verdi pr. hovedgruppe samlet for selskap ført etter bruttometoden	KONSERN	
	2022	2021
Driftsinntekter	0	18 589
Driftskostnader	101	13 656
Finansposter	-15	98
Skatt (-inntekt)	-26	1 107
Årsresultat	-91	3 925
Anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler	59 752	56 479
Avsetning for forpliktelse	0	3
Langsiktig gjeld	20 405	22 500
Kortsiktig gjeld	25 273	1 946

Tilknyttede selskap, egenkapitalmetoden:	Forretningskontor	Org.nr.	Eier og stemmeandel	
			2022	2021
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	Trondheim	916 604 882	49 %	49 %

Aksjeposter i konsernregnskapet	Ansk.kost ved kjøp	Andel EK på kjøpstids.	Verdi 01.01.	Resultatandel	Egenkapital transaksj.	Verdi 31.12.
HSN AS	13 500	13 500	6 701	-77	-6 624	0
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	8 961	8 961	8 961	0	0	8 961
<i>Utsatt gevinst salg aksjer mot andelen</i>			-8 961	0	0	-8 961
Sum investeringer i DS, TS	22 461	22 461	6 700	-77	-6 624	0

Resultat på investering i andre selskap i konsernoppstillingen	2022	2021
Resultatandel EK metoden avvikling HSN AS	-77	-265
Sum resultatandel i konsernregnskapet	-77	-265

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 9 - Eierandeler i andre selskaper i morselskapet

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

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

	Ansk.kost 31.12.	Verdi 01.01.	Resultat- andel	EK-trans/ Eliminering	Verdi 31.12.
MORSELSKAPSREGNSKAPET					
Flatåsen Nordre AS	3 335	17 170	54 246	-49 531	21 885
Granås Gård Øst AS	1 356	8 456	156	592	9 204
Solbergåsen Utbygging AS**	I/A	24 036	13 767	-37 803	0
Steinsnesbukta AS	0	0	0	0	0
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	8 961	8 961	0	0	8 961
<i>Utsatt gevinst salg aksjer mot andel</i>		<i>-8 961</i>			<i>-8 961</i>
<i>Sum resultatandeler og aksjegevinst vist som inntekt</i>			<i>68 169</i>		
Granås Øst AS*	50 190	1 968	-26	1 990	3 932
Granås Øst BB1 AS*	17 686	17 686	-5	0	17 681
Nidelven Utvikling AS	500	13 996	-90	0	13 905
Solbergåsen AS**	28 011	27 844	-42	167	27 970
HSN AS***	I/A	6 701	-77	-6 624	0
<i>Sum resultatposter vist som kostnad</i>			<i>-240</i>		
Sum investeringer i andre selskap	110 040	117 857	67 929	-91 209	94 577

* og ** Fisjonert i 2022, *** Avviklet i 2022

Note 10 - Skatter

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad				
Betalbar skatt	13 772	3 132	0	502
Endring i utsatt skatt	994	340	56	48
Skatt tomtesalg overtatt av kjøper	3 719	9 594	0	0
Skatt på avgitt og mottatt konsemsbidrag	0	218	-754	700
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	18 485	13 283	-698	1 250
Beregning av årets skattegrunnlag				
Resultat før skatt	86 904	102 206	67 722	47 511
Endring i midlertidige forskjeller og undersk.til fremf.	-6 976	-1 531	-255	-217
Konsemsbidrag*	0	-1 005	3 426	-3 182
Permanente forskjeller	-2 882	-41 828	-70 893	-41 828
Årets skattegrunnlag	77 046	57 842	0	2 283

* DS som ikke konsolideres i konsern

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Spesifisering av betalbar skatt				
Betalbar skatt, årets aktivitet	13 772	3 031	0	502
Betalbar skatt, utgang konsernselskap	0	0	0	0
Betalbar skattegjeld i balansen	13 772	3 031	0	502

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Avvik skattekostnad				
22% beregnet skatt av resultat før skatt	19 119	22 485	14 899	10 452
Skattekostnad i resultatregnskapet	18 485	13 283	-698	1 250
Avvik	634	9 202	15 596	9 202
<i>Forklares med</i>				
22% av permanente forskjeller	-634	-9 202	-15 596	-9 202
Andre endringer	0	0	0	0
Netto avvik	0	0	0	0

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Midlertidige forskj. og undersk. til fremf.				
Driftsmidler	0	-320	-84	-320
Gevinst og tapskonto	0	221	11	221
Avsetning etter god regnskapsskikk	0	-912	-684	-912
Varelager	8 957	1 616	0	0
Skattemessig underskudd til fremføring	-3 685	0	0	0
Netto forskjeller	5 273	604	-756	-1 011
Utsatt skatt / - skattefordel av Netto forskjeller	994	133	-166	-223
Utsatt skattefordel ført mot TS andel	0	0	0	0
Balanseført utsatt skatt/-utsatt skattefordel	994	133	-166	-223
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0015E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 11 - Andre fordringer

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktige fordringer				
Heimdal Bolig AS	106 910	161 520	106 910	161 520
Heimdal Eiendom AS	8 448	15 370	8 448	15 370
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	30 000	30 000	30 000	30 000
Melhusstorget AS	14 081	13 568	14 081	13 568
Tillerringen Utvikling AS	2 822	4 755	2 822	4 755
Granås Gård Bakken AS	4 441	5 462	4 441	5 462
Rentebærende ansv. lån Oppdal Hotell Invest AS	0	3 328	0	3 328
Sum langsiktige fordringer	166 701	234 001	166 701	234 001

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Kortsiktige fordringer				
Heimdal Bolig AS, betaling neste regnskapsår	55 000	82 502	55 000	82 502
Heimdal Eiendom AS, betaling neste regnskapsår	3 212	0	3 212	0
Granås Familieboliger AS	0	3 533	0	0
Solbergåsen Utbygging AS	2 981	0	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	99	1 347	7	22
Opptjente renteinntekter	704	575	704	553
Sum kortsiktige fordringer	61 997	87 957	58 923	83 077

Note 12 - Bankinnskudd kontanter og lignende

Ved utgangen av 2022 har konsernet en aktiv konsernkonti i Nordea Bank med solidarisk ansvar mellom deltagerne. Konto med deltagere Heimdal Gruppen AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Flatåsen Nordre AS og Granåsen Gård Øst AS. Samlet innestående 73,6 MNOK pr. 31.12.2022.

I 2021 besto konsernkontoen av følgende selskaper Heimdal Gruppen AS, Granås Øst AS, Solbergåsen AS, Flatåsen Nordre AS, Nyhavna Øvre AS og Granås Gård Øst AS med samlet innestående 15,9 MNOK pr. 31.12.2021.

Bundene midler herunder skattetrekkkonto utgjør for konsernet og for morselskapet 0,2 MNOK tilsvarende tall for 2021 er hhv 0,3 MNOK for konsernet og morselskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-H0C1J-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 13 - Finansiering

	KONSERN	
	2022	2021
Rentebærende gjeld sikret med pant		
Bankgjeld sikret med pant i utviklingseiendom	65 000	102 500
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som langsiktig</i>	<i>65 000</i>	<i>102 500</i>
Rentebærende gjeld tilknyttet tomteområder for salg		
Bankgjeld relatert til finansiering av varelager/tomteområder	22 500	0
<i>Delsum rentebærende gjeld ført som kortsiktig/varekretslopet</i>	<i>22 500</i>	<i>0</i>
Sum rentebærende gjeld sikret med pant	87 500	102 500

	KONSERN	
	2022	2021
<i>Balanseført verdi, eiendeler stillet som sikkerhet</i>		
Utviklingseiendommer	167 488	155 708
Sum balanseført verdi	167 488	155 708

	KONSERN	
	2022	2021
Avdragsprofil gjeld til kreditinstitusjoner		
Avdrag neste år	0	0
Avdrag 2-5 år	87 500	102 500
Avdrag etter 5 år	0	0
Sum	87 500	102 500
Rentesats	2-3 %	2-3 %

Note 14 - Garantier

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Garantiansvar				
Kausjonsansvar	0	0	87 500	102 500
Andre garantier	1 268	1 268	1 268	1 268
Sum garantiansvar	1 268	1 268	88 768	103 768

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Påløpte rentekostnader	87	17	0	0
Ikke oppjent inntekt	15 461	672	0	0
Påløpte lønnskostnader	12 185	1 667	12 185	1 667
Annen kortsiktig gjeld	2 855	918	684	912
Gjeld til Heimdal Eiendom AS	15 294	6 818	0	0
Sum	45 881	10 092	12 869	2 579

Penneo Dokumentnøkkel: AY5JE-WL2G-HOCLJ-0Q15E-MJY5T-8L3N6



Heimdal Gruppen

Årsregnskap 2022

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

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

Langsiktig fordringer	HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021
Nidelven Utvikling AS	20 402	18 031
Sum	20 402	18 031

Kortsiktig fordring/mellomværende	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Heimdal Eiendomsmegling Invest AS	474	2 974	474	2 974
Avsatt for usikkerhet, reversert i 2022	0	-2 974	0	-2 974
Konsernbidrag og utbytte Flatåsen Nordre AS			51 060	0
Fordring på selskaper i konsernkontoordningen jf note 12			20 754	34 979
Sum	474	0	72 289	34 979

Leverandørgjeld og kundefordringer mot nærstående parter

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	KONSERN		HEIMDAL GRUPPEN AS	
	2022	2021	2022	2021
Konsernbidrag DS*	I/A	990	3 525	3 182
Flatåsen Nordre AS			44 109	0
Konsernkonto ordningen jf note 12			43 677	33 012
Sum kortsiktig gjeld mot konsernselskap	0	990	91 311	36 195

* Konsernet gjelder konsernbidrag til HSN som ikke konsolideres

Note 17 - Betingede utfall

Heimdal Gruppens virksomhet er av en slik natur at det til enhver tid er risiko for at konflikter må løses i rettsapparatet. Et felleskontrollert foretak i konsernet er ved regnskapsavleggelsen involvert i en rettslig tvist. Det er satt av til påregnlige kostnader etter utfall av rettsvisten.

Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-H0C1J-0Q15E-MJY5T-8L3N6



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."

Marthe Munkhaugen Eggan

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1510770

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-06-22 12:13:22 UTC



Roar Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-06-22 13:15:09 UTC



Steinar Munkhaugen

Styrets nestleder

Serienummer: 9578-5998-4-912660

IP: 89.8.xxx.xxx

2023-06-22 14:31:11 UTC



Steinar Nordrum

CEO

Serienummer: 9578-5994-4-448286

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-06-23 07:29:15 UTC



Heidi Munkhaugen Selvaag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1793455

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-26 06:03:53 UTC



Torkil Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-381225

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-06-26 09:52:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-0Q15E-MJY5T-8L3NG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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."

Nils Johan Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-27 06:47:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AYSJE-WL2G-HOCTJ-OQISE-MVYST-8L3NG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSBERETNING 2022 HEIMDAL GRUPPEN

VIRKSOMHETEN

Heimdal Gruppen, Vestre Rosten 69 i Trondheim, har sin innen eiendom og i det vesentlige tomter til boligutbygging. Aktiviteten er konsentrert om forvaltning og salg av aksjeposter, og salg av tomter til boligutbyggere.

FRAMTIDSUTSIKTER

Det blir ikke investert i ny virksomhet. Formålet for dagens drift er å forvalte og realisere konsernets eiendeler på riktig tidspunkt slik at verdien optimaliseres. Aktiviteten i 2022 har fulgt forventet plan. Det forventes at hele eiendomsporteføljen skal være realisert i løpet av en 5-7 års periode.

MILJØ OG SAMFUNNSANSVAR

Heimdal Gruppens aktivitet har liten direkte konsekvens for miljø og samfunn gjennom forvaltningen av tomteområdene. Påvirkningen kommer gjennom valg i reguleringsprosessen og utbygging av tomteområdene. Utbygging av tomteområdene gjøres av tomtekjøperne.

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

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Etter sommeren i 2022 har selskapet kun en ansatt i hel stilling, mot tilsvarende 1,4 årsverk i 2021. Det er ikke registrert sykefravær eller skader de to siste år. Det planlegges ikke nye ansettelser i selskapet.

Styret består av representanter for de personlige aksjonærene, det vil si fire menn og to kvinner. 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

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



tilsvare fremtidig salgbar verdi. Det er ledelsens oppfatning at det er utøvd et forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av regnskapet og at regnskapet gir et riktig bilde av virksomheten for årene 2021 og 2022.

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

Omsetning og resultat

Omsetningen ble 174,0 MNOK mot 251,9 MNOK i 2021. Resultat før skatt ble 86,9 MNOK mot 59,5 MNOK i 2021. Omsetningen og resultat vil svinge avhengig av hvilke tomteområder som realiseres det enkelte regnskapsår.

Soliditet og balanse

Totalbalansen er forventet å falle i takt med realisering av ervervede tomteområder i tiden fremover. I 2022 er totale eiendeler redusert fra 590,2 MNOK til 537,5 MNOK.

Konsernets balanseførte egenkapital er 233,3 MNOK, en nedgang fra 314,9 MNOK i 2021. Nedgangen skyldes utdeling av utbytte til eierselskapene for videre forvaltning der. Balanseført egenkapitalandel i forhold til totale eiendeler holder seg stabilt rundt ca 50%. Det er styrets oppfatning at det ligger merverdier i konsernets tomteportefølje slik at verdijustert egenkapital er høyere.

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

Likviditet, kontantstrøm og finansiering

Konsernets frie likviditetsbeholdning utgjør ved årets slutt 74,8 MNOK (22,7). Kontantstrøm fra drift ble etter salg av tomter positiv med 64,0 MNOK (83,4). I tillegg ble konsernet tilført 138,1 MNOK fra investeringsaktiviteter.

Finansiell risiko er i hovedsak knyttet til betjening av renter på lån tatt opp til erverv av eiendom for boligutbygging. På grunn av et lavt lånevolum er denne risikoen redusert sammenlignet med tidligere år. Konsernets gjeld er knyttet til eiendom regulert til boligformål, og det er styrets oppfatning at det er lav risiko knyttet til innløsning eller forlengelse av lånene. I dette ligger det også at eiendelene har en lav låneandel i forhold til virkelig verdi. Samlet lån i eiendomsporteføljen er 87,5 MNOK av en bokført verdi på 208,0 MNOK. Eiendomsporteføljen er da vist til historisk kost.

Morselskapet fikk positiv kontantstrøm fra drift med 2,5 MNOK og innbetalinger fra investeringer med en positiv kontantstrøm på 188,9 MNOK. Økt kontanttilgang ble brukt til utbetaling av utbytte på NOK 150,0 MNOK.



ÅRETS RESULTAT OG DISPONERINGER

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

Årsresultat	68 420
Tilleggsutbytte	- 30 000
Avsatt til ordinært utbytte	- 120 000
Overført fra annen egenkapital	+ 81 580
Totalt disponert	- 68 420

Trondheim, den 31. desember 2022 / 7. juni 2023

I styret for HEIMDAL GRUPPEN AS

Nils Munkhaugen
(Styrets leder)

Steinar Munkhaugen
(Nestleder)

Marthe Munkhaugen Eggan
(Styremedlem)

Heidi Munkhaugen Selvaag
(Styremedlem)

Roar Munkhaugen
(Styremedlem)

Torkil Munkhaugen
(Styremedlem)

Steinar Nordrum
(CEO)

Penneo Dokumentnr: 8NM44-D3OJ1-VZQOE-ACYCM-G36OT-NUVSL



PENNEO

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

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

Steinar Nordrum

Adm. Dir

Serienummer: 9578-5994-4-448286

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-06-15 09:47:20 UTC



Roar Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-06-15 09:51:45 UTC



Marthe Munkhaugen Eggen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1510770

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-06-15 11:17:10 UTC



Nils Johan Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1546232

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-15 12:28:15 UTC



Heidi Munkhaugen Selvaag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1793455

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-15 12:29:22 UTC



Steinar Munkhaugen

Styrets nestleder

Serienummer: 9578-5998-4-912660

IP: 89.8.xxx.xxx

2023-06-18 20:16:46 UTC



Penneo Dokumentnr: 8NM44-D3OJ1-VZQOE-AC0YCM-G36OT-NUVSL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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."

Torkil Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-381225

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-06-19 07:54:42 UTC



Penneo Dokumentnr: 8NM44-D3OJ1-VZQOE-AC0YCM-G36OT-NUVSL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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