



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 788 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HAVSJÅ INVEST AS
Forretningsadresse:	Svennes Gård 2836 BIRI

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Birger Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8	926 497	624 835
Annen driftsinntekt		2 805 695	1 149 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 732 192</b>	<b>1 773 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	775 307
Lønnskostnad	9	1 901 559	1 607 788
Avskrivning på driftsmidler	1	755 015	567 063
Annen driftskostnad	9	2 849 153	3 023 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 505 727</b>	<b>5 973 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 773 535</b>	<b>-4 200 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		32 532 798	13 366 467
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	11 433 541
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 667 469	407 242
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		727 266	605 110
Annen renteinntekt		289 471	603 681
Annen finansinntekt		3 587 397	5 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 804 401</b>	<b>26 421 817</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		305 488	471 218
Annen rentekostnad		4 427 356	3 942 766
Annen finanskostnad		252 016	323 274
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 984 860</b>	<b>4 737 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 819 541</b>	<b>21 684 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 046 006</b>	<b>17 484 436</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-315 319	585 863
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til utbytte		15 300 000	11 884 700
Avsatt til annen egenkapital		18 061 325	5 013 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	73 231	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 231</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 347 097	38 816 075
Personbil	1	568 341	2 795 222
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 915 438</b>	<b>41 611 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	198 222 750	173 017 338
Lån til foretak i samme konsern	3	129 304 576	96 370 164
Investeringer i tilknyttet selskap	2	8 839 260	7 994 260
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	28 802 362	11 791 306
Investeringer i aksjer og andeler		177 710	55 210
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>365 346 658</b>	<b>289 228 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>404 335 327</b>	<b>330 839 575</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	8 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 081 941	21 571 044
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 089 941</b>	<b>21 571 044</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	19 290 236	17 998 855
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 290 236</b>	<b>17 998 855</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 380 177</b>	<b>39 569 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>434 715 504</b>	<b>370 409 474</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	115 824 598	97 763 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 824 598</b>	<b>97 763 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 924 598</b>	<b>97 863 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	242 088
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>242 088</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	269 970 185	212 499 931
Øvrig langsiktig gjeld		46 233 151	57 579 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>316 203 336</b>	<b>270 079 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 203 336</b>	<b>270 321 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		914 059	1 127 354
Skyldige offentlige avgifter		368 712	109 000
Annen kortsiktig gjeld		1 304 798	987 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 587 569</b>	<b>2 224 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>318 790 905</b>	<b>272 546 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>434 715 503</b>	<b>370 409 474</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3, 16	37 225 000	25 584 000
Andre inntekter	16	1 081 000	10 650 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 306 000</b>	<b>36 234 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		43 000	4 357 000
Lønnskostnad	17	1 955 000	1 808 000
Avskrivninger	21	1 009 000	303 000
Annen driftskostnad	4	27 165 000	9 480 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 172 000</b>	<b>15 948 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 134 000</b>	<b>20 286 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i TS	18	5 827 000	5 672 000
Verdiendring investeringseiendom	5	43 160 000	22 905 000
Finansieringsinntekter	6	4 522 000	384 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 509 000</b>	<b>28 961 000</b>
Finansieringskostnader	6	10 893 000	9 579 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 893 000</b>	<b>9 579 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 616 000</b>	<b>19 382 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>50 750 000</b>	<b>39 668 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	15	10 830 000	4 463 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 920 000</b>	<b>35 205 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 920 000</b>	<b>35 205 000</b>
Kjøp og salg av IKE		345 000	0
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		345 000	
<b>Totalresultat</b>		<b>40 265 000</b>	<b>35 205 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Aksjonærer i morselskapet		37 378 000	25 903 000
Ikke kontrollerende eierinteresser		2 887 000	9 302 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 265 000</b>	<b>35 205 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5	605 232 000	507 545 000
Investeringseiendom holdt for salg	19	0	80 500 000
Annen Eiendom	21	57 856 000	49 108 000
Driftsløsøre og inventar	21	8 067 000	3 898 000
Investering i bilder	21	8 643 000	15 889 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>679 798 000</b>	<b>656 940 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	92 875 000	86 148 000
Andre investeringer		1 678 000	1 555 000
Andre langsiktige fordringer	7	39 279 000	21 985 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 832 000</b>	<b>109 688 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>813 630 000</b>	<b>766 628 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av eiendom under utvikling		850 000	39 000
<b>Sum varer</b>		<b>850 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	2 079 000	1 687 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	17 899 000	14 331 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 978 000</b>	<b>16 018 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	9	33 459 000	33 540 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 459 000</b>	<b>33 540 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 287 000</b>	<b>49 597 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>867 917 000</b>	<b>816 225 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		177 305 000	167 658 000
Annen egenkapital		114 400 000	101 970 000
Minoritetsinteresser		8 814 000	12 268 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>300 519 000</b>	<b>281 896 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>300 619 000</b>	<b>281 996 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	63 344 000	52 208 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>63 344 000</b>	<b>52 208 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	438 654 000	308 746 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	10 317 000	9 001 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>448 971 000</b>	<b>317 747 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>512 315 000</b>	<b>369 955 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11	36 226 000	153 762 000
Leverandørgjeld		10 506 000	4 326 000
Betalbar skatt	15	1 240 000	226 000
Skyldige offentlige avgifter		1 449 000	322 000
Annen kortsiktig gjeld		5 562 000	5 640 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 983 000</b>	<b>164 276 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>567 298 000</b>	<b>534 231 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>867 917 000</b>	<b>816 227 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 425640

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 788 441  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVSJÅ INVEST AS  
Forretningsadresse: Svenes Gård  
2836 BIRI

#### Regnskapsår

Årsregnskaps periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8	926 497	624 835
Annen driftsinntekt		2 805 695	1 149 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 732 192</b>	<b>1 773 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	775 307
Lønnskostnad	9	1 901 559	1 607 788
Avskrivning på driftsmidler	1	755 015	567 063
Annen driftskostnad	9	2 849 153	3 023 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 505 727</b>	<b>5 973 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 773 535</b>	<b>-4 200 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		32 532 798	13 366 467
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	11 433 541
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 667 469	407 242
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		727 266	605 110
Annen renteinntekt		289 471	603 681
Annen finansinntekt		3 587 397	5 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 804 401</b>	<b>26 421 817</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		305 488	471 218
Annen rentekostnad		4 427 356	3 942 766
Annen finanskostnad		252 016	323 274
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 984 860</b>	<b>4 737 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 819 541</b>	<b>21 684 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 046 006</b>	<b>17 484 436</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-315 319	585 863
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til utbytte	15 300 000	11 884 700
Avsatt til annen egenkapital	18 061 325	5 013 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>33 361 325</b>	<b>16 898 573</b>



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	73 231	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 231</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 347 097	38 816 075
Personbil	1	568 341	2 795 222
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 915 438</b>	<b>41 611 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	198 222 750	173 017 338
Lån til foretak i samme konsern	3	129 304 576	96 370 164
Investeringer i tilknyttet selskap	2	8 839 260	7 994 260
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	28 802 362	11 791 306
Investeringer i aksjer og andeler		177 710	55 210
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>365 346 658</b>	<b>289 228 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>404 335 327</b>	<b>330 839 575</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	8 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 081 941	21 571 044
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 089 941</b>	<b>21 571 044</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	19 290 236	17 998 855
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 290 236</b>	<b>17 998 855</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 380 177</b>	<b>39 569 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>434 715 504</b>	<b>370 409 474</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	115 824 598	97 763 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 824 598</b>	<b>97 763 273</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 924 598</b>	<b>97 863 273</b>
------------------------	--	--------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	0	242 088
--------------	---	---	---------

<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>242 088</b>
--	--	----------	----------------

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	269 970 185	212 499 931
Øvrig langsiktig gjeld		46 233 151	57 579 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>316 203 336</b>	<b>270 079 797</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 203 336</b>	<b>270 321 885</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		914 059	1 127 354
-----------------	--	---------	-----------

Skyldige offentlige avgifter		368 712	109 000
---------------------------------	--	---------	---------

Annen kortsiktig gjeld		1 304 798	987 962
------------------------	--	-----------	---------

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 587 569</b>	<b>2 224 316</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum gjeld</b>		<b>318 790 905</b>	<b>272 546 201</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>434 715 503</b>	<b>370 409 474</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3, 16	37 225 000	25 584 000
Andre inntekter	16	1 081 000	10 650 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 306 000</b>	<b>36 234 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		43 000	4 357 000
Lønnskostnad	17	1 955 000	1 808 000
Avskrivninger	21	1 009 000	303 000
Annen driftskostnad	4	27 165 000	9 480 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 172 000</b>	<b>15 948 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 134 000</b>	<b>20 286 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i TS	18	5 827 000	5 672 000
Verdiendring investeringseiendom	5	43 160 000	22 905 000
Finansieringsinntekter	6	4 522 000	384 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 509 000</b>	<b>28 961 000</b>
Finansieringskostnader	6	10 893 000	9 579 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 893 000</b>	<b>9 579 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 616 000</b>	<b>19 382 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	15	10 830 000	4 463 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 920 000</b>	<b>35 205 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 920 000</b>	<b>35 205 000</b>
Kjøp og salg av IKE		345 000	0
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		345 000	
<b>Totalresultat</b>		<b>40 265 000</b>	<b>35 205 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Aksjonærer i morselskapet		37 378 000	25 903 000
Ikke kontrollerte eierinteresser		2 887 000	9 302 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 265 000</b>	<b>35 205 000</b>





Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5	605 232 000	507 545 000
Investeringseiendom holdt for salg	19	0	80 500 000
Annen Eiendom	21	57 856 000	49 108 000
Driftsløsøre og inventar	21	8 067 000	3 898 000
Investering i bilder	21	8 643 000	15 889 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>679 798 000</b>	<b>656 940 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	92 875 000	86 148 000
Andre investeringer		1 678 000	1 555 000
Andre langsiktige fordringer	7	39 279 000	21 985 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 832 000</b>	<b>109 688 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>813 630 000</b>	<b>766 628 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av eiendom under utvikling		850 000	39 000
<b>Sum varer</b>		<b>850 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	2 079 000	1 687 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	17 899 000	14 331 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 978 000</b>	<b>16 018 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	9	33 459 000	33 540 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 459 000</b>	<b>33 540 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 287 000</b>	<b>49 597 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>867 917 000</b>	<b>816 225 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		177 305 000	167 658 000
Annen egenkapital		114 400 000	101 970 000
Minoritetsinteresser		8 814 000	12 268 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>300 519 000</b>	<b>281 896 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>300 619 000</b>	<b>281 996 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	63 344 000	52 208 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>63 344 000</b>	<b>52 208 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	438 654 000	308 746 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	10 317 000	9 001 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>448 971 000</b>	<b>317 747 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>512 315 000</b>	<b>369 955 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11	36 226 000	153 762 000
Leverandørgjeld		10 506 000	4 326 000
Betalbar skatt	15	1 240 000	226 000
Skyldige offentlige avgifter		1 449 000	322 000
Annen kortsiktig gjeld		5 562 000	5 640 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 983 000</b>	<b>164 276 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>567 298 000</b>	<b>534 231 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>867 917 000</b>	<b>816 227 000</b>



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Havsjø Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Havsjø Invest AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap 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, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Havsjå Invest AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

### *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>

Arendal, 1. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-06-02 13:04

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Årsregnskap 2021

# Havsjø Invest AS

Org.nr.:991 788 441



## Håvsjå Invest AS konsern RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 000	Note	2021	2020
Leieinntekter	3, 16	37 225	25 584
Andre inntekter	16	1 081	10 650
Varekostnader		(43)	(4 357)
Lønnskostnader	17	(1 955)	(1 808)
Avskrivninger	21	(1 009)	(303)
Andre driftskostnader	4	(27 165)	(9 480)
<b>Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom</b>		<b>8 134</b>	<b>20 287</b>
Verdiendring investeringseiendom	5	43 160	22 905
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 294</b>	<b>43 191</b>
Resultat fra investering i TS	18	5 827	5 672
Finansieringsinntekter	6	4 522	384
Finansieringskostnader	6	(10 893)	(9 579)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>50 750</b>	<b>39 668</b>
Skattekostnad	15	(10 830)	(4 463)
<b>Årsresultat</b>		<b>39 920</b>	<b>35 205</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK 000	Note	2021	2020
<b>Årsresultat</b>		<b>39 920</b>	<b>35 205</b>
<b>Poster som kan bli omklassifisert til resultatet:</b>			
Kjøp og salg av IKE		345	-
<b>Utvidet resultat for året</b>		<b>345</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>40 265</b>	<b>35 205</b>
<b>Total resultatet tilordnes</b>			
Aksjonærer i morselskapet		37 378	25 903
Ikke kontrollerende eierinteresser		2 887	9 302
<b>Årets total resultat</b>		<b>40 265</b>	<b>35 205</b>



## Håvsjå Invest AS konsern BALANSE

Beløp i NOK 000	Note	31.12.2021	31.12.2020
Investerings eiendom	5	605 232	507 545
Investerings eiendom holdt for salg	19	-	80 500
Annen Eiendom	21	57 856	49 108
Driftsløsøre og inventar	21	8 067	3 898
Investering i biler	21	8 643	15 889
Investering i tilknyttede selskaper	18	92 875	86 148
Andre investeringer		1 678	1 555
Andre langsiktige fordringer	7	39 279	21 985
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>813 630</b>	<b>766 628</b>
Lager av eiendom under utvikling		850	39
Kundefordringer	8	2 079	1 687
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	17 899	14 331
Betalingsmidler	9	33 459	33 540
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 287</b>	<b>49 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>867 917</b>	<b>816 226</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	10	100	100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
Fond for urealiserte gevinster		177 305	167 658
Annen egenkapital		114 400	101 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>291 705</b>	<b>269 627</b>
<b>Ikke kontrollerte eierinteresser</b>		<b>8 814</b>	<b>12 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>300 619</b>	<b>281 995</b>
Utsatt skatt	15	63 344	52 208
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	10 317	9 001
Bankgjeld	11	438 654	308 746
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>512 315</b>	<b>369 956</b>
Leverandørgjeld		10 506	4 326
Kortsiktig del av bankgjeld	11	36 226	153 762
Betalbar skatt	15	1 240	226
Skyldig offentlige avgifter		1 449	322
Annen kortsiktig gjeld		5 562	5 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 983</b>	<b>164 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>567 298</b>	<b>534 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>867 917</b>	<b>816 226</b>

Biri, den 31.05.2022

Birger Bakke  
Daglig leder/Styreleder



## Håvsjå Invest AS konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK 000	Fond for				Sum egenkapital
	Aksjekapital	urealiserte gevinster	IKE	Annen egenkapital	
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>100</b>	<b>161 723</b>	<b>2 966</b>	<b>93 987</b>	<b>258 776</b>
Årsresultat	-	14 735	9 302	11 168	35 205
Utvidet resultat for året	-	-	-	-	-
Salg IKE	-	-	-	-	-
Omklassifisering FUG ved salg FB	-	(8 800)	-	8 800	-
Andre endringer	-	-	-	(101)	(101)
Utbytte	-	-	-	(11 885)	(11 885)
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100</b>	<b>167 658</b>	<b>12 268</b>	<b>101 969</b>	<b>281 995</b>
Årsresultat	-	43 160	2 542	(5 782)	39 920
Kjøp IKE	-	-	345	-	345
Omklassifisering FUG ved salg FB	-	(33 513)	-	33 513	-
Avgang IKE	-	-	(2 771)	-	(2 771)
Utbytte	-	-	(3 570)	(15 300)	(18 870)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100</b>	<b>177 305</b>	<b>8 814</b>	<b>114 400</b>	<b>300 619</b>



## Kontantstrømoppstilling

Havsjå Invest AS, Konsern

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	50 750	39 668
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	0	-1 618
Avskrivninger	1 009	303
FV justering Forretningsbygg	-43 160	-22 905
Finansieringskostnader	10 427	9 195
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	-5 827	-407
Endring i varelager	-811	3 685
Endring i kundefordringer	-392	-384
Endring i vareleverandørgjeld	6 180	2 410
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-3 019	609
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>15 157</b>	<b>30 556</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	23 766	45 362
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-85 701	-255 365
Innbetalinger ved salg av Forretningsbygg	80 500	0
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	-17 294	-10 820
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-900	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>371</b>	<b>-220 823</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	1 316	-59
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	12 372	181 009
Betalte renter	-10 427	-9 198
Utbetalinger av utbytte	-18 870	0
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-15 609</b>	<b>171 752</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-81</b>	<b>-18 515</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	33 540	52 055
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>33 459</b>	<b>33 540</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	33 459	33 540



## Håvsjå Invest AS konsern

### NOTER

#### 1 Generelt

Håvsjå Invest AS er et eiendomskonsern med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendom i Arendal og området rundt Mjøsa. Selskapets forretningskontor er i Biri kommune. Konsernet har 2 ansatte.

#### 2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

Selskapet har ikke hatt noen implementeringseffekter knyttet til overgangen til IFRS 15, IFRS 9 ved overgangen per den 01.01.2018.

IFRS 16 *Leieavtaler* ble implementert 1. januar 2019. For leietakere fjernet standarden skillet mellom operasjonell og finansiell leieavtale, hvilket resulterer i balanseføring av nesten alle leieavtaler. Standarden krever identifisering av en eiendel (dvs. rett til å bruke den), og en tilhørende finansiell forpliktelse til å betale leie. Et valgfritt fritak finnes for leieavtaler som er kortsiktige eller har lav verdi. Selskapet har ingen leieavtaler hvor de er leietaker, og standarden har ikke påvirket resultat og balanse i perioden.

Regnskapsføringen for utleiere ble ikke vesentlig endret. IFRS 16 viderefører i all hovedsak utleiers behandling under IAS 17, der utleier må fortsette å klassifisere leieavtaler enten som operasjonell eller finansiell leieavtale.

#### Konsolidering

##### a) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Ved oppkjøp av virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget som er ytt måles til virkelig verdi av overførte eiendeler, pådratte forpliktelser og utstedte egenkapitalinstrumenter. Inkludert i vederlaget er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følge av avtale om betinget vederlag. Identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Ikke-kontrollerende eierinteresser i det oppkjøpte foretaket måles fra gang til gang enten til virkelig verdi, eller til sin andel av det overtatte foretakets nettoeiendeler.

Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Når oppkjøpet skjer i flere trinn skal eierandel fra tidligere kjøp verdsettes på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med resultatføring av verdiendringen.

Betinget vederlag måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av det betingede vederlaget skal i henhold til IFRS 9 resultatføres eller føres som en endring i det utvidete resultatregnskapet dersom det betingede vederlaget klassifiseres som en eiendel eller gjeld. Det foretas ikke ny verdimåling av betingede vederlag klassifisert som egenkapital, og etterfølgende oppgjør føres mot egenkapitalen.

Konserninterne transaksjoner, mellomværender og urealisert gevinst mellom konsernselskaper elimineres. Urealisert tap elimineres også. Rapporterte tall fra datterselskapene omarbeides om nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### b) Endring i eierinteresser i datterselskaper uten tap av kontroll

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

##### c) Avhending av datterselskaper

Ved tap av kontroll måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring, enten som investering i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet eller finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat omklassifiseres til resultatet.

##### d) Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmerettene. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringen regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost, og konsernets andel av resultatet i etterfølgende perioder inntektsføres eller kostnadsføres. Balanseført beløp inkluderer eventuell implisitt goodwill identifisert på kjøpstidspunktet.

Ved reduksjon av eierandel i tilknyttet selskap hvor konsernet opprettholder betydelig innflytelse, omklassifiseres kun en forholdsmessig andel av beløp som tidligere er ført i utvidet resultat til resultatet.



kun en prosentmessig andel av beløp som tidligere er ført i utvidet resultat til resultatet.

Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper resultatføres og tillegges balanseført verdi av investeringen. Konsernets andel av utvidet resultat i det tilknyttede selskapet føres i utvidet resultat i konsernet og tillegges også balanseført beløp for investeringene. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført beløp av investeringen blir negativt (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har pådratt seg forpliktelser eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

Konsernet avgjør ved slutten av hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringen i det tilknyttede selskapet. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og resultatfører differansen i på egen linje sammen med regnskapslinjen "Andel resultat i tilknyttede selskaper".

Dersom det oppstår gevinst på salg fra konsernet til dets tilknyttede selskaper regnskapsføres kun den forholdsmessige andelen som knytter seg til aksjonærer utenfor konsernet. Gevinster som oppstår ved kjøp fra tilknyttede selskaper elimineres i sin helhet. Urealiserte tap elimineres med mindre det foreligger et nedskrivningsbehov på eiendelen som var gjenstand for transaksjonen. Der det har vært nødvendig er regnskapene i de tilknyttede selskapene omarbeidet for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Gevinster og tap ved utvanning av eierandeler i tilknyttede selskaper er resultatført.

## 2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

### Investeringseiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investeringseiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom inngår.

Investeringseiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balanseføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investeringseiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidige kontantstrømmer.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verdivurderes.

For investeringseiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig

### Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskudsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Gevinst ved salg av eiendom er nettoført under andre driftsinntekter.

### Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer, andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

### Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsikelse.

### Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.



## Anleggsmidler holdt for salg

Anleggsmidler blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

## Lånekostnader

Lånekostnader fra generell og spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, konstruksjon eller produksjon av kvalifiserende eiendeler, som er eiendeler som det vil ta en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk eller salg, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen, frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for tiltenkt bruk eller salg.

Eventuelle kapitalinntekter fra midlertidig plasseringer av lånebeløp som ennå ikke er benyttet til anskaffelse av en kvalifiserende eiendel skal trekkes fra rentekostnader som aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen.

## Driftsmidler

Annen eiendom består hovedsakelig av boliger og andre eiendommer. Varige driftsmidler regnskapsføres til historisk anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, eller oppskrevet verdi, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid, som er:

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, revurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig.

## Lager av eiendom under utvikling

Eiendom under utvikling vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Eiendom under utvikling består anskaffelseskost av utgifter til prosjektering, materialforbruk, direkte lønnskostnader, andre direkte. Lånekostnader medregnes. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris fratrukket kostnader for ferdigstillelse og salg.

## 3 Leieinntekter

	2021	2020
Fakturert leie for perioden	37 225	25 584
<b>Sum</b>	<b>37 225</b>	<b>25 584</b>

Fremtidig minimumsleie er som følger:

	2021	2020
Førstkommende år	37 876	29 546
Årene 2-5	151 504	111 688
Etter 5 år	152 940	137 847
<b>Total fremtidig minimumsleie</b>	<b>342 320</b>	<b>279 081</b>

Enkelte leietakere har en opsjon på å forlenge leieforholdet i opptil 5 år ved leieforholdets opphør. Ved utøvelse skal leien justeres til markedsmessig nivå.

## 4 Andre driftskostnader

### Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Revisjon	472	527
Skatterådgivning	166	67
Andre tjenester	40	218
<b>Sum</b>	<b>678</b>	<b>812</b>

## 5 Investerings eiendom

	2021	2020
Balanseført beløp 1. januar	507 545	383 207
Overført til holdt for salg	-	(80 500)
Solgt i løpet av året	-	(40 000)
Påkostninger / kjøp av eiendom	54 526	221 933
Verdiendring som er resultatført	43 160	22 905
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>605 231</b>	<b>507 545</b>
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)	0	0
<b>Virkelig verdi iht. IFRS 13</b>	<b>605 231</b>	<b>507 545</b>

### Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2021	2020
Diskonteringsrente/exit yield (realrente)	5,8-8%	5,8-8%
Markedsleie (pr m2)	950-2500	950-2500
Ledige lokaler	0 %	0 %



## Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger, samtlige eiendommer er taksert av autorisert eiendomsmegler. Disse takstene er lagt til grunn for virkelig verdi i regnskapet.

## 6 Finansieringskostnader

	2021	2020
Rentekostnad på lån	(10 427)	(9 198)
Annen finansinntekt	4 522	384
Annen finanskostnad	(467)	(381)
Renteinntekter overskuddslikviditet	0	0
<b>Finansieringskostnader (netto)</b>	<b>(6 372)</b>	<b>(9 195)</b>

## 7 Andre langsiktige eiendeler

	2021	2020
Fordring på Svennes Gård	13 028	11 689
SCI miramare Cannes	15 670	-
Fordring Miramare Kapital AS	10 477	10 296
Andre fordringer	104	-
<b>Totalt andre langsiktige eiendeler</b>	<b>39 279</b>	<b>21 985</b>

## 8 Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	2 079	1 687
Avsetning til tap på fordringer	-	-
Andre fordringer	17 899	14 331
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>19 978</b>	<b>16 018</b>

## 9 Betalingsmidler

	2021	2020
Bankinnskudd	33 459	33 540
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>33 459</b>	<b>33 540</b>

Av betalingsmidler utgjør NOK 69 skattetrekkmidler.



## 10 Egenkapital

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer á kr. 1 000. Aksjene eies 100 % av Birger Sand Bakke.

## 11 Lån

	Rente	Løpetid	2021	2020
Rentebærende gjeld	NIBOR	5-25 år	438 654	308 746
<b>Totalt</b>			<b>438 654</b>	<b>308 746</b>
Klassifisert som kortsiktig			36 226	153 762
<b>Klassifisert som langsiktig</b>			<b>474 880</b>	<b>462 508</b>

Konsernet har ikke fastrentelån, og samtlige lån har en NIBOR rente pluss en margin.

### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Investerings eiendom	605 232	507 545
Investerings eiendom holdt for salg	0	80 500
Annen eiendom	57 856	49 108
Investeringer i biler	8 643	15 889
Kundefordringer	2 029	1 687
<b>Sum</b>	<b>673 760</b>	<b>654 729</b>

## 12 Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til AEB konsernet (TS)	6 063	5 951
Annen Langsiktig gjeld	4 254	3 050
<b>Sum</b>	<b>10 317</b>	<b>9 001</b>



## 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

### Markedsrisiko

Et hvert eiendomselskap vil være eksponert for endringer i leiemarkedet. Konsernet har forsøkt å redusere denne risiko ved å inngå langsiktige leieavtaler, som justeres i henhold til konsumprisindeksen.

### Valutarisiko

Konsernet er ikke eksponert for valuta risiko.

### Renterisiko

Konsernets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av konsernets egen kredittverdighet. Konsernet anvender ikke rentebytteavtaler for å sikre rentebærende gjeld.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gitt følgende utslag i regnskapet:

	Endring rente	2021	2020
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	4 748	4 620
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	0	0
<b>Sum endring i egenkapitalen</b>		<b>4 748</b>	<b>4 620</b>

### Kreditrisiko

Kreditrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter.

Kreditrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerene betaler leie på forskudd. Det søkes utleid til leietakere med høy kredittvurdering.

### Likviditetsrisiko

Konsernet har en begrenset likviditetsrisiko. Konsernets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 1,89.

Konsernet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 2 årene.

### Virkelig verdi

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.

## 14 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2021	2020
AEB eiendominvest AS - konsern	Gjeld til TS	6 063	5 951



## 15 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	305 652	254 263
Netto midlertidige forskjeller	305 652	254 263
Underskudd til fremføring	-12 288	-19 281
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>293 364</b>	<b>234 982</b>
Utsatt skatt	64 540	51 696
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 197	512
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>63 344</b>	<b>52 208</b>

I forbindelse med kjøp av datterselskaper er Utsatt skatt på nok 1 781 knyttet til merverdier på bygninger ført mot mer / Mindre verdi analysen ved kjøp av bygg.

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	50 750	39 668
Permanente forskjeller	-17 397	0
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	33 353	39 668
Endring i midlertidige forskjeller	-27 022	0
<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>6 331</b>	<b>39 668</b>
Endring i underskudd til fremføring	9 120	-10 753
Konsernforskjeller/skattefrie inntekter	-8 741	49 196
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>6 709</b>	<b>78 111</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	2021	2020
Betalbar skatt	1 240	226
For mye, for lite avsatt i fjor	236	0
Sum betalbar skatt	1 476	226
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	9 354	4 237
<b>Skattekostnad</b>	<b>10 830</b>	<b>4 463</b>

<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	50 750	39 668
Beregnet skatt	11 165	8 727
Skattekostnad i resultatregnskapet	10 830	4 285
Differanse	-335	-4 442

Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller	-3 827	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	4 237
Konsernforskjeller	-1 923	10 823
Andre forskjeller	5 415	-19 502
Sum forklart differanse	-335	-4 442

<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	1 240	226
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 240</b>	<b>226</b>

## 16 Driftsinntekter

	2020	2020
Leieinntekter	37 225	31 998
Andre driftsinntekter	1 081	4 236
<b>Sum</b>	<b>38 306</b>	<b>36 234</b>



Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	38 306	36 196
Europa	0	38
<b>Sum</b>	<b>38 306</b>	<b>36 234</b>

Andre driftsinntekter består i sin helhet av gevinst ved salg av eiendommer.

## 17 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 599	1 488
Arbeidsgiveravgift	234	258
Pensjonskostnader	41	39
Andre ytelser	81	23
<b>Sum</b>	<b>1 955</b>	<b>1 808</b>

Sysselsatte årsverk 2 2

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	720
Annen godtgjørelse	15

## 18 Tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
AEB Eiendomsinvest AS	Arendal	49 %
Gimle Brug AS	Arendal	33 %
Gimle Utvikling AS	Arendal	22 %

	Gimle selskapene	AEB Eiendomsinvest AS
<b>Beregning av årets resultatandel</b>		
Andel årets resultat	0	5 827
Eliminering av nedstrømsalg	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>0</b>	<b>5 827</b>

## Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	5 621	80 526
utbytte/tilbakebetaling kapital	0	0
Kjøp av andel	900	0
Årets resultatandel	0	5 827
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>6 521</b>	<b>86 354</b>

Uavskrevet henførbart verdi 31.12. Forretningsbygg	0	169 111
---	---	---------



## 19 Holdt for salg

Blåswix veien er blitt solgt i 2021 til en kjøpssum på 80,5 millioner. Eiendommen overtas av ny eier den 15.04.2021.

<b>Eiendeler klassifisert som holdt for salg.</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Balanseført beløp 1. januar	80 500	0
Overført fra forretningsbygg	-	80 500
Solgt i løpet av året	(80 500)	-
Verdiendring	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>80 500</b>

## 20 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

## 21 Varige driftsmidler

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Investering i biler</b>	<b>Annen Eiendom</b>	<b>Driftsløsøre</b>
Anskaffelseskost 01.01.	15 889	53 820	10 153
Tilgang	1 997	22 107	7 071
Avgang	-9 243	-12 082	-2 441
Anskaffelseskost 31.12.	8 643	63 845	14 783
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-5 989	-6 716
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>8 643</b>	<b>57 856</b>	<b>8 067</b>
Årets avskrivninger	0	-368	-641
Forventet økonomisk levetid		25 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Ikke avskrivbar	Lineær	Lineær



<b>Resultatregnskap</b>			
Havsjå Invest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt	<b>8</b>	926 497	624 835
Annen driftsinntekt		2 805 695	1 149 016
Sum driftsinntekter		<u>3 732 192</u>	<u>1 773 851</u>
Varekostnad		0	775 307
Lønnskostnad	<b>9</b>	1 901 559	1 607 788
Avskrivning på driftsmidler	<b>1</b>	755 015	567 063
Annen driftskostnad	<b>9</b>	2 849 153	3 023 816
Sum driftskostnader		<u>5 505 727</u>	<u>5 973 973</u>
Driftsresultat		<u>-1 773 535</u>	<u>-4 200 123</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		32 532 798	13 366 467
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	11 433 541
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 667 469	407 242
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		727 266	605 110
Renteinntekt		289 471	603 681
Annen finansinntekt		3 587 397	5 776
Rentekostnad til foretak i samme konsern		305 488	471 218
Rentekostnad		4 427 356	3 942 766
Annen finanskostnad		252 016	323 274
Resultat av finansposter		<u>34 819 541</u>	<u>21 684 558</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		33 046 006	17 484 436
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>7</b>	-315 319	585 863
Ordinært resultat		<u>33 361 325</u>	<u>16 898 573</u>
Årsresultat	<b>5</b>	<u>33 361 325</u>	<u>16 898 573</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		15 300 000	11 884 700
Avsatt til annen egenkapital		18 061 325	5 013 873
Sum overføringer		<u>33 361 325</u>	<u>16 898 573</u>



<b>Balanse</b>			
Havsjå Invest AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utsatt skattefordel	7	73 231	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>73 231</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	38 347 097	38 816 075
Personbil	1	568 341	2 795 222
Sum varige driftsmidler		<u>38 915 438</u>	<u>41 611 297</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	198 222 750	173 017 338
Lån til foretak i samme konsern	3	129 304 576	96 370 164
Investeringer i tilknyttet selskap	2	8 839 260	7 994 260
Lån til tilknyttet selskap	3	28 802 362	11 791 306
Investeringer i aksjer og andeler		177 710	55 210
Sum finansielle anleggsmidler		<u>365 346 657</u>	<u>289 228 278</u>
Sum anleggsmidler		<u>404 335 326</u>	<u>330 839 575</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	8 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 081 941	21 571 044
Sum fordringer		<u>11 089 941</u>	<u>21 571 044</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	19 290 236	17 998 855
Sum omløpsmidler		<u>30 380 176</u>	<u>39 569 899</u>
Sum eiendeler		<u>434 715 503</u>	<u>370 409 474</u>
Havsjå Invest AS			Side 3



<b>Balanse</b>			
Havsja Invest AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	115 824 598	97 763 273
Sum opptjent egenkapital		<u>115 824 598</u>	<u>97 763 273</u>
Sum egenkapital		<u>115 924 598</u>	<u>97 863 273</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	242 088
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>242 088</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	269 970 185	212 499 931
Øvrig langsiktig gjeld		46 233 151	57 579 866
Sum annen langsiktig gjeld		<u>316 203 336</u>	<u>270 321 885</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		914 059	1 127 354
Skyldig offentlige avgifter		368 712	109 000
Annen kortsiktig gjeld		1 304 798	987 962
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 587 569</u>	<u>2 224 316</u>
Sum gjeld		<u>318 790 904</u>	<u>272 546 201</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>434 715 503</u>	<u>370 409 474</u>
Biri, 31.05.2022			
Styret i Havsja Invest AS			
<hr/>			
Birger Sand Bakke			
styreleder/daglig leder			
Havsja Invest AS		Side 4	



## Havsja Invest AS

991 788 441

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	15 000 000	23 835 010	4 164 662	42 999 672
Tilgang	0	0		0
Avgang	0	0	-1 916 622	-1 916 622
Anskaffelseskost 31.12.2021	<b>15 000 000</b>	<b>23 835 010</b>	2 248 040	41 083 050
Akkumulerte avskrivninger	0	487 913	1 679 699	2 167 612
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>15 000 000</b>	<b>23 347 097</b>	<b>568 341</b>	<b>38 915 438</b>
Årets avskrivninger	0	310 645	444 370	755 015

Side 5



## Havsja Invest AS

991 788 441

Forventet økonomisk levetid	Ingen	50 år	3-5 år
Avskrivningsplan	avskrivning	Lineær	Lineær

### Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stem me andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
His Bydelsenter AS	Gjøvik	100 %	-67 977	-97 394	30 000
BC Interiør & Design AS	Gjøvik	100 %	-343 251	-30 808	100 000
TAG Eiendom AS	Gjøvik	100 %	12 723 280	949 604	14 412 245
Ferrari AS	Gjøvik	100 %	-57 097	-438 944	30 000
Grønnegata Parkering AS	Gjøvik	100 %	-89 535	-132 709	55 000
Miramare Cannes AS	Gjøvik	100 %	-3 481 088	-3 338 112	30 000
Nobels Eiendom AS	Gjøvik	100 %	656 635	793 334	30 000
Storgaten 92 AS	Gjøvik	100 %	5 865 464	515 958	11 157 215
Hageveien 8 AS	Gjøvik	100 %	3 280 402	2 404 457	33 222 649
Kystveien Eiendom Øst AS	Gjøvik	100 %	-188 746	-98 302	30 000
Mesna Hotell AS	Gjøvik	100 %	-4 754 121	-10 206 494	36 817 333
Ljabrubakken 1 AS	Gjøvik	100 %	2 348 464	708 099	14 991 066
Næringsseiendom Østlandet AS	Gjøvik	100 %	6 857 689	1 385 851	11 348 082
Bendiksgården Eiendom AS	Arendal	60 %	-516 228	-246 325	15 300
Hafjell Næringsutvikling AS	Gjøvik	100 %	-92 772	-51 320	30 000
Stradale AS	Gjøvik	100 %	5 665	-15 023	30 000
Hovtunsenteret AS	Gjøvik	100 %	18 026 638	1 688 439	35 087 631
Smestadmoen Næringsbygg AS	Oslo	51 %	22 659 391	1 541 906	15 301 563
Cullinan Eiendom AS	Arendal	51 %	134 171	-51 515	15 300
Havsja Eiendom AS	Gjøvik	100 %	15 065	-4 936	31 195
Ringebru Sentrum Eiendom AS	Gjøvik	100 %	11 466 399	0	25 458 170
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>					<b>198 222 748</b>
<b>Tilknyttet selskapet</b>					
AEB Eiendomsinvest AS	Arendal	49 %	26 533 049	-3 002 439	678 137
Gimle Brug AS	Arendal	33 %	*	*	50 000
Gimle Utvikling AS	Arendal	22 %	*	*	6 846 123
Eiendom Lillehammer	Lillehammer	50 %	2 185 574	-267 160	1 265 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>					<b>8 839 260</b>

Regnskapene til Gimle Brug AS og Gimle Utvikling AS er ikke avlagt per godkjenning av regnskapet til Havsja Invest AS. Informasjonen er vurdert å være uvesentlig for leser av regnskapet.



## Havsjå Invest AS 991 788 441

### Note 3 Fordringer og gjeld

<b>Kundefordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer til pålydende	8 000	0
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre langsiktige fordringer	158 106 938	108 161 470
<b>Sum</b>	<b>158 106 938</b>	<b>108 161 470</b>

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>269 970 185</b>	<b>212 499 931</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Varige driftsmidler	745 976	2 953 555
Kundefordringer	8 000	0
<b>Sum</b>	<b>753 976</b>	<b>2 953 555</b>

<b>Pant i fast eiendom i datterselskapet for lån i selskapet</b>	<b>Pantsatt</b>	<b>Beløp</b>
Nordea	Eiendom	53 900 000
Sparebank 1	Eiendom	365 000 000

<b>Kausjonsansvar ovenfor datterselskaper og tilknyttede selskaper</b>	
<b>Nordea</b>	64 600 000

Aksjonær har stilt sikkerhet privat for lån i Sparebanken Sør på kr. 4 566 000.

Selskapet har covenants krav på lån knyttet til soliditet og eierskifte.

### Note 4 Bundne midler

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Herav bundne bankinnskudd	3	69 483



## Havsja Invest AS

991 788 441

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	0	0	97 763 273	97 863 273
Årets resultat	0	0	0	33 361 325	33 361 325
Avsatt utbytte	0	0	0	-15 300 000	-15 300 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 824 598</b>	<b>115 924 598</b>

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Birger Sand Bakke (styreleder og daglig leder) eier samtlige aksjer.

### Note 7 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 982 177	1 826 249	-155 927
<b>Sum</b>	<b>1 982 177</b>	<b>1 826 249</b>	<b>-155 927</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 315 046	0	2 315 046
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-332 869</b>	<b>1 826 249</b>	<b>2 159 119</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-73 231</b>	<b>401 775</b>	<b>475 006</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		33 046 006	17 484 436
Permanente forskjeller		-35 205 125	-12 811 730
Endring i midlertidige forskjeller		-155 927	-1 017 694
Avgitt konsernbidrag		0	-1 283 844
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-2 371 167
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-2 315 046</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-315 319	585 863
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-315 319</b>	<b>585 863</b>

Beregning av effektiv skattesats

Side 8



<b>Havsjå Invest AS</b>		<b>991 788 441</b>
Resultat før skatt	33 046 006	17 484 436
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 270 121	3 846 576
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-7 745 127	-2 584 989
<b>Sum</b>	<b>-475 006</b>	<b>1 261 587</b>
Effektiv skattesats	-1,4 %	7,2 %
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 999 342
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-282 446
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2 281 788
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 Driftsinntekter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekter	808 172	624 835
Leieinntekter	2 924 020	943 032
Andre driftsinntekter	0	205 984
<b>Sum</b>	<b>3 732 192</b>	<b>1 773 851</b>

## Geografisk fordeling

Norge	3 732 192	624 835
<b>Sum</b>	<b>3 732 192</b>	<b>624 835</b>

## Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	1 596 422	1 351 356
Arbeidsgiveravgift	234 307	194 726
Pensjonskostnader	41 129	38 749
Andre ytelser	29 702	22 956
<b>Sum</b>	<b>1 901 559</b>	<b>1 607 788</b>

Sysselsatte årsverk 1 1

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Bakke, Birger Sand	BANKID_MOBILE	2022-06-02 08:49

**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.