



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 941 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEISTAD BOLIG AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 870 000	
Annen driftsinntekt		21 830	
Sum inntekter		10 891 830	
Kostnader			
Varekostnad		10 265 665	
Annen driftskostnad	1, 2	109 490	85 064
Sum kostnader		10 375 154	85 064
Driftsresultat		516 676	-85 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 965	
Sum finansinntekter		3 965	
Annen rentekostnad	7		
Netto finans		3 965	
Ordinært resultat før skattekostnad		520 641	-85 064
Skattekostnad på resultat	3	114 541	-18 714
Ordinært resultat etter skattekostnad	4	406 100	-66 350
Årsresultat		406 100	-66 350
Årsresultat etter minoritetsinteresser		406 100	-66 350
Totalresultat		406 100	-66 350
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		406 100	-66 350
Sum overføringer og disponeringer		406 100	-66 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	161 906	
Sum immaterielle eiendeler		161 906	
Sum anleggsmidler		161 906	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 8	12 585 118	15 794 288
Investeringer			
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		15 000	
Sum investeringer		15 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 271	16 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 271	16 659
Sum omløpsmidler		12 619 389	15 810 947
SUM EIENDELER		12 781 295	15 810 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		182 821	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap			223 279
Sum opptjent egenkapital	4	182 821	-223 279
Sum egenkapital	4	277 251	-128 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		19 705
Sum avsetninger for forpliktelser			19 705
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	1 127 007	1 127 007
Sum annen langsiktig gjeld		1 127 007	1 127 007
Sum langsiktig gjeld		1 127 007	1 146 712
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	3 017 527	13 248 628
Leverandørgjeld		21 984	151 213
Betalbar skatt	3	296 152	
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld		800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 241 374	593 243
Sum kortsiktig gjeld		11 377 037	14 793 084
Sum gjeld		12 504 044	15 939 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 781 295	15 810 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 633964

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 941 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEISTAD BOLIG AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024

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: 920 941 028
HEISTAD BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 870 000	
Annen driftsinntekt		21 830	
Sum inntekter		10 891 830	
Kostnader			
Varekostnad		10 265 665	
Annen driftskostnad	1, 2	109 490	85 064
Sum kostnader		10 375 154	85 064
Driftsresultat		516 676	-85 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 965	
Sum finansinntekter		3 965	
Annen rentekostnad	7		
Netto finans		3 965	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	114 541	-18 714
Ordinært resultat etter skattekostnad	4	406 100	-66 350
Årsresultat		406 100	-66 350
Årsresultat etter minoritetsinteresser		406 100	-66 350
Totalresultat		406 100	-66 350
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		406 100	-66 350
Sum overføringer og disponeringer		406 100	-66 350



Organisasjonsnr: 920 941 028
HEISTAD BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	161 906	
Sum immaterielle eiendeler		161 906	
Sum anleggsmidler		161 906	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 8	12 585 118	15 794 288
Investeringer			
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)			
Sum investeringer		15 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 271	16 659
Sum omløpsmidler		12 619 389	15 810 947
SUM EIENDELER		12 781 295	15 810 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		182 821	223 279
Sum opptjent egenkapital	4	182 821	-223 279
Sum egenkapital	4	277 251	-128 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		19 705



Sum avsetninger for forpliktelser			19 705
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	1 127 007	1 127 007
Sum annen langsiktig gjeld		1 127 007	1 127 007
Sum langsiktig gjeld		1 127 007	1 146 712
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	3 017 527	13 248 628
Leverandørgjeld		21 984	151 213
Betalbar skatt	3	296 152	
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld		800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 241 374	593 243
Sum kortsiktig gjeld		11 377 037	14 793 084
Sum gjeld		12 504 044	15 939 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 781 295	15 810 947



Organisasjonsnr: 920 941 028
HEISTAD BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2023

Heistad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028



RESULTATREGNSKAP

HEISTAD BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		10 870 000	0
Annen driftsinntekt		21 830	0
Sum driftsinntekter		10 891 830	0
Varekostnad		10 265 665	0
Annen driftskostnad	1, 2	109 490	85 064
Sum driftskostnader		10 375 154	85 064
Driftsresultat		516 676	-85 064
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		3 965	0
Resultat av finansposter		3 965	0
Resultat før skattekostnad		520 641	-85 064
Skattekostnad på resultat	3	114 541	-18 714
Resultat	4	406 100	-66 350
Årsresultat		406 100	-66 350
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		406 100	0
Overført til udekket tap		0	66 350
Sum overføringer		406 100	-66 350



BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	3	161 906	0
Sum immaterielle eiendeler		161 906	0
Sum anleggsmidler		161 906	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	12 585 118	15 794 288
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		15 000	0
Sum investeringer		15 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 271	16 659
Sum omløpsmidler		12 619 389	15 810 947
Sum eiendeler		12 781 295	15 810 947



BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		182 821	0
Udekket tap		0	-223 279
Sum opptjent egenkapital	4	182 821	-223 279
Sum egenkapital	4	277 251	-128 849
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	0	19 705
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	1 127 007	1 127 007
Sum annen langsiktig gjeld		1 127 007	1 127 007
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	3 017 527	13 248 628
Leverandørgjeld		21 984	151 213
Betalbar skatt	3	296 152	0
Konserngjeld		800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 241 374	593 243
Sum kortsiktig gjeld		11 377 037	14 793 084
Sum gjeld		12 504 044	15 939 796
Sum egenkapital og gjeld		12 781 295	15 810 947

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Heistad Bolig AS

Frederic Kristoffersen
styreleder

Jan Ove Olsen
styremedlem

Morten Borge
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Vurderingsprinsipper

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varelager - bygg under oppføring

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

Inntekstføringsprinsipp

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023 .

NOTE 2 REVISJON

	2023	2022
Revisjonskostnader	59 235	37 144



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	296 152	0
Endring i utsatt skatt	-181 611	-18 714
Skattekostnad ordinært resultat	114 541	-18 714
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	520 641	-85 064
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 801 556	-489 378
Anvendelse av fremførbart underskudd	-976 048	0
Skattepliktig inntekt	1 346 149	-574 442
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	296 152	0
Sum betalbar skatt i balansen	296 152	0

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

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	-735 938	0	735 938
Varebeholdning	0	1 065 617	1 065 618
Sum	-735 938	1 065 617	1 801 556
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-976 048	-976 048
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-735 938	89 570	825 508
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-161 906	19 705	181 612

NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
EK 01.01.2023	100 000	-5 570	-223 279	-128 849
Resultat 2023			406 100	406 100
EK 31.12.2023	100 000	-5 570	182 821	277 251

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekter under utførelse 2	0	12 227 963
Tomter for videresalg	0	3 566 325
Usolgte andeler	12 585 118	0
Sum	12 585 118	15 794 288

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HEISTAD BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Bolig AS	80	80,0	80,0
Joo Invest AS	20	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Pbbl Bolig AS	904 607	518 336
Joo Invest AS	222 400	143 293
Sum	1 127 007	661 629

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:

Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån

Note 8 Pantesikret gjeld, byggelån

	2023	2022
Byggelån 2 Sparebanken Sør	3 017 527	13 248 628

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 20 000 000,- i eiendommene Gnr. 69, bnr.626-627 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2023 er bokført til kr 12 585 118

I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt NOK 1.350.000,-



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heistad Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: Y88EL-EA27J-X0EJF-BAEIQ-0TKSW-7AJVC



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo Dokumentnr: Y88EL-EA27J-X0EJF-BAEIQ-0TKSW-7AJVC

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.

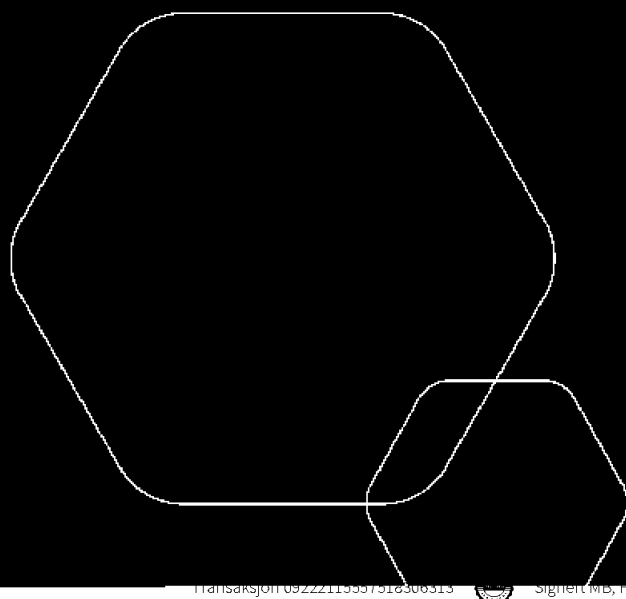
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




Årsregnskap 2023

Heistad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028

Transaksjon 09222115937516306313  Signert i MB, FK, JGU



RESULTATREGNSKAP

HEISTAD BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		10 870 000	0
Annen driftsinntekt		21 830	0
Sum driftsinntekter		10 891 830	0
Varekostnad		10 265 665	0
Annen driftskostnad	1, 2	109 490	85 064
Sum driftskostnader		10 375 154	85 064
Driftsresultat		516 676	-85 064
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		3 965	0
Resultat av finansposter		3 965	0
Resultat før skattekostnad		520 641	-85 064
Skattekostnad på resultat	3	114 541	-18 714
Resultat	4	406 100	-66 350
Årsresultat		406 100	-66 350
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		406 100	0
Overført til udekket tap		0	66 350
Sum overføringer		406 100	-66 350





BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	3	161 906	0
Sum immaterielle eiendeler		161 906	0
Sum anleggsmidler		161 906	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	12 585 118	15 794 288
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		15 000	0
Sum investeringer		15 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 271	16 659
Sum omløpsmidler		12 619 389	15 810 947
Sum eiendeler		12 781 295	15 810 947

HEISTAD BOLIG AS

SIDE 3



**BALANSE**

HEISTAD BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		182 821	0
Udekket tap		0	-223 279
Sum opptjent egenkapital	4	182 821	-223 279
Sum egenkapital	4	277 251	-128 849
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	0	19 705
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	1 127 007	1 127 007
Sum annen langsiktig gjeld		1 127 007	1 127 007
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	3 017 527	13 248 628
Leverandørgjeld		21 984	151 213
Betalbar skatt	3	296 152	0
Konserngjeld		800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 241 374	593 243
Sum kortsiktig gjeld		11 377 037	14 793 084
Sum gjeld		12 504 044	15 939 796
Sum egenkapital og gjeld		12 781 295	15 810 947

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Heistad Bolig AS

Frederic Kristoffersen
styreleder

Jan Ove Olsen
styremedlem

Morten Borge
styremedlem

HEISTAD BOLIG AS

SIDE 4





NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Vurderingsprinsipper

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varelager - bygg under oppføring

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

Inntekstføringsprinsipp

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023 .

NOTE 2 REVISJON

	2023	2022
Revisjonskostnader	59 235	37 144





Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	296 152	0
Endring i utsatt skatt	-181 611	-18 714
Skattekostnad ordinært resultat	114 541	-18 714
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	520 641	-85 064
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 801 556	-489 378
Anvendelse av fremførbart underskudd	-976 048	0
Skattepliktig inntekt	1 346 149	-574 442
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	296 152	0
Sum betalbar skatt i balansen	296 152	0

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

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	-735 938	0	735 938
Varebeholdning	0	1 065 617	1 065 618
Sum	-735 938	1 065 617	1 801 556
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-976 048	-976 048
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-735 938	89 570	825 508
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-161 906	19 705	181 612

NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
EK 01.01.2023	100 000	-5 570	-223 279	-128 849
Resultat 2023			406 100	406 100
EK 31.12.2023	100 000	-5 570	182 821	277 251

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekter under utførelse 2	0	12 227 963
Tomter for videresalg	0	3 566 325
Usolgte andeler	12 585 118	0
Sum	12 585 118	15 794 288

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HEISTAD BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Bolig AS	80	80,0	80,0
Joo Invest AS	20	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Pbbl Bolig AS	904 607	518 336
Joo Invest AS	222 400	143 293
Sum	1 127 007	661 629

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:

Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån

Note 8 Pantesikret gjeld, byggelån

	2023	2022
Byggelån 2 Sparebanken Sør	3 017 527	13 248 628

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 20 000 000,- i eiendommene Gnr. 69, bnr.626-627 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2023 er bokført til kr 12 585 118

I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt NOK 1.350.000,-





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518306313

Dokument

Årsregnskap 2023 Heistad Bolig AS 2400404
Hoveddokument
7 sider
*Initiert på 2024-05-24 14:42:12 CEST (+0200) av Tone
Lisbet Jonassen (TLJ)*
Ferdigstilt den 2024-05-27 10:33:25 CEST (+0200)

Initiativtaker

Tone Lisbet Jonassen (TLJ)
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Organisasjonsnr. 947173219
tlj@pbbl.no
+4799575990

Underskriverne

Morten Borge (MB)
morten.borge@pbbl.no
+4793491177
Signert 2024-05-27 07:50:17 CEST (+0200)

Frederic Kristoffersen (FK)
frederic@pancom.no
+4740605525
Signert 2024-05-24 15:34:09 CEST (+0200)

Jan Ove Olsen (JOO)
janove.olsen@hrl.no
+4790602011
Signert 2024-05-27 10:33:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

