



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 128 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEDDALSVEGEN 49 AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 2  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hanne Sletvold  
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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	3, 8	1 343 306	1 646 587
Verdiendring investeringseiendom	4	621 497	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 964 803</b>	<b>1 646 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger varige driftsmidler	5	0	10 424
Annen driftskostnad	2, 8	173 215	2 022 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>173 215</b>	<b>2 033 289</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 791 588</b>	<b>-386 702</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		632	25 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>632</b>	<b>25 585</b>
Annen finanskostnad			113 810
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>113 810</b>
<b>Netto finans</b>		<b>632</b>	<b>-88 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 792 220</b>	<b>-474 927</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	394 288	-110 354
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 397 932</b>	<b>-364 573</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 397 932</b>	<b>-364 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	10	484 767	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	913 165	-364 573
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 397 932</b>	<b>-364 573</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	174 075
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>174 075</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	4	14 563 743	0
Varige driftsmidler	5	0	743 966
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 563 743</b>	<b>743 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 563 743</b>	<b>918 041</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		448	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>448</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 200 186	142 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 200 186</b>	<b>142 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 200 634</b>	<b>142 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 764 377</b>	<b>1 060 104</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Overkurs	10	130 563	130 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 563</b>	<b>160 563</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	10	13 683 047	0
Annen egenkapital	10	1 664 322	751 157
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 347 369</b>	<b>751 157</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 507 932</b>	<b>911 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	81 767	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>81 767</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 767</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		560	0
Betalbar skatt	7	138 446	0
Skyldige offentlige avgifter		19 672	35 517
Annen kortsiktig gjeld	2	16 000	112 867
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 678</b>	<b>148 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>256 445</b>	<b>148 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 764 377</b>	<b>1 060 104</b>



## Heddalsvegen 49 AS

### Årsberetning

#### VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Virksomhetsområdet til Heddalsvegen 49 AS er kjøp, salg, utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets hovedkontor er lokalisert på Ensjø i Oslo.

#### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsresultatet i ble et overskudd på kr.1.397.932 motet underskudd på kr. 364.573 i 2020. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Avsatt til fond for urealiserte gevinster	484.768
<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>913.165</u>
Sum disponert	1.397.932

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr.1.058.123. Resultat før skatt var på kr.1.792.220. Avviket skyldes hovedsakelig verdiendring investeringseiendom og endring i tidsavgrensingsposter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr.15.764.377. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 98,6 %. Selskapets egenkapitalandel er innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2021. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har ikke styret gjort spesielle tiltak innenfor område likestilling.

#### YTRE MILJØ

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø

Årsberetningen er signert elektronisk

Jens Haugland

Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: V45YI-EXPFB-HCWEB-1YHAA-CPSEL-EVUXJ



# 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."

## Jens Haugland

Styrets leder

På vegne av: Heddalsvegen 49 AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-19 09:16:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V45YI-EXPEB-HCWEB-1YHAA-CPSEL-EVUXJ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2021  
Heddalsvegen 49 AS

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MAG-MPC3K-J7I00-270ZL-1XY5G



## Resultatregnskap

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Driftsinntekter	3,8	1 343 306	1 646 587
Verdiendring investeringseiendom	4	621 497	0
Sum driftsinntekter		1 964 803	1 646 587
Avskrivninger varige driftsmidler	5	0	10 424
Andre driftskostnader	2,8	173 215	2 022 865
Sum driftskostnader		173 215	2 033 289
Driftsresultat		1 791 588	-386 702
Netto renteinntekter (kostnader)		632	25 585
Netto annen finansinntekt (kostnad)		0	-113 810
Netto finansposter		632	-88 225
Resultat før skattekostnad		1 792 220	-474 927
Skattekostnad	7	394 288	-110 354
Årets resultat		1 397 932	-364 573
Disponering av årsresultat			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	10	484 768	0
Overført til annen egenkapital	10	913 165	-364 573
Sum disponert		1 397 932	-364 573

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MXG-MPC3K-J7I00-270ZL-1XY5G



## Balanse

Beløp i NOK	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	174 075
Investerings eiendom	4	14 563 743	0
Varige driftsmidler	5	0	743 966
Sum anleggsmidler		14 563 743	918 041
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre fordringer		448	0
Bankinnskudd	6	1 200 186	142 063
Sum omløpsmidler		1 200 634	142 063
Sum eiendeler		15 764 377	1 060 104



## Balanse

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	9,10	30 000	30 000
Overkurs	10	130 563	130 563
Fond for urealiserte gevinster	10	13 683 047	0
Annen egenkapital	10	1 664 322	751 157
Sum egenkapital		15 507 932	911 720
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	81 767	0
Sum langsiktig gjeld		81 767	0
Kortsiktig gjeld gjeld			
Betalbar skatt	7	138 446	0
Leverandørgjeld		560	0
Skyldige offentlige avgifter		19 672	35 517
Annen kortsiktig gjeld	2	16 000	112 867
Sum kortsiktig gjeld		174 678	148 384
Sum gjeld		256 445	148 384
Sum egenkapital og gjeld		15 764 377	1 060 104

Oslo, 19.05.2022

Årsregnskapet er signert elektronisk

Jens Haugland  
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MKG-MPC3K-J7I00-27OZL-1XY5G



## Endring i egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2020	30 000	130 563	0	2 125 730	2 286 293
Årets totalresultat	0	0	0	-364 573	-364 573
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	-1 010 000	-1 010 000
Egenkapital per 31.12.2020	30 000	130 563	0	751 157	911 720
Egenkapital per 01.01.2021	30 000	130 563	13 198 280	751 157	14 110 000
Årets totalresultat	0	0	484 768	913 165	1 397 932
Egenkapital per 31.12.2021	30 000	130 563	13 683 048	1 664 322	15 507 932



## Kontantstrømanalyse

Beløp i NOK	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	1 792 220	-474 927
Periodens betalte skatt	0	-146 070
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	0	0
Avskrivninger varige driftsmidler	0	0
Avskrivninger rett-til-bruk eiendeler	0	0
Verdiendring investeringseiendom	-621 497	-540 125
Utrangering anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	0	0
Endring i kundefordringer	560	212 027
Endring i leverandørgjeld	0	-146 990
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-113 160	119 260
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 058 123</b>	<b>-976 825</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling/innbetaling gjeld konsernselskaper	0	0
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag	0	-1 010 000
Realisasjon - salg av obligasjoner	0	1 123 810
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>113 810</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>1 058 123</b>	<b>-863 015</b>
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	142 063	1 005 078
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 200 187	142 063

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MXG-MPC3K-J7I00-27OZL-1XY5G



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til Heddalsvegen 49 AS var frem til 2020 utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Januar 2021 kjøpte Uno-X Norge AS eiendomsselskapet Heddalsvegen 49 AS og dermed ble det en endring i regnskapsprinsipp. Fra og med 2021 er regnskapet utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

### SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet 2021. Som nevnt i avsnittet over er 2020-tallene utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.

#### - Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- **Investerings eiendommer**

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

#### Omregning av utenlandsk valuta

A: Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til Heddalsvegen 49 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

B: Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som

oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendeler, anlegg og utstyr som er beregnet for levering av varer eller administrative formål og som har levetid over ett år. Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. 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 selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tilpasninger utført på leide lokaler balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter selskapet som følge av tilpasningene. Kostnader forbundet med å tilbake stille lokaler til sin opprinnelige stand dersom dette er kontraktsfestet inngår i kostprisen på tilpasningene med tilhørende forpliktelse i balansen.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg: 20 år

Inventar: 5–20 år

Kontorutstyr og lignende: 5–20 år

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp, se avsnitt om verdifall på ikke-finansielle eiendeler.



Gevinst og tap ved avgang resultatføres netto, under andre (tap)/gevinster, og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

## Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Investerings eiendom som er planlagt solgt videre er klassifisert som anleggsmiddel holdt for salg etter IFRS 5.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

## Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

### • Lån og fordringer

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen og blir foretatt ved anskaffelse.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

### • Kontanter og kontantekvivalenter, kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i «Kontanter og kontantekvivalenter».

### Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering).

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

### Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at



utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

## Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

## Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av 2021 har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

## Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev. øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på levertidstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

## VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

## Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

## Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i Heddalsvegen AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2021 selv gjort en verdivurdering av eiendommen. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm, og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakernes kredittverdighet. Selskapet avsetter urealisert gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

## NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av Uno-X Norge AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Uno-X Norge AS eies av Uno-X Mobility AS med 100 %. Datterselskap til Uno-X Norge AS er Lura Eiendom AS, Madlaveien 77 AS, Heddalsvegen 49 AS og Uno-X Sykkel AS.



Alle tall i notene presenteres i NOK hvis ikke annet er oppgitt

## Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

### Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

### Lån og godtgjørelser

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i løpet av året.

### Opsjoner, lån og andre forpliktelser

Selskapet har ingen forpliktelser overfor ansatte eller tillitsvalgte knyttet til aksjebasert godtgjørelse.

Selskapet har ikke ytt lån, forskuddsbetalinger eller andre sikkerhetsstillelser for ledende ansatte eller styremedlem.

### Godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Lovpålagt revisjon	16 000	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 000	0

## Note 3 - Driftsinntekter

Virksomhetsområde	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	1 343 306	1 646 587
Sum	1 343 306	1 646 587

Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	1 343 306	1 646 587
Sum	1 343 306	1 646 587



## Note 4 - Investeringseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	13 942 246
Tilgang	0
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2021</b>	<b>13 942 246</b>
Tidligere verdiendringer	0
Balanseført verdi pr. 01.01.2021	13 942 246
Verdiendring 2021	621 497
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>14 563 743</b>

## Note 5 - Driftsmidler

	Eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	194 646	203 841	398 487
Årets tilgang	461 824	88 725	550 549
Årets reklassifisering	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12.20	205 070	-	205 070
<b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>451 400</b>	<b>292 566</b>	<b>743 966</b>
Årets avskrivninger	10 424	-	10 424
Årets avskrivninger i %	3-10 %		
	Eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	451 400	292 566	743 966
Årets tilgang	-	-	-
Årets reklassifisering	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12.21	-	-	-
<b>Bokført verdi 31.12.21*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Årets avskrivninger	-	-	-

\*Selskapet byttet regnskapsprinsipper i 2021 fra regnskapsskikk for små foretak til forenklet IFRS. Fra og med 2021 anses dette som en investeringseiendom iht. IAS 40. For nærmere informasjon se note 4.

## Note 6 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne skattetrekksmidler



## Note 7 - Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Midlertidig forskjeller			
Varige driftsmidler	- 13 848 995	13 569 950	- 279 045
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Netto midlertidig forskjeller	-13 848 995	13 569 950	-279 045
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	512 207	0	512 207
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-13 198 280	13 198 280	0
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-1 162 922	371 670	-791 252
Utsatt skatt	-255 843	81 767	-174 075

	2021	2020
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	1 792 220	-474 927
Permanente forskjeller	0	-509
Grunnlag for årets skattekostnad	1 792 220	-475 436
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-1 162 922	-36 771
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	629 298	-512 207
Konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	629 298	-512 207

	2021	2020
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22%)	138 446	0
Endring utsatt skatt	255 843	-110 354
Skattekostnad	394 288	110 354

	2021	2020
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	138 446	0
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	138 446	-

## Note 8 - Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytning

Nærstående part	Tilknytning
Uno-X Norge AS	Morselskap
Lura Eiendom AS	Søsterselskap
Madlaveien 77 AS	Søsterselskap
Uno-X Sykkel AS	Søsterselskap
Uno-X Bikes AS	Søsterselskap

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt flere transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentlige transaksjonen er som følger:

	2021	2020
a) Utleie av eiendom til Uno-X Norge AS	665 460	661 123
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Norge AS (forretningsførerhonorar)	36 000	0

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MXG-MPC3K-J7I00-27OZL-1XY5G



## Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital består av:	Antall	Pålydende	Balanseført verdi
Sum	100	300	30 000

Selskapet eies 100 % av Uno-X Norge AS, som igjen eies 100 % av Uno-X Mobility AS.

Regnskapet er konsolidert i regnskapet til Uno-X Mobility AS (org.nr. 988 247 111) og REITAN (org.nr. 912 609 987).  
De konsoliderte regnskapene er tilgjengelig på deres nettsider: <https://www.reitangruppen.no/>

## Note 10 - Egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2020	30 000	130 563	0	2 125 730	2 286 293
Årets totalresultat	0	0	0	-364 573	-364 573
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	-1 010 000	-1 010 000
Egenkapital per 31.12.2020	30 000	130 563	0	751 157	911 720
Egenkapital per 01.01.2021	30 000	130 563	13 198 280	751 157	14 110 000
Årets totalresultat	0	0	484 768	913 165	1 397 932
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	0	0
Egenkapital per 31.12.2021	30 000	130 563	13 683 048	1 664 322	15 507 932

Penneo Dokumentnøkkel: 56X7I-C6MXG-MPC3K-J7I00-27OZL-1XY5G



## Note 11 - Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko:

### Kreditrisiko

Kreditrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

## Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2021-regnskapet  
Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2021 regnskapet.

Selskapet har ingen pantstillelser på eiendommen



# 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."

## Jens Haugland

Styrets leder

På vegne av: Heddalsvegen 49 AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-19 09:16:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 56X7HC6MKG-MPC3K-J7100-270ZL-1XY5G

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Heddalsvegen 49 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heddalsvegen 49 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 avvikle 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



Building a better  
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 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 om årsregnskapet. 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.

Oslo, 25.05.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Finn Espen Sellæg  
statsautorisert revisor



# 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."

## Finn Espen Sellæg

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-389551

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-25 10:42:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OYDXY-WTKK-NAATE-DM070-MG6DY-23Y11

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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