



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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 | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 190 000 | 10 870 000 |
| Annen driftsinntekt | | | 21 830 |
| Sum inntekter | | 4 190 000 | 10 891 830 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 4 538 801 | 10 265 665 |
| Annen driftskostnad | 1 | 152 686 | 109 490 |
| Sum kostnader | | 4 691 487 | 10 375 154 |
| Driftsresultat | | -501 487 | 516 676 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 6 565 | 3 965 |
| Sum finansinntekter | | 6 565 | 3 965 |
| Annen rentekostnad | | 6 948 | |
| Sum finanskostnader | | 6 948 | |
| Netto finans | | -383 | 3 965 |
| Resultat før skattekostnad | | -501 870 | 520 641 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 161 906 | 114 541 |
| Årsresultat | | -663 776 | 406 100 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -663 776 | 406 100 |
| Totalresultat | | -663 776 | 406 100 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -663 776 | 406 100 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -663 776 | 406 100 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | | 161 906 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 161 906 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 161 906 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 4, 5 | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Investeringer | | | |
| Andeler i Borettslag (andelskapitalen) | | 10 000 | 15 000 |
| Sum investeringer | | 10 000 | 15 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 96 689 | 19 271 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 689 | 19 271 |
| Sum omløpsmidler | | 8 573 897 | 12 619 389 |
| SUM EIENDELER | | 8 573 897 | 12 781 295 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 430 | 94 430 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 182 821 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Udekket tap | | 480 955 | |
| Sum opptjent egenkapital | 3 | -480 955 | 182 821 |
| Sum egenkapital | 3 | -386 525 | 277 251 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 5 | | 3 017 527 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 1 012 000 | |
| Leverandørgjeld | | 4 100 | 21 984 |
| Betalbar skatt | 2 | | 296 152 |
| Utbytte | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 3 504 322 | 2 605 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 4 440 000 | 6 562 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 573 897 | 12 781 295 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 716063

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 19.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 920 941 028
HEISTAD BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 190 000 | 10 870 000 |
| Annen driftsinntekt | | | 21 830 |
| Sum inntekter | | 4 190 000 | 10 891 830 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 4 538 801 | 10 265 665 |
| Annen driftskostnad | 1 | 152 686 | 109 490 |
| Sum kostnader | | 4 691 487 | 10 375 154 |
| Driftsresultat | | -501 487 | 516 676 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 6 565 | 3 965 |
| Sum finansinntekter | | 6 565 | 3 965 |
| Annen rentekostnad | | 6 948 | |
| Sum finanskostnader | | 6 948 | |
| Netto finans | | -383 | 3 965 |
| Resultat før skattekostnad | | -501 870 | 520 641 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 161 906 | 114 541 |
| Årsresultat | | -663 776 | 406 100 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -663 776 | 406 100 |
| Totalresultat | | -663 776 | 406 100 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -663 776 | 406 100 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -663 776 | 406 100 |



Organisasjonsnr: 920 941 028
HEISTAD BOLIG AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | | 161 906 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 161 906 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 161 906 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 4, 5 | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Investeringer | | | |
| Andeler i Borettslag (andelskapitalen) | | | |
| Sum investeringer | | 10 000 | 15 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 96 689 | 19 271 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 96 689 | 19 271 |
| Sum omløpsmidler | | 8 573 897 | 12 619 389 |
| SUM EIENDELER | | 8 573 897 | 12 781 295 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 430 | 94 430 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 182 821 |
| Udekket tap | | 480 955 | |
| Sum opptjent egenkapital | 3 | -480 955 | 182 821 |
| Sum egenkapital | 3 | -386 525 | 277 251 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |



| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 5 | | 3 017 527 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 1 012 000 | |
| Leverandørgjeld | | 4 100 | 21 984 |
| Betalbar skatt | 2 | | 296 152 |
| Utbytte | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 3 504 322 | 2 605 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 4 440 000 | 6 562 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 573 897 | 12 781 295 |



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 2024 Heistad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028



RESULTATREGNSKAP

HEISTAD BOLIG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 4 190 000 | 10 870 000 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 21 830 |
| Sum driftsinntekter | | 4 190 000 | 10 891 830 |
| Varekostnad | | 4 538 801 | 10 265 665 |
| Annen driftskostnad | 1 | 152 686 | 109 490 |
| Sum driftskostnader | | 4 691 487 | 10 375 154 |
| Driftsresultat | | -501 487 | 516 676 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | | 6 565 | 3 965 |
| Annen rentekostnad | | 6 948 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -383 | 3 965 |
| Resultat før skattekostnad | | -501 870 | 520 641 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 161 906 | 114 541 |
| Resultat | 3 | -663 776 | 406 100 |
| Årsresultat | | -663 776 | 406 100 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført til annen egenkapital | | -182 821 | 406 100 |
| Overført til udekket tap | | -480 955 | 0 |
| Sum overføringer | | -663 776 | 406 100 |



BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel | 2 | 0 | 161 906 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 161 906 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 161 906 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 4, 5 | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Andeler i Borettslag (andelskapitalen) | | 10 000 | 15 000 |
| Sum investeringer | | 10 000 | 15 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 96 689 | 19 271 |
| Sum omløpsmidler | | 8 573 897 | 12 619 389 |
| Sum eiendeler | | 8 573 897 | 12 781 295 |



BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 3, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 430 | 94 430 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 182 821 |
| Udekket tap | | -480 955 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | 3 | -480 955 | 182 821 |
| Sum egenkapital | 3 | -386 525 | 277 251 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Byggelån | 5 | 0 | 3 017 527 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 1 012 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 4 100 | 21 984 |
| Betalbar skatt | 2 | 0 | 296 152 |
| Konserngjeld | 7 | 3 504 322 | 2 605 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 4 440 000 | 6 562 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 8 573 897 | 12 781 295 |

Porsgrunn, 31.12.2024
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 2024 .



Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 296 152 |
| Endring i utsatt skatt | 161 906 | -181 611 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 161 906 | 114 541 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -501 870 | 520 641 |
| Permanente forskjeller | 6 948 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -323 147 | 1 801 556 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -976 048 |
| Skattepliktig inntekt | -818 069 | 1 346 149 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 296 152 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 296 152 |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tilvirkningskontrakter | -412 792 | -735 938 | -323 147 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | -1 |
| Sum | -412 791 | -735 938 | -323 147 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -818 069 | 0 | 818 069 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 1 230 860 | 0 | -1 230 860 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | 0 | -735 938 | -735 938 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | -161 906 | -161 906 |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

NOTE 3 EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Annen innskutt EK | Udekket tap | Sum |
|---------------|---------------------|------------------------------|--------------------|------------|
| EK 01.01.2024 | 100 000 | -5 570 | 182 821 | 277 251 |
| Resultat 2024 | | | -663 776 | -663 776 |
| EK 31.12.2024 | 100 000 | -5 570 | -480 955 | -386 525 |

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



NOTE 4 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Usolgte andeler | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Sum | 8 467 208 | 12 585 118 |

Annen kortsiktig gjeld på kr 4 440 000 er forskuddsbetalte inntekter fra kunder.

Note 5 Pantesikret gjeld

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Byggelån 2 Sparebanken Sør | 0 | 3 017 527 |
| Gjeldsbrevlån Sparebanken Sør | 1 012 000 | 0 |

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 4 440 000,- i andel i GRAVAVEGEN HAGE 2 BORETTSLAG, andelsnr. 3 og 4 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2024 er bokført til kr 8 467 208

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 31.12.2024

| Lånegiver | Opprinnelig lån | Akkumulerte påløpte renter |
|---------------|------------------|----------------------------|
| Pbbl Bolig AS | 1 565 607 | 600 840 |
| Joo Invest AS | 356 400 | 164 129 |
| Sum | 1 922 007 | 764 969 |

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:
Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån.

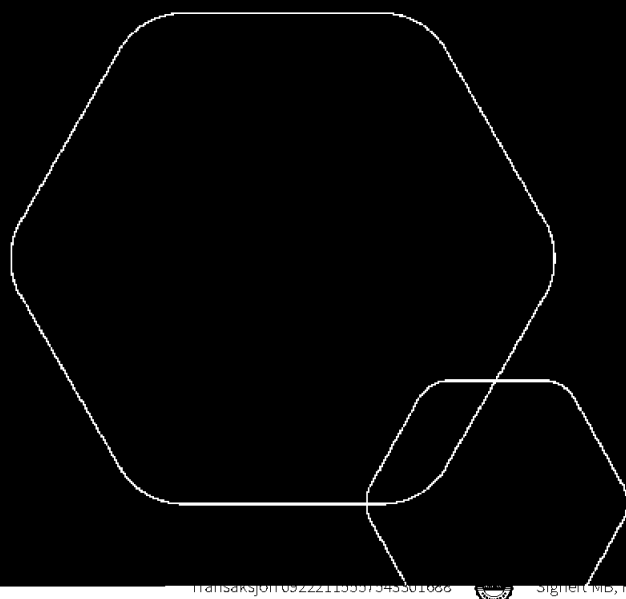
Tidligere avsatt, ikke utbetalt, utbytte er pr 31.12.2024 kr 800 000



Årsregnskap 2024

Heistad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028

transaksjon 092222110007345301000  Signert i MB, FK, JCO



RESULTATREGNSKAP

HEISTAD BOLIG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 4 190 000 | 10 870 000 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 21 830 |
| Sum driftsinntekter | | 4 190 000 | 10 891 830 |
| Varekostnad | | 4 538 801 | 10 265 665 |
| Annen driftskostnad | 1 | 152 686 | 109 490 |
| Sum driftskostnader | | 4 691 487 | 10 375 154 |
| Driftsresultat | | -501 487 | 516 676 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | | 6 565 | 3 965 |
| Annen rentekostnad | | 6 948 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -383 | 3 965 |
| Resultat før skattekostnad | | -501 870 | 520 641 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 161 906 | 114 541 |
| Resultat | 3 | -663 776 | 406 100 |
| Årsresultat | | -663 776 | 406 100 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført til annen egenkapital | | -182 821 | 406 100 |
| Overført til udekket tap | | -480 955 | 0 |
| Sum overføringer | | -663 776 | 406 100 |





BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel | 2 | 0 | 161 906 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 161 906 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 161 906 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 4, 5 | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Andeler i Borettslag (andelskapitalen) | | 10 000 | 15 000 |
| Sum investeringer | | 10 000 | 15 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 96 689 | 19 271 |
| Sum omløpsmidler | | 8 573 897 | 12 619 389 |
| Sum eiendeler | | 8 573 897 | 12 781 295 |

HEISTAD BOLIG AS

SIDE 3





BALANSE

HEISTAD BOLIG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 3, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 430 | 94 430 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 182 821 |
| Udekket tap | | -480 955 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | 3 | -480 955 | 182 821 |
| Sum egenkapital | 3 | -386 525 | 277 251 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Byggelån | 5 | 0 | 3 017 527 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 1 012 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 4 100 | 21 984 |
| Betalbar skatt | 2 | 0 | 296 152 |
| Konserngjeld | 7 | 3 504 322 | 2 605 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 4 440 000 | 6 562 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum gjeld | | 8 960 422 | 12 504 044 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 8 573 897 | 12 781 295 |

Porsgrunn, 31.12.2024
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 2024 .





Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 296 152 |
| Endring i utsatt skatt | 161 906 | -181 611 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 161 906 | 114 541 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -501 870 | 520 641 |
| Permanente forskjeller | 6 948 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -323 147 | 1 801 556 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -976 048 |
| Skattepliktig inntekt | -818 069 | 1 346 149 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 296 152 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 296 152 |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tilvirkningskontrakter | -412 792 | -735 938 | -323 147 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | -1 |
| Sum | -412 791 | -735 938 | -323 147 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -818 069 | 0 | 818 069 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 1 230 860 | 0 | -1 230 860 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | 0 | -735 938 | -735 938 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | -161 906 | -161 906 |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

NOTE 3 EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Annen innskutt EK | Udekket tap | Sum |
|---------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| EK 01.01.2024 | 100 000 | -5 570 | 182 821 | 277 251 |
| Resultat 2024 | | | -663 776 | -663 776 |
| EK 31.12.2024 | 100 000 | -5 570 | -480 955 | -386 525 |

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





NOTE 4 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Usolgte andeler | 8 467 208 | 12 585 118 |
| Sum | 8 467 208 | 12 585 118 |

Annen kortsiktig gjeld på kr 4 440 000 er forskuddsbetalte inntekter fra kunder.

Note 5 Pantelikret gjeld

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Byggelån 2 Sparebanken Sør | 0 | 3 017 527 |
| Gjeldsbrevlån Sparebanken Sør | 1 012 000 | 0 |

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 4 440 000,- i andel i GRAVAVEGEN HAGE 2 BORETTSLAG, andelsnr. 3 og 4 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2024 er bokført til kr 8 467 208

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 31.12.2024

| Lånegiver | Opprinnelig lån | Akkumulerte påløpte renter |
|---------------|------------------|----------------------------|
| Pbbl Bolig AS | 1 565 607 | 600 840 |
| Joo Invest AS | 356 400 | 164 129 |
| Sum | 1 922 007 | 764 969 |

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:
Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån.

Tidligere avsatt, ikke utbetalt, utbytte er pr 31.12.2024 kr 800 000





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543301688

Dokument

Heistad Bolig AS Offentlig regnskap 2024 250324
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-04-03 08:39:26 CEST (+0200) av Fredrik
Sebastian Johansson (FSJ)
Ferdigstilt den 2025-04-07 10:08:24 CEST (+0200)

Initiativtaker

Fredrik Sebastian Johansson (FSJ)
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Organisasjonsnr. 947173219
fj@gbbl.no

Underskriverne

Morten Borge (MB)
mb@gbbl.no
+4793491177
Signert 2025-04-03 16:11:51 CEST (+0200)

Frederic Kristoffersen (FK)
frederic@pancom.no
+4740605525
Signert 2025-04-03 09:21:56 CEST (+0200)

Jan Ove Olsen (JOO)
janove.olsen@hrl.no
+4790602011
Signert 2025-04-07 10:08:24 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>





Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Heistad Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W7VB5-MJL8W-RWVJF-OSSZ4-1KX4F-ZGWSP



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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 10:55:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W7VB5-MJL8W-RWVJF-OSSZ4-1KX4F-ZGWSP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.