



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Birger Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 191 134	926 497
Annen driftsinntekt		8 158 180	2 805 695
Sum inntekter		9 349 314	3 732 192
Kostnader			
Varekostnad		43 245	0
Lønnskostnad		2 124 053	1 901 559
Avskrivning på driftsmidler	3	671 297	755 015
Annen driftskostnad	2	3 113 986	2 849 153
Sum kostnader		5 952 581	5 505 727
Driftsresultat		3 396 733	-1 773 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		58 020 834	32 532 798
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		300 000	2 667 469
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 214 797	727 266
Annen renteinntekt		536 695	289 471
Annen finansinntekt		35 591	3 587 397
Sum finansinntekter		60 107 917	39 804 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern		373 619	305 488
Annen rentekostnad		7 797 941	4 427 356
Annen finanskostnad		40 717	252 016
Sum finanskostnader		8 212 277	4 984 860
Netto finans		51 895 640	34 819 541
Ordinært resultat før skattekostnad		55 292 373	33 046 006
Skattekostnad på ordinært resultat		240 133	-315 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 052 240	33 361 325
Årsresultat	5	55 052 240	33 361 325



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		0	15 300 000
Avsatt til annen egenkapital		55 052 240	18 061 325
Sum overføringer og disponeringer		55 052 240	33 361 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	73 231
Sum immaterielle eiendeler		0	73 231
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	45 024 470	38 347 097
Personbil	3	478 033	568 341
Sum varige driftsmidler		45 502 503	38 915 438
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	196 203 091	198 222 750
Lån til foretak i samme konsern	7	117 656 087	129 304 576
Investeringer i tilknyttet selskap	6	16 432 518	8 839 260
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	37 602 380	28 802 362
Investeringer i aksjer og andeler		1 657 000	177 710
Sum finansielle anleggsmidler		369 551 076	365 346 658
Sum anleggsmidler		415 053 579	404 335 327
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	178 138	8 000
Andre kortsiktige fordringer		20 139 913	11 081 941
Sum fordringer		20 318 051	11 089 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	41 258 568	19 290 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 258 568	19 290 236
Sum omløpsmidler		61 576 619	30 380 177
SUM EIENDELER		476 630 198	434 715 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	170 876 838	115 824 598
Sum opptjent egenkapital		170 876 838	115 824 598
Sum egenkapital		170 976 838	115 924 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	166 902	0
Sum avsetninger for forpliktelser		166 902	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	246 717 288	269 970 185
Øvrig langsiktig gjeld		46 751 675	46 233 151
Sum annen langsiktig gjeld		293 468 963	316 203 336
Sum langsiktig gjeld		293 635 865	316 203 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		923 790	914 059
Skyldige offentlige avgifter		92 704	368 712
Annen kortsiktig gjeld		11 001 000	1 304 798
Sum kortsiktig gjeld		12 017 494	2 587 569
Sum gjeld		305 653 359	318 790 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 630 197	434 715 503



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3, 16	49 781 000	37 225 000
Andre inntekter	16	40 225 000	1 081 000
Sum inntekter		90 006 000	38 306 000
Kostnader			
Varekostnad		23 110 000	43 000
Lønnskostnad	17	2 280 000	1 955 000
Avskrivninger	21	1 819 000	1 009 000
Annen driftskostnad	4	14 992 000	27 165 000
Sum kostnader		42 201 000	30 172 000
Driftsresultat		47 805 000	8 134 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i TS	18	11 141 000	5 827 000
Verdiendring investeringseiendom	5	61 755 000	43 160 000
Finansieringsinntekter	6	1 510 000	4 522 000
Sum finansinntekter		74 406 000	53 509 000
Finansieringskostnader	6	18 987 000	10 893 000
Sum finanskostnader		18 987 000	10 893 000
Netto finans		55 419 000	42 616 000
Ordinært resultat før skattekostnad		103 224 000	50 750 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 224 000	50 750 000
Årsresultat		103 224 000	50 750 000
Kjøp og salg av IKE		-24 192 000	345 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-24 192 000	345 000
Totalresultat		79 032 000	51 095 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjonærer i morselskapet		80 178 000	37 378 000
Ikke kontrollerende eierinteresser		706 000	2 887 000
Sum overføringer og disponeringer		80 884 000	40 265 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22	14 640 000	0
Sum immaterielle eiendeler		14 640 000	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	670 497 000	605 232 000
Investeringseiendom holdt for salg	19	0	0
Annen Eiendom	21	62 431 000	57 856 000
Driftsløsøre og inventar	21	9 845 000	8 067 000
Investering i bilder	21	19 438 000	8 643 000
Sum varige driftsmidler		762 211 000	679 798 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	97 490 000	92 875 000
Andre investeringer		3 168 000	1 678 000
Andre langsiktige fordringer	7	37 602 000	39 279 000
Sum finansielle anleggsmidler		138 260 000	133 832 000
Sum anleggsmidler		915 111 000	813 630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av eiendom under utvikling		32 817 000	850 000
Sum varer		32 817 000	850 000
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 198 000	2 079 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	5 624 000	17 899 000
Sum fordringer		8 822 000	19 978 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	46 229 000	33 459 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 229 000	33 459 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		87 868 000	54 287 000
SUM EIENDELER		1 002 979 000	867 917 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		140 891 000	177 305 000
Annen egenkapital		230 286 000	114 400 000
Minoritetsinteresser		9 520 000	8 814 000
Sum opptjent egenkapital		380 697 000	300 519 000
Sum egenkapital		380 797 000	300 619 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	62 135 000	63 344 000
Sum avsetninger for forpliktelser		62 135 000	63 344 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	416 870 000	438 654 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	11 669 000	10 317 000
Sum annen langsiktig gjeld		428 539 000	448 971 000
Sum langsiktig gjeld		490 674 000	512 315 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11	81 081 000	36 226 000
Leverandørgjeld		12 598 000	10 506 000
Betalbar skatt	15	1 319 000	1 240 000
Skyldige offentlige avgifter		1 545 000	1 449 000
Annen kortsiktig gjeld		34 966 000	5 562 000
Sum kortsiktig gjeld		131 509 000	54 983 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		622 183 000	567 298 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 002 980 000	867 917 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591204

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023

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



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 191 134	926 497
Annen driftsinntekt		8 158 180	2 805 695
Sum inntekter		9 349 314	3 732 192
Kostnader			
Varekostnad		43 245	0
Lønnskostnad		2 124 053	1 901 559
Avskrivning på driftsmidler	3	671 297	755 015
Annen driftskostnad	2	3 113 986	2 849 153
Sum kostnader		5 952 581	5 505 727
Driftsresultat		3 396 733	-1 773 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		58 020 834	32 532 798
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		300 000	2 667 469
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 214 797	727 266
Annen renteinntekt		536 695	289 471
Annen finansinntekt		35 591	3 587 397
Sum finansinntekter		60 107 917	39 804 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern		373 619	305 488
Annen rentekostnad		7 797 941	4 427 356
Annen finanskostnad		40 717	252 016
Sum finanskostnader		8 212 277	4 984 860
Netto finans		51 895 640	34 819 541
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		240 133	-315 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 052 240	33 361 325
Årsresultat	5	55 052 240	33 361 325
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til utbytte	0	15 300 000
Avsatt til annen egenkapital	55 052 240	18 061 325
Sum overføringer og disponeringer	55 052 240	33 361 325



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	73 231
Sum immaterielle eiendeler		0	73 231
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	45 024 470	38 347 097
Personbil	3	478 033	568 341
Sum varige driftsmidler		45 502 503	38 915 438
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	196 203 091	198 222 750
Lån til foretak i samme konsern	7	117 656 087	129 304 576
Investeringer i tilknyttet selskap	6	16 432 518	8 839 260
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	37 602 380	28 802 362
Investeringer i aksjer og andeler		1 657 000	177 710
Sum finansielle anleggsmidler		369 551 076	365 346 658
Sum anleggsmidler		415 053 579	404 335 327
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	178 138	8 000
Andre kortsiktige fordringer		20 139 913	11 081 941
Sum fordringer		20 318 051	11 089 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	41 258 568	19 290 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 258 568	19 290 236
Sum omløpsmidler		61 576 619	30 380 177
SUM EIENDELER		476 630 198	434 715 504



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	170 876 838	115 824 598
Sum opptjent egenkapital		170 876 838	115 824 598

Sum egenkapital		170 976 838	115 924 598
-----------------	--	-------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	166 902	0
Sum avsetninger for forpliktelser		166 902	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	246 717 288	269 970 185
Øvrig langsiktig gjeld		46 751 675	46 233 151
Sum annen langsiktig gjeld		293 468 963	316 203 336

Sum langsiktig gjeld		293 635 865	316 203 336
----------------------	--	-------------	-------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		923 790	914 059
Skyldige offentlige avgifter		92 704	368 712
Annen kortsiktig gjeld		11 001 000	1 304 798
Sum kortsiktig gjeld		12 017 494	2 587 569

Sum gjeld		305 653 359	318 790 905
-----------	--	-------------	-------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 630 197	434 715 503
--------------------------	--	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3, 16	49 781 000	37 225 000
Andre inntekter	16	40 225 000	1 081 000
Sum inntekter		90 006 000	38 306 000
Kostnader			
Varekostnad		23 110 000	43 000
Lønnskostnad	17	2 280 000	1 955 000
Avskrivninger	21	1 819 000	1 009 000
Annen driftskostnad	4	14 992 000	27 165 000
Sum kostnader		42 201 000	30 172 000
Driftsresultat		47 805 000	8 134 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i TS	18	11 141 000	5 827 000
Verdiendring investeringseiendom	5	61 755 000	43 160 000
Finansieringsinntekter	6	1 510 000	4 522 000
Sum finansinntekter		74 406 000	53 509 000
Finansieringskostnader	6	18 987 000	10 893 000
Sum finanskostnader		18 987 000	10 893 000
Netto finans		55 419 000	42 616 000
Ordinært resultat før skattekostnad		103 224 000	50 750 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 224 000	50 750 000
Årsresultat		103 224 000	50 750 000
Kjøp og salg av IKE		-24 192 000	345 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-24 192 000	345 000
Totalresultat		79 032 000	51 095 000
Overføringer og disponeringer			
Aksjonærer i morselskapet		80 178 000	37 378 000
Ikke kontrollerende eierinteresser		706 000	2 887 000
Sum overføringer og disponeringer		80 884 000	40 265 000



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	22	14 640 000	0
Sum immaterielle eiendeler		14 640 000	0
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	670 497 000	605 232 000
Investerings eiendom holdt for salg	19	0	0
Annen Eiendom	21	62 431 000	57 856 000
Driftsløsøre og inventar	21	9 845 000	8 067 000
Investering i bilder	21	19 438 000	8 643 000
Sum varige driftsmidler		762 211 000	679 798 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	97 490 000	92 875 000
Andre investeringer		3 168 000	1 678 000
Andre langsiktige fordringer	7	37 602 000	39 279 000
Sum finansielle anleggsmidler		138 260 000	133 832 000
Sum anleggsmidler		915 111 000	813 630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av eiendom under utvikling		32 817 000	850 000
Sum varer		32 817 000	850 000
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 198 000	2 079 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	5 624 000	17 899 000
Sum fordringer		8 822 000	19 978 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	46 229 000	33 459 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 229 000	33 459 000
Sum omløpsmidler		87 868 000	54 287 000
SUM EIENDELER		1 002 979 000	867 917 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster		140 891 000	177 305 000
Annen egenkapital		230 286 000	114 400 000
Minoritetsinteresser		9 520 000	8 814 000
Sum opptjent egenkapital		380 697 000	300 519 000

Sum egenkapital		380 797 000	300 619 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	15	62 135 000	63 344 000
Sum avsetninger for forpliktelser		62 135 000	63 344 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	416 870 000	438 654 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	11 669 000	10 317 000
Sum annen langsiktig gjeld		428 539 000	448 971 000

Sum langsiktig gjeld		490 674 000	512 315 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11	81 081 000	36 226 000
Leverandørgjeld		12 598 000	10 506 000
Betalbar skatt	15	1 319 000	1 240 000

Skyldige offentlige avgifter		1 545 000	1 449 000
------------------------------	--	-----------	-----------

Annen kortsiktig gjeld		34 966 000	5 562 000
Sum kortsiktig gjeld		131 509 000	54 983 000

Sum gjeld		622 183 000	567 298 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 002 980 000	867 917 000
---------------------------------	--	----------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 991 788 441
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Håvsjå Invest AS konsern RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 000	Note	2022	2021
Leieinntekter	3, 16	49 781	37 225
Andre inntekter	16	40 225	1 081
Varekostnader		(23 110)	(43)
Lønnskostnader	17	(2 280)	(1 955)
Avskrivninger	21	(1 819)	(1 009)
Andre driftskostnader	4	(14 992)	(27 165)
Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom		47 804	8 134
Verdiendring investeringseiendom	5	61 755	43 160
Driftsresultat		109 559	51 294
Inntekts innv. i TS			
Resultat fra investering i TS	18	11 141	5 827
Finansieringsinntekter	6	1 510	4 522
Finansieringskostnader	6	(18 987)	(10 893)
Resultat før skattekostnad		103 223	50 750
Skattekostnad	15	1 147	(10 830)
Årsresultat		104 370	39 920

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK 000	Note	2022	2021
Årsresultat		104 370	39 920
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet:			
Kjøp og salg av IKE		(24 192)	345
Utvidet resultat for året		(24 192)	345
Årets totalresultat		80 178	40 265
Total resultatet tilordnes			
Aksjonærer i morselskapet		80 178	37 378
Ikke kontrollerte eierinteresser		706	2 887
Årets total resultat		80 884	40 265

Håvsjå Invest AS konsern BALANSE

Beløp i NOK 000	Note	31.12.2022	31.12.2021
Goodwill	22	14 640	0
Investeringseiendom	5	670 497	605 232
Investeringseiendom holdt for salg	19	-	-
Annen Eiendom	21	62 431	57 856
Driftsløsøre og inventar	21	9 845	8 067
Investering i biler	21	19 438	8 643
Investering i tilknyttede selskaper	18	97 490	92 875
Andre investeringer		3 168	1 678
Andre langsiktige fordringer	7	37 602	39 279
Sum anleggsmidler		915 113	813 630
Lager av eiendom under utvikling		32 817	850
Kundefordringer	8	3 198	2 079



Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	5 624	17 899
Betalingsmidler	9	46 229	33 459
Sum omløpsmidler		87 867	54 287
SUM EIENDELER		1 002 981	867 917
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	10	100	100
Sum innskutt egenkapital		100	100
Fond for urealiserte gevinster		140 891	177 305
Annen egenkapital		230 286	114 400
Sum oppøstjent egenkapital		371 177	291 705
Ikke kontrollerte eierinteresser		9 520	8 814
Sum egenkapital		380 797	300 619
Utsatt skatt	15	62 135	63 344
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	11 669	10 317
Bankgjeld	11	416 870	438 654
Sum langsiktig gjeld		490 674	512 315
Leverandørgjeld		12 598	10 506
Kortsiktig del av bankgjeld	11	81 081	36 226
Betalbar skatt	15	1 319	1 240
Skyldig offentlige avgifter		1 545	1 449
Annen kortsiktig gjeld		34 966	5 562
Sum kortsiktig gjeld		131 510	54 983
Sum gjeld		622 184	567 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 002 981	867 917

Biri, den 15.06.2023

Birger Bakke
Daglig leder/Styreleder

Håvsjå Invest AS konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK 000	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	IKE	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	100	167 658	12 268	101 969	281 995
Årsresultat	-	43 160	2 542	(5 782)	39 920
Utvidet resultat for året	-	-	345	-	345
Salg IKE	-	-	(2 771)	-	(2 771)
Omklassifisering FUG ved salg FB	-	(33 513)	-	33 513	-
Andre endringer	-	-	-	-	-
Utbytte	-	-	(3 570)	(15 300)	(18 870)
Egenkapital 31.12.2020	100	177 305	8 814	114 400	300 619
Årsresultat		48 169	576	55 625	104 370
Transaksjoner IKE			130	(24 322)	(24 192)
Omklassifisering FUG ved salg FB		(84 583)		84 583	-
Andre endringer					-
Utbytte					-
Egenkapital 31.12.2021	100	140 891	9 520	230 285	380 797



Kontantstrømoppstilling

Havsjå Invest AS, Konsern

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	103 223	50 750
Periodens betalte skatt	541	0
Avskrivninger	1 819	1 009
FV justering Forretningsbygg	-61 755	-43 160
Finansieringskostnader	18 120	10 427
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	-11 140	-5 827
Endring i varelager	-31 967	-811
Endring i kundefordringer	-1 119	-392
Endring i vareleverandørgjeld	2 092	6 180
Endring i andre tidsavgrensingsposter	26 750	-3 019
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	46 564	15 157
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	23 766
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-19 106	-85 701
Innbetalinger ved salg av Forretningsbygg	110 500	80 500
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	-114 011	0
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	1 677	0
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	-17 294
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	6 525	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-1 490	-900
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-15 905	371
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger annen lagsiktig gjeld	1 352	1 316
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	23 071	12 372
Betalte renter	-18 120	-10 427
Kjøp av ikke kontrollerende eierintresser	-24 192	0
Utbetalinger av utbytte	0	-18 870
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-17 889	-15 609
Netto kontantstrøm for perioden	12 770	-81
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	33 459	33 540
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	46 229	33 459
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	46 229	33 540

19.06.2023/22:09



Håvsjå Invest AS konsern

NOTER

1 Generelt

Håvsjå Invest AS er et eiendomskonsern med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendom i Arendal og området rundt Mjøsa.

Selskapets forretningskontor er i Biri kommune. Konsernet har 2 ansatte.

2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

a) Datterselskaper

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

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

Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

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

Betinget vederlag måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av det betingede vederlaget skal i henhold til IFRS 9 resultatføres eller føres som en endring i det utvidete resultatregnskapet dersom det betingede vederlaget klassifiseres som en eiendel eller gjeld.

Det foretas ikke ny verdimåling av betingede vederlag klassifisert som egenkapital, og etterfølgende oppgjør føres mot egenkapitalen.

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

b) Endring i eierinteresser i datterselskaper uten tap av kontroll

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

c) Avhending av datterselskaper

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

d) Tilknyttede selskaper

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

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



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

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

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

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

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investeringseiendom

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

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

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

Verdsattelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendommstypen som verdvurderes.

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

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

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

Inntektsføring

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

Gevinst ved salg av eiendom er nettoført under andre driftsinntekter.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

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

Betalingsmidler

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

Lån

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

Skatt

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

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



skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

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

Hendelser etter balansedagen

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

Anleggsmidler holdt for salg

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

Lånekostnader

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

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

Driftsmidler

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

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

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

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

Lager av eiendom under utvikling

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

3 Leieinntekter

	2022	2021
Fakturert leie for perioden	49 781	37 225
Sum	49 781	37 225

Fremtidig minimumsleie er som følger:

	2022	2021
Førstkommende år	49 781	37 876
Årene 2-5	132 245	151 504
Etter 5 år	177 537	152 940
Total fremtidig minimumsleie	359 563	342 320

Enkelte leietakere har en opsjon på å forlenge leieforholdet i opptil 5 år ved leieforholdets opphør.

Ved utøvelse skal leien justeres til markedsmessig nivå.

4 Andre driftskostnader

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Revisjon	487	472
Skatterådgivning	88	166
Andre tjenester	38	40
Sum	614	678



5 Investeringseiendom

	2022	2021
Balanseført beløp 1. januar	605 231	507 545
Overført til holdt for salg	-	-
Solgt i løpet av året	(110 500)	-
Påkostninger / kjøp av eiendom	114 011	54 526
Verdiendring som er resultatført	61 755	43 160
Balanseført verdi 31. desember	670 497	605 231
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)	0	0
Virkelig verdi iht. IFRS 13	670 497	605 231

Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

	2022	2021
Diskonteringsrente/exit yield (realrente)	5,5-8%	5,8-8%
Markedsleie (pr m2)	950-2500	950-2500
Ledige lokaler	0 %	0 %

Sensitivitet

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

6 Finansieringskostnader

	2022	2021
Rentekostnad på lån	(18 120)	(10 427)
Annen finansinntekt	955	4 522
Annen finanskostnad	(867)	(467)
Renteinntekter overskuddslikviditet	555	0
Finansieringskostnader (netto)	(17 477)	(6 372)

7 Andre langsiktige eiendeler

	2022	2021
Fordring på Svennes Gård	13 635	13 027
SCI Miramare Cannes	23 967	15 670
Fordring Miramare Kapital AS	-	10 477
Andre fordringer	-	104
Totalt andre langsiktige eiendeler	37 602	39 278

8 Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	3 198	2 079
Avsetning til tap på fordringer	-	-
Andre fordringer	5 624	17 899
Sum andre kortsiktige fordringer	8 822	19 978

9 Betalingsmidler

	2022	2021
Bankinnskudd	46 229	33 540
Sum betalingsmidler	46 229	33 540

Av betalingsmidler utgjør NOK 69 skattetrekksmidler.

10 Egenkapital

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



11 Lån

	Rente	Løpetid	2022	2021
Rentebærende gjeld	NIBOR	5-25 år	416 870	438 654
Totalt			416 870	308 746
Klassifisert som kortsiktig			81 081	36 226
Klassifisert som langsiktig			497 951	344 972

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

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Investerings eiendom	670 497	605 232
Annen eiendom	62 431	57 856
Investeringer i biler	19 438	8 643
Kundefordringer	1 687	2 029
Sum	754 054	654 729

12 Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til AEB konsernet (TS)	6 176	5 951
Annen Langsiktig gjeld	5 495	4 366
Sum	11 669	10 317

13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Markedsrisiko

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

Valutarisiko:

Konsernet er ikke eksponert for valuta risiko.

Renterisiko:

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

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

	Endring rente	2022	2021
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	4 980	4 748
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	0	0
Sum endring i egenkapitalen		4 980	4 620

Kreditrisiko

Kreditrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter. Kreditrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerene betaler leie på forskudd. Det søkes utleid til leietakere med høy kredittvurdering.

Likviditetsrisiko

Konsernet har en begrenset likviditetsrisiko. Konsernets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 1,89. Konsernet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 2 årene.

Virkelig verdi

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



14 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2022	2021
AEB eiendominvest AS - konsern	Gjeld til TS	6 157	5 951

15 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	295 464	305 652
Netto midlertidige forskjeller	295 464	305 652
Underskudd til fremføring	-13 032	-12 288
Grunnlag for utsatt skatt	282 432	234 982
Utsatt skatt	62 135	64 540
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	-1 197
Utsatt skatt i balansen	62 135	63 344

I forbindelse med kjøp av datterselskaper er Utsatt skatt på nok 11 083 knyttet til merverdier på bygninger ført mot mer / Mindre verdi analysen ved kjøp av bygg.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Grunnlag for betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	103 223	50 750
Permanente forskjeller	-57 976	-17 397
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	45 247	33 353
Endring i midlertidige forskjeller	10 188	-27 022
Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	55 435	6 331
Endring i underskudd til fremføring	0	9 120
Konsernforskjeller/skattefrie inntekter	-49 439	-8 741
Skattepliktig inntekt	5 996	6 710

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	1 319	1 240
For mye, for lite avsatt i fjor	0	236
Sum betalbar skatt	1 319	1 476
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	-2 466	9 354
Skattekostnad	-1 147	10 830

Avstemming av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	103 223	50 750
Beregnet skatt	22 709	11 165
Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 147	10 830
Differanse	-23 856	335

Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller	-12 755	-3 827
Konsernforskjeller	-10 877	-1 923
Andre forskjeller	-225	5 415
Sum forklart differanse	-23 856	-335

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	1 319	1 240
Betalbar skatt i balansen	1 319	1 240

16 Driftsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter	49 781	37 225
Andre driftsinntekter	40 225	1 081



Sum	90 005	38 306
------------	---------------	---------------

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	90 005	38 306
Europa	0	0
Sum	90 005	36 234

Andre driftsinntekter består i sin helhet av gevinst ved salg av eiendommer, biler holdt som investering og salg av leiligheter..

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 940	1 599
Arbeidsgiveravgift	262	234
Pensjonskostnader	56	41
Andre ytelser	21	81
Sum	2 280	1 955

Sysselsatte årsverk	2	2
---------------------	---	---

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	720
Annen godtgjørelse	15

18 Tilknyttet selskap

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

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel
AEB Eiendomsinvest AS	Arendal	49 %

	Gimle selskapene	AEB Eiendoms invest AS
Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	0	11 141
Eliminering av nedstrømsalg	0	0
Årets resultatandel	0	11 141

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	6 521	86 354
Avgang oppkjøp til datterselskap	-6 521	0
Kjøp av andel	0	0
Andre endringer		-6
Årets resultatandel	0	11 141
Balanseført verdi 31.12.	0	97 490

Uavskrevet henførbart verdi 31.12.		
Forretningsbygg	0	168 419

I løpet av 2022 ble resterende eierandeler i Gimle Brug AS og Gimle utvikling AS kjøpt slik at selskapene gikk fra TS investering til datterselskaper som konsolideres inn i konsernet.



20 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser i 2022 utover salg av datterselskapet Peroni AS, kjøp av siste 50 % i Eiendom Lillehammer AS, samt refinansiering av byggelån i Eiendom Lillehammer AS på 44 924.

21 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Investering i biler	Annen Eiendom	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.	6 546	16 800	14 048
Tilgang	12 891	45 659	8 784
Avgang	0	0	-6 764
Anskaffelseskost 31.12.	19 437	62 460	16 068
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-29	-6 222
Balanseført verdi 31.12.	19 437	62 431	9 845
Årets avskrivninger	0	603	831
Forventet økonomisk levetid		25 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Ikke avskrivbar	Lineær	Lineær

22 Goodwill

Varige driftsmidler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang	15 025
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.	15 025
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-385
Balanseført verdi 31.12.	14 640
Årets avskrivninger	385
Forventet økonomisk levetid	10
Avskrivningsplan	Lineær



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bakke, Birger Sand	BANKID_MOBILE	2023-06-20 00:16

This document package contains:

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



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



Til generalforsamlingen i Havsja Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havsja Invest AS, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Arendal, 20. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-06-20 19:03

This document package contains:

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



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