



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 398 319  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEITMANN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Idar Heitmann  
Fjellvegen 54  
5563 FØRRESFJORDEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Idar Heitmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		-2 194	18 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 194</b>	<b>18 764</b>
<b>Driftsresultat</b>	2	<b>2 194</b>	<b>-18 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		756 278	913 786
Annen renteinntekt			37
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>756 278</b>	<b>913 823</b>
Annen rentekostnad		866 881	617 528
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>866 881</b>	<b>617 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 603</b>	<b>296 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 409</b>	<b>277 532</b>
Skattekostnad på resultat	4		61 049
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			216 483
Overført fra annen egenkapital		-108 409	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		14 642 158	14 451 270
Investeringer i tilknyttet selskap		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 652 158</b>	<b>14 461 270</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 652 158</b>	<b>14 461 270</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 357 186	1 300 813
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 357 186</b>	<b>1 300 813</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
Andre finansielle instrumenter	3		
<b>Sum investeringer</b>	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 265	-3
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 265</b>	<b>-3</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 359 451</b>	<b>1 300 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 011 609</b>	<b>15 762 080</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		355 327	355 327
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>455 327</b>	<b>455 327</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	292 505	400 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>292 505</b>	<b>400 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>747 831</b>	<b>856 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 867 233	13 271 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 867 233</b>	<b>13 271 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 867 233</b>	<b>13 271 867</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 159	
Betalbar skatt	4		43 159
Annen kortsiktig gjeld		2 388 385	1 590 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 396 544</b>	<b>1 633 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 263 777</b>	<b>14 905 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 011 609</b>	<b>15 762 080</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 573460

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 398 319  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEITMANN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Idar Heitmann  
Fjellvegen 54  
5563 FØRRESFJORDEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Idar Heitmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 913 398 319  
HEITMANN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		-2 194	18 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 194</b>	<b>18 764</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2</b>	<b>2 194</b>	<b>-18 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		756 278	913 786
Annen renteinntekt			37
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>756 278</b>	<b>913 823</b>
Annen rentekostnad		866 881	617 528
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>866 881</b>	<b>617 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 603</b>	<b>296 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 409</b>	<b>277 532</b>
Skattekostnad på resultat	4		61 049
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			216 483
Overført fra annen egenkapital		-108 409	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>



Organisasjonsnr: 913 398 319  
HEITMANN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 14 642 158 14 451 270

Investeringer i  
tilknyttet selskap 10 000 10 000

Sum finansielle  
anleggsmidler 14 652 158 14 461 270

Sum anleggsmidler 14 652 158 14 461 270

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 1 357 186 1 300 813

Sum fordringer 1 357 186 1 300 813

##### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 3

Markedsbaserte aksjer 3

Markedsbaserte obligasjoner 3

Andre markedsbaserte  
finansielle instrumenter 3

Andre finansielle  
instrumenter 3

Sum investeringer 3

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 2 265 -3

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 265 -3

Sum omløpsmidler 1 359 451 1 300 810

SUM EIENDELER 16 011 609 15 762 080

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		355 327	355 327
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>455 327</b>	<b>455 327</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	292 505	400 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>292 505</b>	<b>400 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>747 831</b>	<b>856 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		12 867 233	13 271 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 867 233</b>	<b>13 271 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 867 233</b>	<b>13 271 867</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 159	
Betalbar skatt	4		43 159
Annen kortsiktig gjeld		2 388 385	1 590 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 396 544</b>	<b>1 633 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 263 777</b>	<b>14 905 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 011 609</b>	<b>15 762 080</b>



Organisasjonsnr: 913 398 319  
HEITMANN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2023 Heitmann Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 398 319



## RESULTATREGNSKAP

### HEITMANN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		-2 194	18 764
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 194</b>	<b>18 764</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2</b>	<b>2 194</b>	<b>-18 764</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		756 278	913 786
Annen renteinntekt		0	37
Annen rentekostnad		866 881	617 528
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-110 603</b>	<b>296 296</b>
Resultat før skattekostnad		-108 409	277 532
Skattekostnad på resultat	4	0	61 049
<b>Resultat</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	216 483
Overført fra annen egenkapital		108 409	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-108 409</b>	<b>216 483</b>



## BALANSE

### HEITMANN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap		14 642 158	14 451 270
Investeringer i tilknyttet selskap		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 652 158</b>	<b>14 461 270</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 652 158</b>	<b>14 461 270</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 357 186	1 300 813
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 357 186</b>	<b>1 300 813</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 265	-3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 359 451</b>	<b>1 300 810</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 011 609</b>	<b>15 762 080</b>



## BALANSE

### HEITMANN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		355 327	355 327
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>455 327</b>	<b>455 327</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	292 505	400 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>292 505</b>	<b>400 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>747 831</b>	<b>856 240</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 867 233	13 271 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 867 233</b>	<b>13 271 867</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 159	0
Betalbar skatt	4	0	43 159
Annen kortsiktig gjeld		2 388 385	1 590 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 396 544</b>	<b>1 633 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 263 777</b>	<b>14 905 839</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 011 609</b>	<b>15 762 080</b>

Førresfjorden, 20.06.2024  
Styret i Heitmann Eiendom AS

Idar Heitmann  
styreleder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### FORDRINGER

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

## Note 2 Lønnskostnader

Heitmann Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>		
Dion Eiendom AS	100 000	100 000
Dion Prosjekt AS	100 000	100 000
Frakkagjerd Eiendom AS	7 000 000	7 000 000
Haraldsgaten 105 AS	2 961 205	2 961 205
Kinotunet Holding AS	10 000	10 000
Viljarshaugen 21 AS	4 307 634	4 307 634
<b>Sum</b>	<b>14 478 839</b>	<b>14 478 839</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	61 049
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>61 049</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-108 409	277 532
Permanente forskjeller	265	-37
Avgitt konsernbidrag	0	-81 316
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-108 144</b>	<b>196 179</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-166 381	-139 984
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-17 890
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	166 381	201 033
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>43 159</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-108 144	0	108 144
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	108 144	0	-108 144
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	756 240	856 240
Årets resultat		-108 409	-108 409
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>647 831</b>	<b>747 831</b>



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I HEITMANN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Idar Heitmann	100	100,0	100,0

### AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Idar Heitmann	styreleder	100
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>100</b>

## Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Driften av Heitmann Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.