



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 041 271  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIA-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Brokelandsheia 10  
4993 SUNDEBRU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Nils Harald Reiersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	530 700	530 700
Annen driftskostnad		87 838	84 512
<b>Sum kostnader</b>		<b>618 538</b>	<b>615 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>581 462</b>	<b>484 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			23
Annen finansinntekt		6 140	5 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 140</b>	<b>5 978</b>
Annen rentekostnad		237 992	357 271
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 992</b>	<b>357 271</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 852</b>	<b>-351 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>349 610</b>	<b>133 494</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		76 914	179 979
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		272 696	-46 485
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	10 410 140	10 922 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	324 600	342 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 734 740</b>	<b>11 265 440</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	3	108 615	108 615
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>108 615</b>	<b>108 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 843 355</b>	<b>11 374 055</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	6 000	2 506 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 000</b>	<b>2 506 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 430	116 030
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>283 430</b>	<b>116 030</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 430</b>	<b>2 622 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 132 786</b>	<b>13 996 086</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		40 000	40 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen innskutt egenkapital		4 670 965	4 670 965
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 710 965</b>	<b>4 710 965</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 458 182	1 730 878
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 458 182</b>	<b>-1 730 878</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 252 783</b>	<b>2 980 087</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		144 766	179 979
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>144 766</b>	<b>179 979</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 743 312	5 333 764
Langsiktig konserngjeld	5	885 535	885 535
Øvrig langsiktig gjeld	4	956 116	1 125 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 584 962</b>	<b>7 344 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 729 728</b>	<b>7 524 277</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 058	
Betalbar skatt		112 127	
Skyldige offentlige avgifter		49 609	49 665
Kortsiktig konserngjeld	5	71 954	2 456 462
Annen kortsiktig gjeld	5	914 526	985 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 150 274</b>	<b>3 491 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 880 003</b>	<b>11 015 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 132 786</b>	<b>13 996 086</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 574194

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 041 271  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIA-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Brokelandsheia 10  
4993 SUNDEBRU

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Nils Harald Reiersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2022

---

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: 912 041 271  
HEIA-EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	530 700	530 700
Annen driftskostnad		87 838	84 512
<b>Sum kostnader</b>		<b>618 538</b>	<b>615 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>581 462</b>	<b>484 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			23
Annen finansinntekt		6 140	5 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 140</b>	<b>5 978</b>
Annen rentekostnad		237 992	357 271
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 992</b>	<b>357 271</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 852</b>	<b>-351 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		76 914	179 979
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		272 696	-46 485
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>272 696</b>	<b>-46 485</b>



Organisasjonsnr: 912 041 271  
HEIA-EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	10 410 140	10 922 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	324 600	342 700
Sum varige driftsmidler		10 734 740	11 265 440

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	3	108 615	108 615
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	108 615
Sum anleggsmidler		10 843 355	11 374 055

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Konsernfordringer	5	6 000	2 506 000
Sum fordringer		6 000	2 506 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 430	116 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 430	116 030

Sum omløpsmidler		289 430	2 622 030
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		11 132 786	13 996 086
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital		4 670 965	4 670 965
Sum innskutt egenkapital		4 710 965	4 710 965

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap		1 458 182	1 730 878
-------------	--	-----------	-----------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 458 182</b>	<b>-1 730 878</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 252 783</b>	<b>2 980 087</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	144 766	179 979
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>144 766</b>	<b>179 979</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 4	4 743 312	5 333 764
Langsiktig konserngjeld 5	885 535	885 535
Øvrig langsiktig gjeld 4	956 116	1 125 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 584 962</b>	<b>7 344 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 729 728</b>	<b>7 524 277</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 058	
Betalbar skatt	112 127	
Skyldige offentlige avgifter	49 609	49 665
Kortsiktig konserngjeld 5	71 954	2 456 462
Annen kortsiktig gjeld 5	914 526	985 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 150 274</b>	<b>3 491 721</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 880 003</b>	<b>11 015 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 132 786</b>	<b>13 996 086</b>



Organisasjonsnr: 912 041 271  
HEIA-EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

**Note**

2

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15545229.00	

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-118711.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15426518.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-4691777.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10734741.00	

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-530700.00	

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**



Note  
5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investerings som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6000.00	6000.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	885535.00	885535.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	700000.00	700000.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	71954.00	2456462.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Regnskog AS eier 100% av aksjene i Heia Eiendom AS. Regnskog AS eier også 100% av aksjene i Opplev Tropisk AS

Note



3

## Fordringer

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**  
108615.00

### Mer om fordringer

Parkeringsfond Gjerstad kommune og sentrumsforeningen opprettet 2018

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

### Note

4

## Gjeld

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**  
1447834.00

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
5628846.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
8400000.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

### Mer om gjeld

I tillegg til lån i Østre Agder Sparebank har selskapet et lån til Innovasjon Norge kr 956 115,- samt til Kabak Invest AS kr 700 000,-

### Note

6

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

### Note

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021 HEIA-EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

### Note 2 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	15 545 229
Avgang i året	(118 711)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>15 426 518</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2021	(4 691 777)
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>	<b>10 734 741</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(530 700)

### Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 108 615

#### Mer om fordringer

Parkeringsfond Gjerstad kommune og sentrumsforeningen opprettet 2018

### Note 4 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 447 834
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	5 628 846
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	8 400 000

#### Mer om gjeld

I tillegg til lån i Østre Agder Sparebank har selskapet et lån til Innovasjon Norge kr 956 115,- samt til Kabak Invest AS kr 700 000,-

### Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	6 000	6 000
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	885 535	885 535
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	700 000	700 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	71 954	2 456 462



**Mer om datterselskap / tilknyttet selskap**

Regnskog AS eier 100% av aksjene i Heia Eiendom AS. Regnskog AS eier også 100% av aksjene i Opplev Tropisk AS

**Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer**

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



# Revisjon Skagerrak

Revisjon Skagerrak AS  
Storgata 11  
4950 Risør  
Tlf.: 40 43 25 00

www.revisjon-skagerrak.no  
Org. nr. 982 767 970 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Heia-Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Heia-Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 272 696. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

RISØR, 24. juni 2022  
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen  
Statsautorisert revisor