



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

### 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, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 350 000	17 800 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 000</b>	<b>17 800 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 434 714	16 369 252
Annen driftskostnad	1, 2	90 652	121 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 525 366</b>	<b>16 490 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 309 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			146
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>146</b>
Annen rentekostnad	8		
Annen finanskostnad			225 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>225 000</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-224 854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 084 225</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-38 581	219 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			800 000
Udekket tap		-136 785	64 267
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 7	5 755 606	5 141 248
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		297 584	400 610
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>297 584</b>	<b>400 610</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		156 930	20 144
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>-156 930</b>	<b>-20 144</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-62 500</b>	<b>74 286</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	38 419	77 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>38 419</b>	<b>77 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	3 127 007	3 127 007
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 127 007</b>	<b>3 127 007</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 165 426</b>	<b>3 204 007</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	7	1 618 940	958 459
Leverandørgjeld		25 000	42 528
Betalbar skatt	3		142 958
Utbytte	4	800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	8	506 323	319 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 950 263</b>	<b>2 263 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 115 690</b>	<b>5 467 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 543739

#### Enheten

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

#### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

#### 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, 30.06.2022

---

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: 920 941 028  
HEISTAD BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 350 000	17 800 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 000</b>	<b>17 800 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 434 714	16 369 252
Annen driftskostnad	1, 2	90 652	121 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 525 366</b>	<b>16 490 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 309 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			146
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>146</b>
Annen rentekostnad	8		
Annen finanskostnad			225 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>225 000</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-224 854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 084 225</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-38 581	219 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			800 000
Udekket tap		-136 785	64 267
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>



Organisasjonsnr: 920 941 028  
HEISTAD BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>5, 7</b>	<b>5 755 606</b>	<b>5 141 248</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		297 584	400 610
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>297 584</b>	<b>400 610</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		156 930	20 144
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-156 930</b>	<b>-20 144</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-62 500</b>	<b>74 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	38 419	77 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>38 419</b>	<b>77 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	3 127 007	3 127 007
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 127 007</b>	<b>3 127 007</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 165 426</b>	<b>3 204 007</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	7	1 618 940	958 459
Leverandørgjeld		25 000	42 528
Betalbar skatt	3		142 958
Utbytte	4	800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	8	506 323	319 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 950 263</b>	<b>2 263 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 115 690</b>	<b>5 467 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>



Organisasjonsnr: 920 941 028  
HEISTAD BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

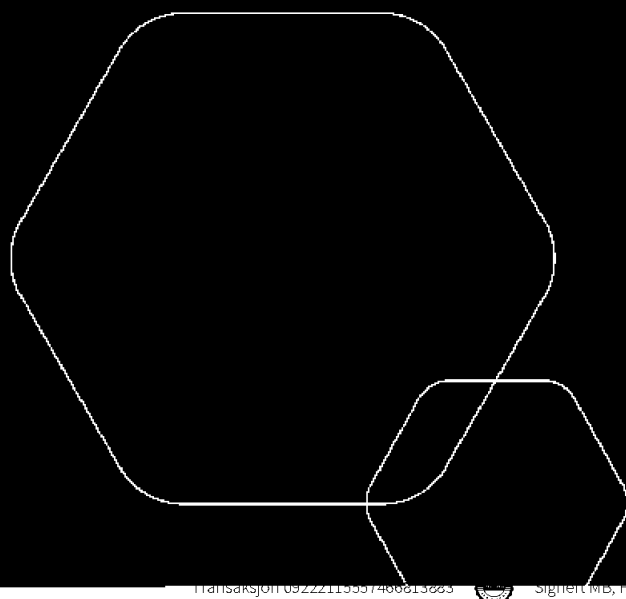
Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring




# Årsregnskap 2021

## Heistad Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028

Transaksjon 09222115537436613663  Signert i MB, FK, JGU



## RESULTATREGNSKAP

### HEISTAD BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 350 000	17 800 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 350 000</b>	<b>17 800 000</b>
Varekostnad		1 434 714	16 369 252
Annen driftskostnad	1, 2	90 652	121 669
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 525 366</b>	<b>16 490 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 309 079</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	146
Annen finanskostnad		0	225 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-224 854</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 366	1 084 225
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-38 581	219 958
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		0	64 267
Avsatt til utbytte		0	800 000
Overført til udekket tap		136 785	0
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>

HEISTAD BOLIG AS

SIDE 2





**BALANSE**

**HEISTAD BOLIG AS**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	5 755 606	5 141 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.		297 584	400 610
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>

HEISTAD BOLIG AS

SIDE 3

Transaksjon 09222115557466813883



Signert MB, FK, JOO

**BALANSE****HEISTAD BOLIG AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-156 930	-20 144
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-156 930</b>	<b>-20 144</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-62 500</b>	<b>74 286</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	38 419	77 000
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	3 127 007	3 127 007
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 127 007</b>	<b>3 127 007</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	7	1 618 940	958 459
Leverandørgjeld		25 000	42 528
Betalbar skatt	3	0	142 958
Utbytte	4	800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	8	506 323	319 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 950 263</b>	<b>2 263 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 115 690</b>	<b>5 467 572</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>

Porsgrunn, 31.12.2021  
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 2021 .

## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	46 104	40 656





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	142 958
Endring i utsatt skatt	-38 581	77 000
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-38 581</b>	<b>219 958</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-175 366	1 084 225
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-226 239	-254 218
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-180 196
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-401 605</b>	<b>649 811</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	142 958
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>142 958</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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	576 239	350 000	-226 239
<b>Sum</b>	<b>576 239</b>	<b>350 000</b>	<b>-226 239</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-401 605	0	401 605
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>174 633</b>	<b>350 000</b>	<b>175 366</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>38 419</b>	<b>77 000</b>	<b>38 581</b>

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2021	100 000	-5 570	-20 144	74 286
Resultat 2021			-136 785	-136 785
EK 31.12.2021	100 000	-5 570	-156 930	-62 500

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





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2021	2020
Prosjekter under utførelse	0	224 923
Prosjekter under utførelse 2	2 189 281	0
Tomter for videresalg	3 566 325	4 916 325
<b>Sum</b>	<b>5 755 606</b>	<b>5 141 248</b>

Byggetrinn 1 er ferdig, og kostnadene tilhørende dette byggetrinnet er resultatført.

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I HEISTAD BOLIG 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
Pbbl Bolig AS	80	80,0	80,0
Joo Invest AS	20	20,0	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Pantelikret gjeld, byggelån

	2021	2020
Byggelån Sparebanken Sør	0	958 459
Byggelån 2 Sparebanken Sør	1 618 940	0

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 20 000 000,- i eiendommene Gnr. 69, bnr.626-627 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2021 er bokført til kr 5 755 606

I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt NOK 1.350.000,-





## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

<u>Lånegiver</u>	<u>Opprinnelig lån</u>	<u>Akkumulerte påløpte renter</u>
Pbbl Bolig AS	2 504 607	381 005
Joo Invest AS	622 400	107 972
<b>Sum</b>	<b>3 127 007</b>	<b>488 977</b>

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:

Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån





Building a better  
working world

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heistad Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 16.06.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: Z4PIB-B8B63-5GUVK-202FM-5X6NA-KONJA



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-16 15:34:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z4P1B-B8B63-5GUVK-202FM-5X6NA-KONJA

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Årsregnskap 2021

## Heistad Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 941 028



### RESULTATREGNSKAP

#### HEISTAD BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 350 000	17 800 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 350 000</b>	<b>17 800 000</b>
Varekostnad		1 434 714	16 369 252
Annen driftskostnad	1, 2	90 652	121 669
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 525 366</b>	<b>16 490 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-175 366</b>	<b>1 309 079</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	146
Annen finanskostnad		0	225 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-224 854</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 366	1 084 225
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-38 581	219 958
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		0	64 267
Avsatt til utbytte		0	800 000
Overført til udekket tap		136 785	0
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-136 785</b>	<b>864 267</b>



**BALANSE**

**HEISTAD BOLIG AS**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	5 755 606	5 141 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.		297 584	400 610
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>



### BALANSE

#### HEISTAD BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-156 930	-20 144
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-156 930</b>	<b>-20 144</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-62 500</b>	<b>74 286</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	38 419	77 000
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	3 127 007	3 127 007
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 127 007</b>	<b>3 127 007</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	7	1 618 940	958 459
Leverandørgjeld		25 000	42 528
Betalbar skatt	3	0	142 958
Utbytte	4	800 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	8	506 323	319 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 950 263</b>	<b>2 263 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 115 690</b>	<b>5 467 572</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 053 190</b>	<b>5 541 857</b>

Porsgrunn, 31.12.2021  
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 2021 .

## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	46 104	40 656



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	142 958
Endring i utsatt skatt	-38 581	77 000
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-38 581</b>	<b>219 958</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-175 366	1 084 225
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-226 239	-254 218
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-180 196
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-401 605</b>	<b>649 811</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	142 958
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>142 958</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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	576 239	350 000	-226 239
<b>Sum</b>	<b>576 239</b>	<b>350 000</b>	<b>-226 239</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-401 605	0	401 605
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>174 633</b>	<b>350 000</b>	<b>175 366</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>38 419</b>	<b>77 000</b>	<b>38 581</b>

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2021	100 000	-5 570	-20 144	74 286
Resultat 2021			-136 785	-136 785
EK 31.12.2021	100 000	-5 570	-156 930	-62 500

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



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2021	2020
Prosjekter under utførelse	0	224 923
Prosjekter under utførelse 2	2 189 281	0
Tomter for videresalg	3 566 325	4 916 325
<b>Sum</b>	<b>5 755 606</b>	<b>5 141 248</b>

Byggetrinn 1 er ferdig, og kostnadene tilhørende dette byggetrinnet er resultatført.

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I HEISTAD BOLIG 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
Pbbl Bolig AS	80	80,0	80,0
Joo Invest AS	20	20,0	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Pantesikret gjeld, byggelån

	2021	2020
Byggelån Sparebanken Sør	0	958 459
Byggelån 2 Sparebanken Sør	1 618 940	0

Som sikkerhet for lånet har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 20 000 000,- i eiendommene Gnr. 69, bnr.626-627 i Porsgrunn. Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2021 er bokført til kr 5 755 606

I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt NOK 1.350.000,-



## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

<u>Lånegiver</u>	<u>Opprinnelig lån</u>	<u>Akkumulerte påløpte renter</u>
Pbbl Bolig AS	2 504 607	381 005
Joo Invest AS	622 400	107 972
<b>Sum</b>	<b>3 127 007</b>	<b>488 977</b>

I tillegg skylder selskapet til tidligere aksjonærer:

Heimgard Bolig AS kr 17 346 som gjelder renter på oppgjort lån