



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Terje Jensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

### 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, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	530 700	530 700
Annen driftskostnad		122 931	87 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>653 631</b>	<b>618 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 369</b>	<b>581 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 871	6 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 871</b>	<b>6 140</b>
Annen rentekostnad		244 875	237 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 875</b>	<b>237 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-239 004</b>	<b>-231 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>307 365</b>	<b>349 610</b>
Skattekostnad		67 621	76 914
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		239 744	272 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	9 897 540	10 410 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	306 500	324 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 204 040</b>	<b>10 734 740</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	2	108 615	108 615
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>108 615</b>	<b>108 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 312 655</b>	<b>10 843 355</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	6 000	6 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 835	283 430
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>81 835</b>	<b>283 430</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 835</b>	<b>289 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 400 490</b>	<b>11 132 786</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		40 000	40 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 218 438	1 458 182
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 218 438</b>	<b>-1 458 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 492 527</b>	<b>3 252 783</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		95 652	144 766
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>95 652</b>	<b>144 766</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 142 088	4 743 312
Langsiktig konserngjeld	3	885 535	885 535
Øvrig langsiktig gjeld	4	656 250	956 116
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 683 873</b>	<b>6 584 962</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 779 525</b>	<b>6 729 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 242	2 058
Betalbar skatt		116 735	112 127
Skyldige offentlige avgifter		49 748	49 609
Kortsiktig konserngjeld	3	88 360	71 954
Annen kortsiktig gjeld		872 354	914 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 128 438</b>	<b>1 150 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 907 963</b>	<b>7 880 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 400 490</b>	<b>11 132 786</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486059

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Terje Jensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

#### 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, 20.06.2023

---

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: 912 041 271  
HEIA-EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	530 700	530 700
Annen driftskostnad		122 931	87 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>653 631</b>	<b>618 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 369</b>	<b>581 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 871	6 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 871</b>	<b>6 140</b>
Annen rentekostnad		244 875	237 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 875</b>	<b>237 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-239 004</b>	<b>-231 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad		67 621	76 914
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		239 744	272 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 744</b>	<b>272 696</b>



Organisasjonsnr: 912 041 271  
HEIA-EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	9 897 540	10 410 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	306 500	324 600
Sum varige driftsmidler		10 204 040	10 734 740

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	2	108 615	108 615
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	108 615
Sum anleggsmidler		10 312 655	10 843 355

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer	3	6 000	6 000
Sum fordringer		6 000	6 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 835	283 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 835	283 430
Sum omløpsmidler		87 835	289 430

SUM EIENDELER		10 400 490	11 132 786
---------------	--	------------	------------

### 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		1 218 438	1 458 182
-------------	--	-----------	-----------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 218 438</b>	<b>-1 458 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 492 527</b>	<b>3 252 783</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	95 652	144 766
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>95 652</b>	<b>144 766</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 4	4 142 088	4 743 312
Langsiktig konserngjeld 3	885 535	885 535
Øvrig langsiktig gjeld 4	656 250	956 116
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 683 873</b>	<b>6 584 962</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 779 525</b>	<b>6 729 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 242	2 058
Betalbar skatt	116 735	112 127
Skyldige offentlige avgifter	49 748	49 609
Kortsiktig konserngjeld 3	88 360	71 954
Annen kortsiktig gjeld	872 354	914 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 128 438</b>	<b>1 150 274</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 907 963</b>	<b>7 880 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 400 490</b>	<b>11 132 786</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**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

**Note**

1

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15426518.00	
<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>
	-5222477.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10204041.00	
<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**



3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering 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>
	885534.00	885534.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88360.00	71954.00

<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**

2

**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**  
760000.00

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
4142088.00

**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 656 250,- samt til Kabak Invest AS kr 700 000,-

**Note**

**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.



# 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 årsregnskapet for Heia-Eiendom AS som viser et overskudd på kr 239 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet 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.

#### 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 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.

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

RISØR, 7. juni 2023  
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen  
Statsautorisert revisor



## Noter 2022 HEIA-EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Note 1 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	15 426 518
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>15 426 518</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(5 222 477)
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>10 204 041</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(530 700)

### Note 2 - Fordringer

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

#### Mer om fordringer

Parkeringsfond Gjerstad kommune og sentrumsforeningen opprettet 2018

### Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<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	885 534	885 534
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	88 360	71 954

#### 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 4 - Gjeld

	<b>Beløp</b>
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	760 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 142 088
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 656 250,- samt til Kabak Invest AS kr 700 000,-

## Note 5 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.