



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 364 544
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Samasjøveien 11
9404 HARSTAD

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: Line Torbjørnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		131 424	-21 005
Annen driftsinntekt		1 353 368	781 352
Sum inntekter		1 484 792	760 347
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	280 587	170 868
Annen driftskostnad		618 414	291 732
Sum kostnader		899 001	462 601
Driftsresultat		585 791	297 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17	25
Sum finansinntekter		17	25
Annen rentekostnad		140 628	169 236
Annen finanskostnad			588
Sum finanskostnader		140 628	169 825
Netto finans		-140 611	-169 799
Ordinært resultat før skattekostnad		445 180	127 947
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	97 940	28 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		347 240	99 798
Årsresultat		347 240	99 798
Årsresultat etter minoritetsinteresser		347 240	99 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	347 240	99 798
Sum overføringer og disponeringer		347 240	99 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	25 536	7 969
Sum immaterielle eiendeler		25 536	7 969
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 715 966	4 886 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	392 254	
Sum varige driftsmidler		5 108 220	4 886 834
Sum anleggsmidler		5 133 756	4 894 803
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	94 050	
Andre kortsiktige fordringer		27 171	7 033
Sum fordringer		121 221	7 033
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		309 243	
Sum investeringer		309 243	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	54 146	238 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 146	238 353
Sum omløpsmidler		484 609	245 386
SUM EIENDELER		5 618 365	5 140 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	470 131	122 891
Sum opptjent egenkapital		470 131	122 891
Sum egenkapital		500 131	152 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 793 939	3 909 091
Sum annen langsiktig gjeld		3 793 939	3 909 091
Sum langsiktig gjeld		3 793 939	3 909 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 658	13 576
Betalbar skatt	2	115 507	42 631
Annen kortsiktig gjeld	9	1 121 129	1 022 000
Sum kortsiktig gjeld		1 324 295	1 078 207
Sum gjeld		5 118 234	4 987 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 618 365	5 140 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 573194

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 364 544
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Samasjøveien 11
9404 HARSTAD

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: Line Torbjørnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 02.07.2022

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: 923 364 544
HARSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		131 424	-21 005
Annen driftsinntekt		1 353 368	781 352
Sum inntekter		1 484 792	760 347
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	280 587	170 868
Annen driftskostnad		618 414	291 732
Sum kostnader		899 001	462 601
Driftsresultat		585 791	297 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17	25
Sum finansinntekter		17	25
Annen rentekostnad		140 628	169 236
Annen finanskostnad			588
Sum finanskostnader		140 628	169 825
Netto finans		-140 611	-169 799
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	97 940	28 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		347 240	99 798
Årsresultat		347 240	99 798
Årsresultat etter minoritetsinteresser		347 240	99 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	347 240	99 798
Sum overføringer og disponeringer		347 240	99 798



Organisasjonsnr: 923 364 544
HARSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	25 536	7 969
Sum immaterielle eiendeler		25 536	7 969
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 715 966	4 886 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	392 254	
Sum varige driftsmidler		5 108 220	4 886 834
Sum anleggsmidler		5 133 756	4 894 803
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	94 050	
Andre kortsiktige fordringer		27 171	7 033
Sum fordringer		121 221	7 033
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		309 243	
Sum investeringer		309 243	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	54 146	238 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 146	238 353
Sum omløpsmidler		484 609	245 386
SUM EIENDELER		5 618 365	5 140 189
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	470 131	122 891
Sum opptjent egenkapital		470 131	122 891
Sum egenkapital		500 131	152 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 793 939	3 909 091
Sum annen langsiktig gjeld		3 793 939	3 909 091
Sum langsiktig gjeld		3 793 939	3 909 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 658	13 576
Betalbar skatt	2	115 507	42 631
Annen kortsiktig gjeld	9	1 121 129	1 022 000
Sum kortsiktig gjeld		1 324 295	1 078 207
Sum gjeld		5 118 234	4 987 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 618 365	5 140 189



Organisasjonsnr: 923 364 544
HARSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

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>
--	--------------	------------------

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Harstad Eiendomsutvikling AS**

Organisasjonsnr. 923364544



Harstad Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		131 424	(21 005)
Annen driftsinntekt		1 353 368	781 352
Sum driftsinntekter		1 484 792	760 347
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	280 587	170 868
Annen driftskostnad		618 414	291 732
Sum driftskostnader		899 001	462 601
DRIFTSRESULTAT		585 791	297 746
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17	25
Sum finansinntekter		17	25
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		140 628	169 236
Annen finanskostnad		0	589
Sum finanskostnader		140 628	169 825
NETTO FINANSPOSTER		(140 611)	(169 799)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		445 180	127 947
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	97 940	28 149
ORDINÆRT RESULTAT		347 240	99 798
ÅRSRESULTAT		347 240	99 798
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	347 240	99 798
SUM OVERF. OG DISP.		347 240	99 798



Harstad Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	25 536	7 969
Sum immaterielle eiendeler		25 536	7 969
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 715 966	4 886 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	392 254	0
Sum varige driftsmidler		5 108 220	4 886 834
SUM ANLEGGSMIDLER		5 133 756	4 894 803
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	94 050	0
Andre kortsiktige fordringer		27 171	7 033
Sum fordringer		121 221	7 033
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		309 243	0
Sum investeringer		309 243	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	54 146	238 353
SUM OMLØPSMIDLER		484 609	245 386
SUM EIENDELER		5 618 365	5 140 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	470 131	122 891
Sum opptjent egenkapital		470 131	122 891
SUM EGENKAPITAL		500 131	152 891
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 793 939	3 909 091
Sum annen langsiktig gjeld		3 793 939	3 909 091
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 793 939	3 909 091
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		87 658	13 576
Betalbar skatt	2	115 507	42 631
Annen kortsiktig gjeld	9	1 121 129	1 022 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 324 295	1 078 207
SUM GJELD		5 118 234	4 987 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 618 365	5 140 189



Harstad Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------

Harstad 28.06.2022

Robert Kjørstad Edvardsen



Harstad Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. Selskapet har / har ikke anvendt unntaksregelen i regnskapslovens som unntar små selskaper fra å medta faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost. Ved beregning av virkelig verdi er salgpris på et framtidig salgstidspunkt fradratt salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.



Harstad Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og ingen pensjonsforpliktelser.

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløse, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	5 126 050	0	5 126 050
+ Tilgang	0	501 973	501 973
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	5 126 050	501 973	5 628 023
Akk. av/nedskr. pr 1/1	239 216	0	239 216
+ Ordinære avskrivninger	170 868	109 719	280 587
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	410 084	109 719	519 803
Balansført verdi pr 31/12	4 715 966	392 254	5 108 220
Prosentats for ord.avskr	3-3	33-33	

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader

445 180



Harstad Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	79 850
= Inntekt	525 030

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	115 507
= Sum betalbar skatt	115 507
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-17 567
= Ordinær skattekostnad	97 940
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	115 507
= Betalbar skatt i balansen	115 507

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-117 955	-36 224
+ Utestående fordringer	1 881	0
= Grunnlag utsatt skatt	-116 074	-36 224
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	116 074	36 224
= Grunnlag utsatt skattefordel	116 074	36 224
Utsatt skattefordel	25 536	7 969

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital
Pr 1.1.	30 000	122 891
Tilført fra årsresultat		347 240
Pr 31.12.	30 000	470 131

Note 5 - Kundefordringer

Alle kundefordringer har forfall innen ett år.



Harstad Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Antall	Eierandel
Thorleif Kjørstad Edvardsen	34	34,00 %
Robert Kjørstad Edvardsen	33	33,00 %
Lennart Kjørstad Edvardsen	33	33,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Daglig leder	34	34,00 %
Medlemmer av styret	33	33,00 %

Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Lånenummer 4730 19 26371, næringslån serie på 4 000 000 i Sparebank 68 gr nord.
Sikret med pant i gnr 63/bnr 5, fnr 13/snr 0, gnr 63/bnr 424, gnr 63/bnr 522 -
Samasjøveien 11, Harstad kommune, kmn 5402
Prioritet etter festerett 1949/147-2/79 - 24.01.1949 festekontrakt.
Saldo pr 31.12.2021 er på 3.727.272,64.

Lånenummer 4730.19.81488, næringslån serie på 100.000 i Sparebank 68 grader nord.
Sikret med 1.pri pant i fast eiendom gnr 63/bnr 5 fnr 13 - Harstad, fast eiendom gnr63
bnr 424 - Harstad, fast eiendom gnr 63 bnr 522 - Harstad.
Innfrielsesdato 30.04.2023.
Saldo pr 31.12.2021 er 66.666,64.

Selskapet har pr 31.12.2021 gjeld på 2.818.181,- som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Noter for Harstad Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 923364544



Harstad Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Posten annen kortsiktig gjeld består av følgende poster:

Konto

2911	gjeld til Thorleif K. Edvardsen	500 000
2912	gjeld til Robert K. Edvardsen	228 000
2913	gjeld til Lennart K. Edvardsen	222 000
2914	gjeld til Charlotte Edvardsen	65 000
2915	gjeld til Lennart K. Edvardsen	50 000

2960	påløpte kostnader	56 129
------	-------------------	--------

Totalt		1 121 129
---------------	--	------------------