



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 599 833  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o FIHA Holding AS  
Kjørbekkvegen 46  
3735 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Arve Haugseter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 27.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	3 760 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>3 760 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	60 829
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		77 701	179 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>77 701</b>	<b>240 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 579</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		0	132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 447</b>
Skattekostnad	2, 3	-17 094	739 226
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		60 607	0
Avgitt konsernbidrag		0	2 620 891
Udekket tap		0	154 329
Annen egenkapital		0	6 001



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektkostnader	5	13 975 685	13 172 692
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	12 658
Konsernfordringer		77 701	0
Sum fordringer		77 701	12 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
Sum omløpsmidler		14 053 633	13 273 337
SUM EIENDELER		14 053 633	13 273 337

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1	6 001
Udekket tap	4	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1</b>	<b>6 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4, 7	<b>30 001</b>	<b>30 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	13 657 916	9 712 878
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 657 916</b>	<b>9 712 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 688
Betalbar skatt	3	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	3 360 117
Annen kortsiktig gjeld		365 716	168 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 716</b>	<b>3 530 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 023 633</b>	<b>13 243 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 468989

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 599 833  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o FIHA Holding AS  
Kjørbekkvegen 46  
3735 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Arve Haugseter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 928 599 833  
HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	3 760 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>3 760 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	60 829
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		77 701	179 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>77 701</b>	<b>240 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 579</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		0	132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 447</b>
Skattekostnad	2, 3	-17 094	739 226
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		60 607	0
Avgitt konsernbidrag		0	2 620 891
Udekket tap		0	154 329
Annen egenkapital		0	6 001



Organisasjonsnr: 928 599 833  
HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektkostnader	5	13 975 685	13 172 692
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	12 658
Konsernfordringer		77 701	0
Sum fordringer		77 701	12 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
Sum omløpsmidler		14 053 633	13 273 337
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-6 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	24 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		1	6 001
Udekket tap	4	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1</b>	<b>6 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4, 7</b>	<b>30 001</b>	<b>30 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	13 657 916	9 712 878
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 657 916</b>	<b>9 712 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 688
Betalbar skatt	3	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	3 360 117
Annen kortsiktig gjeld		365 716	168 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 716</b>	<b>3 530 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 023 633</b>	<b>13 243 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>



Organisasjonsnr: 928 599 833  
HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING 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.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler

og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til

anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt

til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over

driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet

har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

## Note

7

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja



Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 4-5.

Selskapets balanse består i hovedsak av tomt klassifisert som varelager. Tomten er anskaffet med sikte på utvikling og/eller videresalg. Det er per balansedagen ikke inngått bindende avtale om salg, og realisasjon forventes ikke innen de neste 12 månedene.

Selskapet har begrenset løpende inntektsgenerering og er avhengig av ekstern finansiering for å dekke løpende driftskostnader og betjene gjeld. Løpende likviditetsbehov dekkes gjennom finansiering fra morselskap. Styret legger til grunn at slik finansiering vil være tilgjengelig i minst 12 måneder fra balansedagen.

Styret har vurdert selskapets likviditet og finansielle stilling, herunder verdi av tomt, eksisterende låneforpliktelser og forventet konsernstøtte. Basert på denne vurderingen mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er derfor avlagt under denne forutsetning.

Det knytter seg usikkerhet til tidspunkt for realisasjon av tomten og fremtidig markedsutvikling. Selskapets evne til fortsatt drift er avhengig av at morselskapet opprettholder sin finansielle støtte samt at tomtens verdi kan realiseres over tid.

**Note**  
1

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**  
5

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13657916.00	9712878.00

**Note**  
6

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS**

928599833

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	3 760 883
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>3 760 883</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	-60 829
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		-77 701	-179 476
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-77 701</b>	<b>-240 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 579</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	-132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 447</b>
Skattekostnad	2, 3	17 094	-739 226
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-60 607	0
Avgitt konsernbidrag		0	2 620 891
Annen egenkapital		0	6 001
Udekket tap		0	154 329
<b>Sum overføringer</b>		<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektkostnader	5	13 975 685	13 172 692
<b>Sum varer</b>		<b>13 975 685</b>	<b>13 172 692</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		77 701	0
Andre kortsiktige fordringer	6	0	12 658
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 701</b>	<b>12 658</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>247</b>	<b>87 987</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1	6 001
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1</b>	<b>6 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4, 7	<b>30 001</b>	<b>30 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	13 657 916	9 712 878
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 657 916</b>	<b>9 712 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 688
Betalbar skatt	3	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	3 360 117
Annen kortsiktig gjeld		365 716	168 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 716</b>	<b>3 530 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 023 633</b>	<b>13 243 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>

SKIEN, 20.05.2026

Andreas Finsrud  
styrets leder

Arve Haugseter  
styremedlem / daglig leder



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av utvikling og salg av byggeprosjekter.  
Virksomheten drives fra Kjørbekkvegen 46 i Skien.

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-17 094	739 226
<b>Skattekostnad</b>	<b>-17 094</b>	<b>739 226</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-77 701	3 520 447
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-160 329
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	77 701	-3 360 117
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	739 226
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-739 226

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-6 000	6 001	30 001
Årsresultat	0	0	-60 607	-60 607
Mottatt konsernbidrag	0	0	60 607	60 607
Andre endringer	0	6 000	-6 000	0
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>30 001</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	13 657 916	9 712 878

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 7 - Fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 4-5.

Selskapets balanse består i hovedsak av tomt klassifisert som varelager. Tomten er anskaffet med sikte på utvikling og/eller videresalg. Det er per balansedagen ikke inngått bindende avtale om salg, og realisasjon forventes ikke innen de neste 12 månedene.

Selskapet har begrenset løpende inntektsgenerering og er avhengig av ekstern finansiering for å dekke løpende driftskostnader og betjente gjeld. Løpende likviditetsbehov dekkes gjennom finansiering fra morselskap. Styret legger til grunn at slik finansiering vil være tilgjengelig i minst 12 måneder fra balansedagen.

Styret har vurdert selskapets likviditet og finansielle stilling, herunder verdi av tomt, eksisterende låneforpliktelser og forventet konsernstøtte. Basert på denne vurderingen mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er derfor avlagt under denne forutsetning.

Det knytter seg usikkerhet til tidspunkt for realisasjon av tomten og fremtidig markedsutvikling. Selskapets evne til fortsatt drift er avhengig av at morselskapet opprettholder sin finansielle støtte samt at tomtens verdi kan realiseres over tid.



Årsoppgjør for

**HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS**

928599833

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6



Årsregnskap for  
**HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS**

928599833

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	3 760 883
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>3 760 883</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	-60 829
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		-77 701	-179 476
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-77 701</b>	<b>-240 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 579</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	-132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 701</b>	<b>3 520 447</b>
Skattekostnad	2, 3	17 094	-739 226
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-60 607	0
Avgitt konsernbidrag		0	2 620 891
Annen egenkapital		0	6 001
Udekket tap		0	154 329
<b>Sum overføringer</b>		<b>-60 607</b>	<b>2 781 221</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektkostnader	5	13 975 685	13 172 692
<b>Sum varer</b>		<b>13 975 685</b>	<b>13 172 692</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		77 701	0
Andre kortsiktige fordringer	6	0	12 658
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 701</b>	<b>12 658</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247	87 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>247</b>	<b>87 987</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1	6 001
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1</b>	<b>6 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4, 7	<b>30 001</b>	<b>30 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	13 657 916	9 712 878
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 657 916</b>	<b>9 712 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 688
Betalbar skatt	3	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	3 360 117
Annen kortsiktig gjeld		365 716	168 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 716</b>	<b>3 530 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 023 633</b>	<b>13 243 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 053 633</b>	<b>13 273 337</b>

SKIEN, 20.05.2026

Andreas Finsrud  
styrets leder

Arve Haugseter  
styremedlem / daglig leder



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av utvikling og salg av byggeprosjekter.  
Virksomheten drives fra Kjørbekkvegen 46 i Skien.

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.  
Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-17 094	739 226
<b>Skattekostnad</b>	<b>-17 094</b>	<b>739 226</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-77 701	3 520 447
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-160 329
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	77 701	-3 360 117
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	739 226
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-739 226

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-6 000	6 001	30 001
Årsresultat	0	0	-60 607	-60 607
Mottatt konsernbidrag	0	0	60 607	60 607
Andre endringer	0	6 000	-6 000	0
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>30 001</b>



HEISTADDALEN BOLIGUTVIKLING AS  
928 599 833

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	13 657 916	9 712 878

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 7 - Fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 4-5.

Selskapets balanse består i hovedsak av tomt klassifisert som varelager. Tomten er anskaffet med sikte på utvikling og/eller videresalg. Det er per balansedagen ikke inngått bindende avtale om salg, og realisasjon forventes ikke innen de neste 12 månedene.

Selskapet har begrenset løpende inntektsgenerering og er avhengig av ekstern finansiering for å dekke løpende driftskostnader og betjene gjeld. Løpende likviditetsbehov dekkes gjennom finansiering fra morselskap. Styret legger til grunn at slik finansiering vil være tilgjengelig i minst 12 måneder fra balansedagen.

Styret har vurdert selskapets likviditet og finansielle stilling, herunder verdi av tomt, eksisterende låneforpliktelser og forventet konsernstøtte. Basert på denne vurderingen mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er derfor avlagt under denne forutsetning.

Det knytter seg usikkerhet til tidspunkt for realisasjon av tomten og fremtidig markedsutvikling. Selskapets evne til fortsatt drift er avhengig av at morselskapet opprettholder sin finansielle støtte samt at tomtens verdi kan realiseres over tid.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Arve Haugseter**

247da7b9-c0ad-4805-b38c-0ece2650f15d - 2026-05-20 18:38:07 UTC +03:00  
BankID - 6081692c-fdfd-4d94-b294-ffe8d25b15f9 - NO

**Andreas Finsrud**

401b0725-7aaf-443d-b003-9030e8479947 - 2026-05-22 10:07:28 UTC +03:00  
BankID - 8fb57f8b-3bd8-4bfa-ae12-ba3f38246b4b - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8e1dd09a-ed6f-4efb-95cc-c2bbbdd2cd4d>

 **visma sign**  
www.vismasign.com