



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 007 184
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HANDELSEIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse:	Jernbanealleen 17 3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	10	39 935	39 935
Annen driftskostnad		274 604	261 693
Sum kostnader		314 539	301 628
Driftsresultat		-314 539	-301 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		12 479 137	11 713 649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 188 879	108 653
Annen renteinntekt		528 300	83 161
Sum finansinntekter		19 196 316	11 905 463
Annen rentekostnad		6 344 547	6 581 289
Annen finanskostnad			16 051 000
Sum finanskostnader		6 344 547	22 632 289
Netto finans		12 851 769	-10 726 826
Resultat før skattekostnad		12 537 230	-11 028 454
Skattekostnad		2 758 944	2 447 469
Årsresultat		9 778 286	-13 475 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 778 286	7 375 923
Sum overføringer og disponeringer		9 778 286	7 375 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		192 785 985	192 785 985
Lån til foretak i samme konsern		85 687 544	89 185 016
Sum finansielle anleggsmidler		278 473 529	281 971 001
Sum anleggsmidler		278 473 529	281 971 001
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		12 479 137	11 713 649
Sum fordringer		12 479 137	11 713 649
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 299 555	11 712 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 299 555	11 712 931
Sum omløpsmidler		31 778 692	23 426 580
SUM EIENDELER		310 252 221	305 397 581
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		35 676 857	25 898 571
Sum opptjent egenkapital		35 676 857	25 898 571
Sum egenkapital		148 911 857	139 133 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 167 020	162 289 846
Sum annen langsiktig gjeld		157 167 020	162 289 846
Sum langsiktig gjeld		157 167 020	162 289 846
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		2 758 944	2 447 469
Annen kortsiktig gjeld		1 414 400	1 526 695
Sum kortsiktig gjeld		4 173 344	3 974 164
Sum gjeld		161 340 364	166 264 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 252 221	305 397 581



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 494 650	28 151 940
Sum inntekter		29 494 650	28 151 940
Kostnader			
Lønnskostnad	10	91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 813 476	25 613 476
Annen driftskostnad		4 642 646	5 619 641
Sum kostnader		11 547 402	31 312 987
Driftsresultat		17 947 248	-3 161 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784 521	434 635
Sum finansinntekter		784 521	434 635
Annen rentekostnad		8 092 218	8 311 506
Sum finanskostnader		8 092 218	8 311 506
Netto finans		-7 307 697	-7 876 871
Resultat før skattekostnad		10 639 551	-11 037 918
Skattekostnad		2 894 141	2 261 744
Årsresultat		7 745 410	-13 299 662
Minoritetsinteresser		55 211	-1 954 187
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 690 199	-11 345 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 690 199	-11 345 475
Sum overføringer og disponeringer		7 690 199	-11 345 475



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		313 824 792	320 638 268
Sum varige driftsmidler		313 824 792	320 638 268
Sum anleggsmidler		313 824 792	320 638 268
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 268	
Andre fordringer		186 577	515 227
Sum fordringer		193 845	515 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 815 380	19 199 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 815 380	19 199 247
Sum omløpsmidler		28 009 225	19 714 474
SUM EIENDELER		341 834 017	340 352 742
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		21 467 827	13 777 627
Minoritetsinteresser		769 679	714 468
Sum opptjent egenkapital		22 237 506	14 492 095
Sum egenkapital		135 472 506	127 727 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 177 209	7 166 832
Sum avsetninger for forpliktelser		7 177 209	7 166 832
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 357 746	200 880 970
Sum annen langsiktig gjeld		194 357 746	200 880 970
Sum langsiktig gjeld		201 534 955	208 047 802
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 286	201 740
Betalbar skatt		2 883 764	2 447 469
Skyldige offentlige avgifter		233 520	345 171
Annen kortsiktig gjeld		1 467 987	1 583 466
Sum kortsiktig gjeld		4 826 557	4 577 846
Sum gjeld		206 361 512	212 625 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 834 018	340 352 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378376

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 007 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	10	39 935	39 935
Annen driftskostnad		274 604	261 693
Sum kostnader		314 539	301 628
Driftsresultat		-314 539	-301 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		12 479 137	11 713 649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 188 879	108 653
Annen renteinntekt		528 300	83 161
Sum finansinntekter		19 196 316	11 905 463
Annen rentekostnad		6 344 547	6 581 289
Annen finanskostnad			16 051 000
Sum finanskostnader		6 344 547	22 632 289
Netto finans		12 851 769	-10 726 826
Resultat før skattekostnad		12 537 230	-11 028 454
Skattekostnad		2 758 944	2 447 469
Årsresultat		9 778 286	-13 475 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 778 286	7 375 923
Sum overføringer og disponeringer		9 778 286	7 375 923



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	192 785 985	192 785 985
Lån til foretak i samme konsern	85 687 544	89 185 016
Sum finansielle anleggsmidler	278 473 529	281 971 001
Sum anleggsmidler	278 473 529	281 971 001

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	12 479 137	11 713 649
Sum fordringer	12 479 137	11 713 649

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	19 299 555	11 712 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	19 299 555	11 712 931

Sum omløpsmidler 31 778 692 23 426 580

SUM EIENDELER 310 252 221 305 397 581

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 100 000	1 100 000
Overkurs	112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital	113 235 000	113 235 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	35 676 857	25 898 571
Sum opptjent egenkapital	35 676 857	25 898 571

Sum egenkapital 148 911 857 139 133 571

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 167 020	162 289 846
Sum annen langsiktig gjeld	157 167 020	162 289 846
Sum langsiktig gjeld	157 167 020	162 289 846
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	2 758 944	2 447 469
Annen kortsiktig gjeld	1 414 400	1 526 695
Sum kortsiktig gjeld	4 173 344	3 974 164
Sum gjeld	161 340 364	166 264 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	310 252 221	305 397 581



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 494 650	28 151 940
Sum inntekter		29 494 650	28 151 940
Kostnader			
Lønnskostnad	10	91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 813 476	25 613 476
Annen driftskostnad		4 642 646	5 619 641
Sum kostnader		11 547 402	31 312 987
Driftsresultat		17 947 248	-3 161 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784 521	434 635
Sum finansinntekter		784 521	434 635
Annen rentekostnad		8 092 218	8 311 506
Sum finanskostnader		8 092 218	8 311 506
Netto finans		-7 307 697	-7 876 871
Resultat før skattekostnad		10 639 551	-11 037 918
Skattekostnad		2 894 141	2 261 744
Årsresultat		7 745 410	-13 299 662
Minoritetsinteresser		55 211	-1 954 187
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 690 199	-11 345 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 690 199	-11 345 475
Sum overføringer og disponeringer		7 690 199	-11 345 475



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

313 824 792 320 638 268
313 824 792 320 638 268

Sum anleggsmidler 313 824 792 320 638 268

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

7 268 515 227
186 577 515 227
193 845

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

27 815 380 19 199 247
27 815 380 19 199 247

Sum omløpsmidler 28 009 225 19 714 474

SUM EIENDELER 341 834 017 340 352 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Selskapskapital
Overkurs
Sum innskutt egenkapital

1 100 000 1 100 000
112 135 000 112 135 000
113 235 000 113 235 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Minoritetsinteresser
Sum opptjent egenkapital

21 467 827 13 777 627
769 679 714 468
22 237 506 14 492 095

Sum egenkapital 135 472 506 127 727 095

Gjeld
Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	7 177 209	7 166 832
Sum avsetninger for forpliktelseser	7 177 209	7 166 832
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	194 357 746	200 880 970
Sum annen langsiktig gjeld	194 357 746	200 880 970
Sum langsiktig gjeld	201 534 955	208 047 802
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	241 286	201 740
Betalbar skatt	2 883 764	2 447 469
Skyldige offentlige avgifter	233 520	345 171
Annen kortsiktig gjeld	1 467 987	1 583 466
Sum kortsiktig gjeld	4 826 557	4 577 846
Sum gjeld	206 361 512	212 625 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	341 834 018	340 352 743



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
10

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	35000.00

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4935.00	4935.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
10

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80000.00	70000.00

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	9870.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Handelseiendom Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet 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.

Styrets 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Sandefjord	Trondheim
Arendal	Hamar	Stavanger	Tynset
Bergen	Haugesund	Stord	Ulsteinvik
Bodo	Knaresvik	Straume	Ålesund
Drammen	Kristiansand		

Penneo Dokumentnr: TRACY-SBUAB-S8M1Z-DAIL6-KUK28-EAKRH



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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, urktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord

KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7RACY-S8UAB-S8M1Z-DAIL6-KUK28-EAKRH



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."

Lea, Frode

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 17:59:31 UTC



Lea, Frode

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 17:59:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2024	2023	2024	2023
Driftsinntekter					
Leieinntekter	9	0	0	29 494 650	28 151 940
Sum driftsinntekter		0	0	29 494 650	28 151 940
Driftskostnader					
Lønnskostnad	10	39 935	39 935	91 280	79 870
Av- og nedskrivning av driftsmidler	2 8	0	0	6 813 476	25 613 476
Annen driftskostnad		274 604	261 693	4 642 646	5 619 641
Sum driftskostnader		314 539	301 628	11 547 402	31 312 987
Driftsresultat		-314 539	-301 628	17 947 248	-3 161 047
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	4	12 479 137	11 713 649	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	6 188 879	6 108 653	0	0
Annen renteinntekt		528 300	183 161	784 521	434 635
Annen rentekostnad	3	-6 344 547	-6 581 289	-8 092 218	-8 311 506
Annen finanskostnad	4, 8	0	-16 051 000	0	0
Resultat av finansposter		12 851 769	-4 626 826	-7 307 697	-7 876 871
Ordinært resultat før skattekostnad		12 537 230	-4 928 454	10 639 551	-11 037 917
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 758 944	-2 447 469	-2 894 141	-2 261 744
Ordinært resultat		9 778 286	-7 375 923	7 745 410	-13 299 661
Minoritetsinteresse	6	0	0	55 211	-1 954 187
Årsresultat		9 778 286	-7 375 923	7 690 199	-11 345 475
Overføringer					
Tilleggsutbytte	6	0	0		
Overført fra overkurs	6	0	0		
Avsatt til annen egenkapital	6	9 778 286	-7 375 923		
Sum overføringer		9 778 286	-7 375 923		



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	2, 3, 8	0	0	80 900 000	80 900 000
Bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	0	0	232 924 792	239 738 268
Sum varige driftsmidler		0	0	313 824 792	320 638 268
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	4, 8	192 785 985	192 785 985	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	85 687 544	89 185 016	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		278 473 529	281 971 001	0	0
Sum anleggsmidler		278 473 529	281 971 001	313 824 792	320 638 268
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	7 268	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0	186 577	515 227
Konsernfordringer	5	12 479 137	11 713 649	0	0
Sum fordringer		12 479 137	11 713 649	193 845	515 227
Bankinnskudd kontanter o.l.		19 299 555	11 712 931	27 815 380	19 199 247
Sum omløpsmidler		31 778 692	23 426 580	28 009 225	19 714 474
Sum eiendeler		310 252 221	305 397 581	341 834 017	340 352 743



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Overkurs	6	112 135 000	112 135 000	112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000	113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	35 676 857	25 898 571	21 467 827	13 777 627
Sum opptjent egenkapital		35 676 857	25 898 571	21 467 827	13 777 627
Minoritetsinteresse	6	0	0	769 679	714 468
Sum egenkapital		148 911 857	139 133 571	135 472 505	127 727 095
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	7	0	0	7 177 209	7 166 832
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	7 177 209	7 166 832
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	157 167 020	162 289 846	194 357 746	200 880 970
Sum annen langsiktig gjeld		157 167 020	162 289 846	194 357 746	200 880 970
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		0	0	241 286	201 740
Betalbar skatt	7	2 758 944	2 447 469	2 883 764	2 447 469
Skyldig offentlige avgifter		0	0	233 520	345 171
Annen kortsiktig gjeld	8	1 414 400	1 526 695	1 467 987	1 583 466
Sum kortsiktig gjeld		4 173 344	3 974 164	4 826 557	4 577 846
Sum gjeld		161 340 364	166 264 010	206 361 512	212 625 648
Sum egenkapital og gjeld		310 252 221	305 397 581	341 834 017	340 352 743

Sandefjord, 17. mars 2025

I styret for Handelseiendom Invest AS

Signed by:

Øystein Bøe
Styreleder

Signed by:

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem

DocuSigned by:

Lars Petter Hadler Fasting
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Regnskapsprinsipper

Eiendeler / gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler / kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler / kortsiktig gjeld skjer til laveste / høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

Salgsinntekter

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med inntektsføring av de tilhørende inntekter. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Handelseiendom Invest AS samt datterselskapene Buråsen AS, Jessheim Handelseiendom AS og Notodden Handelseiendom AS og Handelseiendom Vågsbygd AS med datterselskapet Handelseiendom Sagmyra AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	80 900 000	337 774 376	418 674 376
Tilgang i år	-	-	-
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.24	80 900 000	337 774 376	418 674 376
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.24	-	104 849 584	104 849 584
Balanseført verdi 31.12.24	80 900 000	232 924 792	313 824 792
Årets avskrivninger	-	6 813 476	6 813 476
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	

Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Gjeld som er sikret ved pant</i>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 167 020	162 289 846	194 357 746	200 880 970

<i>Nedbetalingsplan</i>	2024	2025	2026	2027	2028	Deretter
Pantelån mor	5 122 826	5 153 020	5 153 020	5 153 020	5 153 020	131 432 114
Pantelån konsern	6 523 224	6 671 008	6 671 008	6 671 008	6 671 008	161 150 490

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 134,5 som løper til 19.01.28. Avtalt rente er på 2,100 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Pantstillelser</i>				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	222 000 000	222 000 000	222 000 000	222 000 000

<i>Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:</i>	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Bygninger	232 924 792	239 738 268	232 924 792	239 738 268
Tomter	80 900 000	80 900 000	80 900 000	80 900 000
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	313 824 792	320 638 268	313 824 792	320 638 268

Selskapet har stilt eiendommen i datterselskapene som sikkerhet for lånet. Det er i tillegg stilt pant i aksjene i datterselskapene.



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS Regnskap 2024

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

<i>Firma</i>	Forretnings- kontor	Eierandel	Balansført verdi
Buråsen 2 AS	Sandefjord	100 %	119 580 528
Jessheim Handelseiendom AS	Sandefjord	100 %	39 037 574
Notodden Handelseiendom AS	Sandefjord	100 %	27 328 883
Handelseiendom Vågsbygd AS	Sandefjord	90 %	6 839 000
Sum aksjer i datterselskap			192 785 985

Note 5 Mellomværende

<i>Langsiktige konsernfordringer</i>	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Fordring på Buråsen 2 AS	46 981 458	48 956 390	-	-
Fordring på Jessheim Handelseiendom AS	26 629 098	26 966 270	-	-
Fordring på Notodden Handelseiendom AS	12 076 988	13 262 356	-	-
Sum langsiktige konsernfordringer	85 687 544	89 185 016	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For inneværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 6,72 %.

<i>Kortsiktige konsernfordringer</i>	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Foretak i samme konsern- mottatt konsernbidrag	12 479 137	11 713 649	-	-
Sum kortsiktige konsernfordringer	12 479 137	11 713 649	-	-

Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital

Eierstruktur	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Hjertnes Eiendom AS	5 000	50,00 %	50,00 %
Uthalden Eiendom AS	4 152	41,52 %	41,52 %
Stiftelsen Thomas Fearnley, Heddy og Nils Astrup	424	4,24 %	4,24 %
Agnes Eiendom AS	424	4,24 %	4,24 %
Sum	10 000	100,00 %	100,00 %

<i>Mor</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 100 000	112 135 000	25 898 571	-	139 133 571
Årets resultat	-	-	9 778 286	-	9 778 286
Egenkapital 31.12.24	1 100 000	112 135 000	35 676 857	-	148 911 857

<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 100 000	112 135 000	13 777 627	714 468	127 727 095
Årets resultat	-	-	7 690 199	55 211	7 745 410
Egenkapital 31.12.24	1 100 000	112 135 000	21 467 827	769 679	135 472 505



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Note 7 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Betalbar skatt</i>				
Ordinært resultat før skattekostnad	12 537 230 -	4 928 454	10 639 551 -	11 037 917
Permanente forskjeller	3 422	16 053 313	2 515 636	21 318 574
Endring midlertidige forskjeller	-	-	525 978	271 054
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i fremførbart underskudd	-	-	573 149	573 149
Grunnlag betalbar skatt	12 540 652	11 124 859	13 108 016	11 124 860

Betalbar skatt 22 % / 22 %	2 758 944	2 447 469	2 883 764	2 447 469
----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Årets skattekostnad</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	2 758 944	2 447 469	2 883 764	2 447 469
Endring utsatt skatt	-	-	10 377 -	185 725
Årets totale skattekostnad	2 758 944	2 447 469	2 894 141	2 261 744

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Betalbar skatt i balansen</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	2 758 944	2 447 469	2 883 764	2 447 469
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	2 758 944	2 447 469	2 883 764	2 447 469

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</i>				
Driftsmidler	-	-	32 623 680	33 149 657
Underskudd til fremføring	-	-	-	573 149
Sum midlertidige forskjeller	-	-	32 623 680	32 576 508
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	32 623 680	32 576 508

Utsatt skatt 22 % / 23 %	-	-	7 177 209	7 166 832
--------------------------	---	---	-----------	-----------



DocuSign Envelope ID: 2DB7456C-ABA2-40A2-B409-27BF4751174C

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2024

Note 8 Fremtidige forpliktelser

Datterselskapet Handelseiendom Sagmyra AS vil i tiden fremover måtte utføre betydelige grunnarbeider på eiendommen. Den fremtidige forpliktelsen knyttet til dette er vesentlige og denne er hensyntatt ved verdsettelse av eiendommen og fremkommer ved nedskrivning av driftsmidler i konsernregnskapet og ved og ved nedskrivning av aksjeverdi i selskapsregnskapet.

Note 9 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhetsområde er utbygging og drift av eiendommer på østlandsområdet. Alle inntekter og kostnader referer seg til denne type virksomhet.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnad	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Styrehonorar	35 000	35 000	80 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	11 280	9 870
Sum lønnskostnad	39 935	39 935	91 280	79 870

Gjennomsnittlig antall årsverk - - - -