



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 871  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOMMER NORGE AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 312 934	622 567
Sum kostnader		1 312 934	622 567
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 312 934</b>	<b>-622 567</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		9 821 401	12 296 631
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 981 371	5 913 178
Annen renteinntekt		11 004	18 180
Annen finansinntekt		-18 393	6 179 392
Sum finansinntekter		14 795 384	24 407 381
Annen rentekostnad		7 071 408	7 016 680
Annen finanskostnad		292 099	1 280 492
Sum finanskostnader		7 363 507	8 297 172
<b>Netto finans</b>		<b>7 431 876</b>	<b>16 110 209</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 118 942</b>	<b>15 487 642</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 722 301	2 647 752
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	4	599 269	872 788
Avgitt konsernbidrag	4	5 453 955	7 943 256
Overføringer fra overkurs	4	-1 656 583	22 569 148
Overføringer annen egenkapital	4		-18 545 302



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer		4 396 641	12 839 890



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	135 126 478	135 126 478
Lån til foretak i samme konsern	8	153 713 417	163 939 011
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			700 835
Konsernfordringer		14 654 879	14 038 229
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 654 879</b>	<b>14 739 064</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 560 978	4 061 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 560 978</b>	<b>4 061 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 215 857</b>	<b>18 801 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	53 720 412	62 376 995
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	241 831 658
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 558	582 423
Utbytte	4	599 269	872 788
Kortsiktig konserngjeld	10	8 526 256	10 718 397
Annen kortsiktig gjeld		321 190	1 449 867
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 469 273</b>	<b>13 623 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 300 930</b>	<b>255 455 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>



**Årsregnskap 2017  
for  
Handelseiendommer Norge AS**

**Foretaksnr. 912893871**



Handelseiendommer Norge AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 312 934	622 567
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 312 934</b>	<b>622 567</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(1 312 934)</b>	<b>(622 567)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		9 821 401	12 296 631
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 981 371	5 913 178
Annen renteinntekt		11 004	18 180
Annen finansinntekt		(18 393)	6 179 392
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 795 384</b>	<b>24 407 381</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		7 071 408	7 016 680
Annen finanskostnad		292 099	1 280 492
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 363 507</b>	<b>8 297 172</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>7 431 876</b>	<b>16 110 209</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 118 942</b>	<b>15 487 642</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 722 301	2 647 752
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	599 269	872 788
Avgitt konsernbidrag	4	5 453 955	7 943 256
Overføringer fra overkurs	4	(1 656 583)	22 569 148
Overføringer annen egenkapital	4	0	(18 545 302)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>



Handelseiendommer Norge AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	135 126 479	135 126 479
Lån til foretak i samme konsern	8	153 713 417	163 939 011
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		14 654 879	14 038 229
Andre kortsiktige fordringer		0	700 835
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 654 879</b>	<b>14 739 064</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 560 978	4 061 984
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 215 857</b>	<b>18 801 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>

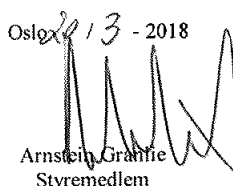



Handelseiendommer Norge AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	53 720 412	62 376 995
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	241 831 658
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 558	582 423
Utbytte	4	599 269	872 788
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	8 526 256	10 718 397
Annen kortsiktig gjeld		321 190	1 449 867
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 469 273</b>	<b>13 623 476</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>251 300 930</b>	<b>255 455 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>

  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Oslo 2013 - 2018  
  
Arnstein Granne  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem



## Handelsiendommer Norge AS

Noter til årsregnskapet 2017

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Totter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### 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.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Andeler

Investeringer i foretak i samme konsern vurderes etter kostmetoden.

#### Aktive renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivisert som en del av kostprisen

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor osv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2017	2016
Ordinær revisjon	60 000	65 000
Ammen bistand	5 775	15 678
Sum	65 775	80 728

### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 110 aksjer à kr. 31, totalt kr. 34 410. Alle aksjene har like rettigheter.

Union Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskap fåes utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	90,1 %
Fagerstad Eiendom AS	110	9,9 %
Sum	1 110	100 %

To av selskapets styremedlemmer, Bjørn Henningsen og Lars Even Moe, er indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Styremedlem Arnstein Granlie er indirekte sammen med nærstående 8,9% av aksjene i Handelsiendommer Norge AS



## Handelsiendommer Norge AS

Noter til årsregnskapet 2017

## Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	34 410	62 376 995	0	0	62 411 405
Avsatt utbytte minoritet	0	0	0	-599 269	-599 269
Avgitt KB	0	0	0	-5 453 955	-5 453 955
Vedtatt tilleggsutbytte	0	-7 000 000	0	0	-7 000 000
Årets resultat	0	0	0	4 396 641	4 396 641
Overføring fra overkurs	0	-1 656 583	0	1 656 583	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>34 410</b>	<b>53 720 412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 754 822</b>

## Note 5 Skatter

	2017	2016	
<b>Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>			
Resultat før skatter	6 118 942	15 487 642	
Permanente forskjeller	-8 764 087	-17 193 266	
Avgitt konsernbidrag	-7 176 256	-10 591 008	
Mottatt konsernbidrag	9 821 401	12 296 631	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	-	
Skattekostnad på konsernbidrag	1 722 301	2 647 752	
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>1 722 301</b>	<b>2 647 752</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Årets betalbar skatt	0	0	
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	0	0	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Endring</b>
Midlertidige forskjeller	-	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Underskudd til fremføring	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats til 23% i 2018 (24% i 2017)	0	0	0
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har tidligere år ikke balanseført utsatt skattefordel.

## Note 6 Langsiktig gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til Danske Bank på 241 831 658 som forfaller i sin helhet 30.6.2018. Alle eiendommene som er indirekte eid av Handelsiendommer Norge AS er stilt til sikkerhet for lånet.

## Note 7 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 8 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.



## Handelseiendommer Norge AS

Noter til årsregnskapet 2017

### Note 9 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Hesthaugveien 30 Eiendom AS	100 %	Oslo	6 937 197	437 311
Ragbakken 84 Eiendom AS	100 %	Oslo	11 227 815	877 043
Cmil Drammensveien 227 Eiendom AS	100 %	Oslo	7 600 715	724 160
Høytyrmarks 2 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 620 060	345 461
Jacob Neumannsvei 2 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 411 518	240 165
Øvre Klekkenvei 53 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 212 367	272 488
Cyldenløves gate 14 Eiendom AS	100 %	Oslo	8 059 348	370 052
Heggtoppen 1 Eiendom AS	100 %	Oslo	8 128 557	502 666
Eitonsen Nærseier AS	100 %	Oslo	5 427 369	176 583
Hagen Næringseiendom AS	100 %	Oslo	15 438 254	441 393
Bjørndalen Senter Eiendom AS	100 %	Oslo	5 135 865	452 492
Johan Schaffenbergsgate 116 Eiendom AS	100 %	Oslo	3 054 007	355 702
Stallbakken 3 Eiendom AS	100 %	Oslo	7 771 629	398 273
Labellveien 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 844 439	129 736
Storelybakken 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 790 426	240 937
Hardangerveien 701 AS	100 %	Oslo	2 309 411	539 421
Myrullveien 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	1 167 010	204 349
Meierigt 2-4 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 743 107	144 926
Hageveien 8 Eiendom AS	100 %	Oslo	857 663	1 344 237

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktlige fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	14 654 879	14 038 229	153 713 417	163 939 011
<b>Sum</b>	<b>14 654 879</b>	<b>14 038 229</b>	<b>153 713 417</b>	<b>163 939 011</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	8 526 256	10 718 397	-	-
<b>Sum</b>	<b>8 526 256</b>	<b>10 718 397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**RSM Norge AS**

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb. 1312 Vikta, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Handelseiendommer Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Handelseiendommer Norge AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 396 641. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



Revisors beretning 2017 for Handelseiendommer Norge AS



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, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslo, 20. mars 2018

RSM-Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor



Handelseiendommer Norge AS

## Noter 2017

**Note 1 - Annen driftskostnad**

**Note 2 - Annen driftskostnad**

**Note 3 - Annen driftskostnad**

**Note 4 - Annen driftskostnad**

**Note 5 - Annen driftskostnad**

**Note 6 - Annen driftskostnad**

**Note 7 - Annen driftskostnad**

**Note 8 - Annen driftskostnad**

**Note 9 - Annen driftskostnad**

Noter for Handelseiendommer Norge AS

Organisasjonsnr. 912893871



Handelseiendommer Norge AS

## Noter 2017

### Note 10 - Annen driftskostnad

Noter for Handelseiendommer Norge AS

Organisasjonsnr. 912893871



Handelseiendommer Norge AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 312 934	622 567
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 312 934</b>	<b>622 567</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(1 312 934)</b>	<b>(622 567)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		9 821 401	12 296 631
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 981 371	5 913 178
Annen renteinntekt		11 004	18 180
Annen finansinntekt		(18 393)	6 179 392
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 795 384</b>	<b>24 407 381</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		7 071 408	7 016 680
Annen finanskostnad		292 099	1 280 492
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 363 507</b>	<b>8 297 172</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>7 431 876</b>	<b>16 110 209</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 118 942</b>	<b>15 487 642</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 722 301	2 647 752
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	599 269	872 788
Avgitt konsernbidrag	4	5 453 955	7 943 256
Overføringer fra overkurs	4	(1 656 583)	22 569 148
Overføringer annen egenkapital	4	0	(18 545 302)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>4 396 641</b>	<b>12 839 890</b>

Årsregnskap for Handelseiendommer Norge AS

Organisasjonsnr. 912893871



Handelseiendommer Norge AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	135 126 479	135 126 479
Lån til foretak i samme konsern	8	153 713 417	163 939 011
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>288 839 896</b>	<b>299 065 490</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		14 654 879	14 038 229
Andre kortsiktige fordringer		0	700 835
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 654 879</b>	<b>14 739 064</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 560 978	4 061 984
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 215 857</b>	<b>18 801 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>



Handelseiendommer Norge AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	53 720 412	62 376 995
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 754 822</b>	<b>62 411 405</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	241 831 658
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>241 831 658</b>	<b>241 831 658</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 558	582 423
Utbytte	4	599 269	872 788
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	8 526 256	10 718 397
Annen kortsiktig gjeld		321 190	1 449 867
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 469 273</b>	<b>13 623 476</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>251 300 930</b>	<b>255 455 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>305 055 753</b>	<b>317 866 538</b>

Oslo / - 2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Arnstein Granlie  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem



**Årsregnskap 2017  
for  
Handelseiendommer Norge AS**

Foretaksnr. 912893871