



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 007 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Hjertnes Eiendomsdrift AS
Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		212 245	220 110
Sum kostnader		252 180	258 645
Driftsresultat		-252 180	-258 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		14 228 491	12 639 591
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 530 686	2 753 463
Annen renteinntekt		10 200	20 138
Sum finansinntekter		16 769 377	15 413 192
Annen rentekostnad		5 699 683	6 043 613
Sum finanskostnader		5 699 683	6 043 613
Netto finans		11 069 694	9 369 579
Ordinært resultat før skattekostnad		10 817 514	9 110 934
Skattekostnad på ordinært resultat		2 109 033	1 973 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 708 481	7 137 884
Årsresultat		8 708 481	7 137 884
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-7 900 000	-6 600 000
Tilleggsutbytte		7 900 000	6 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 708 481	7 137 884
Sum overføringer og disponeringer		8 708 481	7 137 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		208 836 985	209 135 985
Lån til foretak i samme konsern		94 041 589	97 970 312
Sum finansielle anleggsmidler		302 878 574	307 106 297
Sum anleggsmidler		302 878 574	307 106 297
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		50 292	
Konsernfordringer		12 997 491	12 490 591
Sum fordringer		13 047 783	12 490 591
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 031	1 912 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 031	1 912 756
Sum omløpsmidler		14 057 814	14 403 347
SUM EIENDELER		316 936 388	321 509 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		114 335 000	122 235 000
Sum innskutt egenkapital		115 435 000	123 335 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 114 635	16 406 154
Sum opptjent egenkapital		25 114 635	16 406 154
Sum egenkapital		140 549 635	139 741 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 983 369	178 518 841
Sum annen langsiktig gjeld		172 983 369	178 518 841
Sum langsiktig gjeld		172 983 369	178 518 841
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		2 109 033	1 973 050
Annen kortsiktig gjeld		1 294 351	1 276 599
Sum kortsiktig gjeld		3 403 384	3 249 649
Sum gjeld		176 386 753	181 768 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 936 388	321 509 644



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 168 382	24 991 226
Sum inntekter		25 168 382	24 991 226
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 271 466	7 271 466
Annen driftskostnad		2 409 691	1 687 630
Sum kostnader		9 721 092	8 997 631
Driftsresultat		15 447 290	15 993 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 111	64 243
Sum finansinntekter		27 111	64 243
Annen rentekostnad		6 867 149	7 364 691
Sum finanskostnader		6 867 149	7 364 691
Netto finans		-6 840 038	-7 300 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 607 252	8 693 147
Skattekostnad på ordinært resultat		2 260 189	2 669 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 347 063	6 023 479
Årsresultat		6 347 063	6 023 479
Minoritetsinteresser		99 379	97 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 247 684	5 925 921



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter		80 900 000	80 900 000
Bygninger og annen fast eiendom		277 229 211	284 500 678
Sum varige driftsmidler		358 129 211	365 400 678
Sum anleggsmidler		358 129 211	365 400 678
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		258 555	62 182
Sum fordringer		258 555	62 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 868 770	4 646 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 868 770	4 646 974
Sum omløpsmidler		4 127 325	4 709 156
SUM EIENDELER		362 256 536	370 109 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		114 335 000	122 235 000
Sum innskutt egenkapital		115 435 000	123 335 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		18 433 686	12 186 001
Sum opptjent egenkapital		18 433 686	12 186 001
Minoritetsinteresser		2 577 377	2 647 998
Sum egenkapital		136 446 063	138 168 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 355 144	7 294 923
Sum avsetninger for forpliktelser		7 355 144	7 294 923
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214 140 109	220 958 389
Sum annen langsiktig gjeld		214 140 109	220 958 389
Sum langsiktig gjeld		221 495 253	228 253 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 637	44 688
Betalbar skatt		2 199 967	1 973 050
Skyldige offentlige avgifter		536 675	327 251
Annen kortsiktig gjeld		1 330 941	1 342 533
Sum kortsiktig gjeld		4 315 220	3 687 522
Sum gjeld		225 810 473	231 940 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		362 256 536	370 109 833



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 198439

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 007 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Hjertnes Eiendomsdrift AS
Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		212 245	220 110
Sum kostnader		252 180	258 645
Driftsresultat		-252 180	-258 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		14 228 491	12 639 591
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 530 686	2 753 463
Annen renteinntekt		10 200	20 138
Sum finansinntekter		16 769 377	15 413 192
Annen rentekostnad		5 699 683	6 043 613
Sum finanskostnader		5 699 683	6 043 613
Netto finans		11 069 694	9 369 579
Ordinært resultat før skattekostnad		10 817 514	9 110 934
Skattekostnad på ordinært resultat		2 109 033	1 973 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 708 481	7 137 884
Årsresultat		8 708 481	7 137 884
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-7 900 000	-6 600 000
Tilleggsutbytte		7 900 000	6 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 708 481	7 137 884
Sum overføringer og disponeringer		8 708 481	7 137 884



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	208 836 985	209 135 985
Lån til foretak i samme konsern	94 041 589	97 970 312
Sum finansielle anleggsmidler	302 878 574	307 106 297
Sum anleggsmidler	302 878 574	307 106 297

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer	50 292	
Konsernfordringer	12 997 491	12 490 591
Sum fordringer	13 047 783	12 490 591

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 010 031	1 912 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 010 031	1 912 756
Sum omløpsmidler	14 057 814	14 403 347

SUM EIENDELER 316 936 388 321 509 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 100 000	1 100 000
Overkurs	114 335 000	122 235 000
Sum innskutt egenkapital	115 435 000	123 335 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	25 114 635	16 406 154
Sum opptjent egenkapital	25 114 635	16 406 154

Sum egenkapital 140 549 635 139 741 154

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	172 983 369	178 518 841
Sum annen langsiktig gjeld	172 983 369	178 518 841
Sum langsiktig gjeld	172 983 369	178 518 841
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	2 109 033	1 973 050
Annen kortsiktig gjeld	1 294 351	1 276 599
Sum kortsiktig gjeld	3 403 384	3 249 649
Sum gjeld	176 386 753	181 768 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	316 936 388	321 509 644



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 168 382	24 991 226
Sum inntekter		25 168 382	24 991 226
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 271 466	7 271 466
Annen driftskostnad		2 409 691	1 687 630
Sum kostnader		9 721 092	8 997 631
Driftsresultat		15 447 290	15 993 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 111	64 243
Sum finansinntekter		27 111	64 243
Annen rentekostnad		6 867 149	7 364 691
Sum finanskostnader		6 867 149	7 364 691
Netto finans		-6 840 038	-7 300 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 607 252	8 693 147
Skattekostnad på ordinært resultat		2 260 189	2 669 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 347 063	6 023 479
Årsresultat		6 347 063	6 023 479
Minoritetsinteresser		99 379	97 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 247 684	5 925 921



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter 80 900 000 80 900 000

Bygninger og annen fast eiendom 277 229 211 284 500 678

Sum varige driftsmidler 358 129 211 365 400 678

Sum anleggsmidler 358 129 211 365 400 678

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 258 555 62 182

Sum fordringer 258 555 62 182

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 868 770 4 646 974

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 868 770 4 646 974

Sum omløpsmidler 4 127 325 4 709 156

SUM EIENDELER 362 256 536 370 109 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 100 000 1 100 000

Overkurs 114 335 000 122 235 000

Sum innskutt egenkapital 115 435 000 123 335 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 18 433 686 12 186 001

Sum opptjent egenkapital 18 433 686 12 186 001

Minoritetsinteresser 2 577 377 2 647 998

Sum egenkapital 136 446 063 138 168 999

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	7 355 144	7 294 923
Sum avsetninger for forpliktelse	7 355 144	7 294 923
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	214 140 109	220 958 389
Sum annen langsiktig gjeld	214 140 109	220 958 389
Sum langsiktig gjeld	221 495 253	228 253 312
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	247 637	44 688
Betalbar skatt	2 199 967	1 973 050
Skyldige offentlige avgifter	536 675	327 251
Annen kortsiktig gjeld	1 330 941	1 342 533
Sum kortsiktig gjeld	4 315 220	3 687 522
Sum gjeld	225 810 473	231 940 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	362 256 536	370 109 833



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Handelseiendom Invest AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo DokumentID: FGT1CO-N55K4-HYXDN-HNM00-OUIG02-3XUGO



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 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, 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 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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.

Sandefjord, 25. mars 2022
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Frode Lea

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-25 13:38:14 UTC



Penneo DokumentID: FG1CO-N55K4-HYXDN-HNMCO-OUG02-3XUGO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Electronic signature

Signed by

Bøe, Øystein

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2022 19.17.02

Date of birth

1956-12-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Moræus-Hanssen, Harald

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2022 18.31.02

Date of birth

1963-09-14

Signature method

BankID Mobil (NO)



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter					
Leieinntekter	2	0	0	25 168 382	24 991 226
Sum driftsinntekter		0	0	25 168 382	24 991 226
Driftskostnader					
Lønnskostnad	3	39 935	38 535	39 935	38 535
Avskrivninger	4	0	0	7 271 466	7 271 466
Annen driftskostnad	3	212 246	220 110	2 409 690	1 687 630
Sum driftskostnader		252 181	258 645	9 721 092	8 997 631
Driftsresultat		-252 181	-258 645	15 447 290	15 993 595
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	5	14 228 491	12 639 591	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 530 686	2 753 463	0	0
Annen renteinntekt		10 200	20 138	27 111	64 243
Annen rentekostnad	7	-5 699 683	-6 043 613	-6 867 149	-7 364 691
Resultat av finansposter		11 069 695	9 369 579	-6 840 038	-7 300 448
Ordinært resultat før skattekostnad		10 817 514	9 110 934	8 607 252	8 693 147
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 109 033	-1 973 050	-2 260 189	-2 669 668
Ordinært resultat		8 708 481	7 137 884	6 347 063	6 023 479
Minoritetsinteresse	9	0	0	99 379	97 558
Årsresultat		8 708 481	7 137 884	6 247 684	5 925 921
Overføringer					
Tilleggsutbytte	9	7 900 000	6 600 000		
Overført fra overkurs	9	-7 900 000	-6 600 000		
Avsatt til annen egenkapital	9	8 708 481	7 137 884		
Sum overføringer		8 708 481	7 137 884		



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	4, 7	0	0	80 900 000	80 900 000
Bygninger og annen fast eiendom	4, 7	0	0	277 229 211	284 500 678
Sum varige driftsmidler		0	0	358 129 211	365 400 678
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	5	208 836 985	209 135 985	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	94 041 589	97 970 312	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		302 878 574	307 106 297	0	0
Sum anleggsmidler		302 878 574	307 106 297	358 129 211	365 400 678
Omløpsmidler					
Fordringer					
Andre kortsiktige fordringer		50 292	0	258 555	62 182
Konsernfordringer	6	12 997 491	12 490 591	0	0
Sum fordringer		13 047 784	12 490 591	258 555	62 182
Bankinnskudd kontanter o.l.	10	1 010 031	1 912 756	3 868 770	4 646 974
Sum omløpsmidler		14 057 814	14 403 347	4 127 325	4 709 156
Sum eiendeler		316 936 388	321 509 644	362 256 536	370 109 833



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	114 335 000	122 235 000	114 335 000	122 235 000
Sum innskutt egenkapital		115 435 000	123 335 000	115 435 000	123 335 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	9	25 114 635	16 406 154	18 433 686	12 186 001
Sum opptjent egenkapital		25 114 635	16 406 154	18 433 686	12 186 001
Minoritetsinteresse	9	0	0	2 577 377	2 647 998
Sum egenkapital		140 549 635	139 741 154	136 446 062	138 168 999
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	8	0	0	7 355 144	7 294 923
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	7 355 144	7 294 923
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	172 983 369	178 518 841	214 140 109	220 958 389
Sum annen langsiktig gjeld		172 983 369	178 518 841	214 140 109	220 958 389
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		0	0	247 637	44 688
Betalbar skatt	8	2 109 033	1 973 050	2 199 967	1 973 050
Skyldig offentlige avgifter		0	0	536 675	327 251
Annen kortsiktig gjeld		1 294 351	1 276 599	1 330 942	1 342 533
Sum kortsiktig gjeld		3 403 384	3 249 649	4 315 221	3 687 522
Sum gjeld		176 386 753	181 768 490	225 810 474	231 940 834
Sum egenkapital og gjeld		316 936 388	321 509 644	362 256 536	370 109 833

Sandefjord, 24. mars 2022
I styret for Handelseiendom Invest AS

Øystein Bøe
Styreleder

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

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 salgspris 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.



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

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 Miko 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 Segmentinformasjon

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

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Styrehonorar	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 535	4 935	3 535
Sum lønnskostnad	39 935	38 535	39 935	38 535

Gjennomsnittlig antall årsverk

- - - -

Ytelser til ledende personer

	Styreleder	Styret
Styrehonorar	15 000	20 000
Annen godtgjørelse	-	-

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 24 100 for mor og kr. 76 000 for konsern og fordeler seg som følger: (alle tall er eks. mva)

	Mor	Konsern
Lovpålagt revisjon	24 100	76 000
Andre tjenester	-	-
Sum revisjonskostnader	24 100	76 000

Note 4 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	80 900 000	342 474 376	423 374 376
Tilgang i år	-	-	-
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21	80 900 000	342 474 376	423 374 376
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-	65 245 165	65 245 165
Balanseført verdi 31.12.21	80 900 000	277 229 211	358 129 211
Årets avskrivninger	-	7 271 466	7 271 466
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	



Handelseiendom Invest AS Regnskap 2021

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi	
				Egenkapital	Balanseført verdi
Buråsen 2 AS	2018	Sandefjord	100 %	26 395 684	119 580 528
Jessheim Handelseiendom AS	2018	Sandefjord	100 %	16 553 108	39 037 574
Notodden Handelseiendom AS	2018	Sandefjord	100 %	6 734 507	27 328 883
Handelseiendom Vågsbygd AS	2019	Sandefjord	90 %	24 222 402	22 890 000
Sum aksjer i datterselskap					208 836 985

Note 6 Mellomværende

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Fordring på Buråsen 2 AS	52 089 005	54 550 068	-	-
Fordring på Jessheim Handelseiendom AS	28 128 988	29 375 483	-	-
Fordring på Notodden Handelseiendom AS	13 823 596	14 044 761	-	-
Sum langsiktige fordringer	94 041 589	97 970 312	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For inneværende regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 2,53 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Jessheim Handelseiendom AS - mottatt konsernbidrag	2 809 721	2 706 264	-	-
Notodden Handelseiendom AS - mottatt konsernbidrag	2 188 059	2 151 396	-	-
Buråsen 2 AS - mottatt konsernbidrag	7 999 712	7 632 931	-	-
Sum kortsiktige fordringer	12 997 491	12 490 591	-	-

Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

<i>Gjeld som er sikret ved pant</i>	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Gjeld til kredittinstitusjoner	172 983 369	178 518 841	214 140 109	220 958 389

<i>Nedbetalingsplan</i>	2021	2022	2023	2024	2025	Deretter
Pantelån mor	5 535 472	5 535 472	5 535 472	5 535 472	5 535 472	145 306 009
Pantelån konsern	6 818 280	6 818 280	6 818 280	6 818 280	6 818 280	180 048 709

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

<i>Pantstillelser</i>	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Bygninger	277 229 211	284 500 678	277 229 211	284 500 678
Tomter	80 900 000	80 900 000	80 900 000	80 900 000
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	358 129 211	365 400 678	358 129 211	365 400 678

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



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2021

Note 8 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Betalbar skatt				
Ordinært resultat før skattekostnad	10 817 514	9 110 934	8 607 252	8 693 147
Permanente forskjeller	- 1 231 000	- 142 524	2 980 465	2 986 955
Endring midlertidige forskjeller	-	-	273 736	585 151
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i fremførbart underskudd	-	-	1 314 131	2 126 535
Grunnlag betalbar skatt	9 586 514	8 968 410	9 999 850	8 968 415
Betalbar skatt 22 % / 22 %	2 109 033	1 973 050	2 199 967	1 973 051

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Årets skattekostnad				
Betalbar skatt på årets resultat	2 109 033	1 973 050	2 199 967	1 973 051
Avregning betalbar skatt fra tidligere år	-	-	-	-
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-	-	-
Netto endring utsatt skatt	-	-	60 222	696 617
Årets totale skattekostnad	2 109 033	1 973 050	2 260 189	2 669 668

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt på årets resultat	2 109 033	1 973 050	2 199 967	1 973 050
Skatt av konsernbidrag	-	-	-	-
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	2 109 033	1 973 050	2 199 967	1 973 050

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Utsatt skatt / utsatt skattefordel				
Driftsmidler	-	-	33 432 472	33 158 738
Underskudd til fremføring	-	-	-	1 314 131
Sum midlertidige forskjeller	-	-	33 432 472	31 844 607
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	1 314 136
Grunnlag utsatt skatt	-	-	33 432 472	33 158 743
Utsatt skatt 22 % / 23 %	-	-	7 355 144	7 294 923

**Handelseiendom Invest AS****Regnskap 2021****Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital**

<i>Aksjekapital</i>	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	10 000	110	1 100 000

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
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 %
Fearnley Pensjonskasse ***	424	4,24 %	4,24 %
Sum	10 000	100,00 %	100,00 %

* Styreleder Øystein Bøe

** Styremedlem Harald Moræus-Hanssen

*** Styremedlem Ole Anders Engebretsen

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 100 000	122 235 000	16 406 154	-	139 741 154
Tilleggsutbytte	-	7 900 000	-	-	7 900 000
Årets resultat	-	-	8 708 481	-	8 708 481
Egenkapital 31.12.21	1 100 000	114 335 000	25 114 635	-	140 549 635

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 100 000	122 235 000	12 186 001	2 647 998	138 168 999
Tilleggsutbytte	-	7 900 000	-	170 000	8 070 000
Årets resultat	-	-	6 247 684	99 379	6 347 063
Egenkapital 31.12.21	1 100 000	114 335 000	18 433 686	2 577 377	136 446 062

Note 10 Bankinnskudd

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
I posten inngår bundne bankinnskudd med Skyldig skattetrekk er	-	-	-	-

Selskapet har oppbevart skattetreksmidlene i samsvar med skattebetalingsloven