



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 05.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	622 567	549 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>622 567</b>	<b>549 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-622 567</b>	<b>-549 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 296 631	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 913 178	10 833 995
Annen renteinntekt		18 180	112 639
Annen finansinntekt		6 179 392	17 355 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 407 381</b>	<b>28 301 863</b>
Annen rentekostnad		7 016 680	7 691 628
Annen finanskostnad		1 280 492	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 297 172</b>	<b>7 691 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 110 209</b>	<b>20 610 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 487 642</b>	<b>20 061 203</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 647 752	730 613
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	4	35 097 669	91 000 000
Utbytte	4	872 788	
Avgitt konsernbidrag	4	7 943 256	785 288
Overføringer fra overkurs	4	-12 528 521	-91 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Overføringer annen egenkapital	4	-18 545 302	18 545 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	135 126 478	141 166 478
Lån til foretak i samme konsern	8	163 939 011	204 371 053
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		700 835	18 084
Konsernfordringer		14 038 229	11 310 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 739 064</b>	<b>11 328 986</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 061 984	1 529 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 061 984</b>	<b>1 529 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 801 049</b>	<b>12 858 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	62 376 995	74 905 516
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>62 411 405</b>	<b>74 939 926</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		18 545 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>18 545 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 411 405</b>	<b>93 485 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		582 423	188 307
Utbytte	4	872 788	
Kortsiktig konserngjeld	10	10 718 397	13 200 811
Annen kortsiktig gjeld		1 449 867	1 521 407
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 623 476</b>	<b>14 910 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>255 455 133</b>	<b>264 910 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>



**Årsregnskap 2016  
for  
Handelseiendommer Norge AS**

Foretaksnr. 912893871



Handelseiendommer Norge AS

## Årsberetning 2016

### Selskapet

Selskapet Handelseiendommer Norge AS er stiftet 06.12.2013 og er lokalisert i OSLO.

### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

### Fortsatt drift

Ersoppkjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Handelseiendommer Norge AS har i løpet av året solgt sine aksjer i Ekebergveien 195 Eiendom AS, Senterveien 4 Eiendom AS og Seljeveien 60 Eiendom AS.

### Utvikling i resultat og stilling

Handelseiendommer Norge AS hadde i 2016 driftsinntekter på kr 0 og regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 12 839 890. Tilsvarende tall for året 2015 var henholdsvis kr 0 og kr 19 330 590.

For styrets forslag til disponeringen av årsresultatet vises det til note 4.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 4 061 984 per 31.12.2016.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2016 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet. Det har heller ikke inntredt forhold etter regnskapsrets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

### Ansatte / Investorer

Selskapet har ingen ansatte. Pr. 31.12.2016 var Handelseiendommer Norge AS 90,1 % eiet av Union Real Estate Fund Holding AS og 9,9% eiet av Fagerstad Eiendom AS.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

### Likestilling

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Oslo / - 2017

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Arnstein Granlie  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem



Handelseiendommer Norge AS

## Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	622 567	549 032
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>622 567</b>	<b>549 032</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(622 567)</b>	<b>(549 032)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 296 631	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		5 913 178	10 833 995
Annen renteinntekt		18 180	112 639
Annen finansinntekt		6 179 392	17 355 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 407 381</b>	<b>28 301 863</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		7 016 680	7 691 628
Annen finanskostnad		1 280 492	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 297 172</b>	<b>7 691 628</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>16 110 209</b>	<b>20 610 235</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>15 487 642</b>	<b>20 061 203</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 647 752	730 613
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	872 788	0
Tilleggsutbytte	4	35 097 669	91 000 000
Avgitt konsernbidrag	4	7 943 256	785 288
Overføringer fra overkurs	4	(12 528 521)	(91 000 000)
Overføringer annen egenkapital	4	(18 545 302)	18 545 302
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>

Årsregnskap for Handelseiendommer Norge AS

Organisasjonsnr. 912893871



Handelseiendommer Norge AS

**Balanse pr. 31.12.2016**

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	135 126 479	141 166 479
Lån til foretak i samme konsern	8	163 939 011	204 371 053
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		14 038 229	11 310 902
Andre kortsiktige fordringer		700 835	18 084
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 739 064</b>	<b>11 328 986</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 061 984	1 529 235
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 801 049</b>	<b>12 858 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>



Handelseiendommer Norge AS

## Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	62 376 995	74 905 516
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>62 411 405</b>	<b>74 939 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	18 545 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>18 545 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 411 405</b>	<b>93 485 228</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		582 423	188 307
Utbytte	4	872 788	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	10 718 397	13 200 811
Annen kortsiktig gjeld		1 449 867	1 521 407
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 623 476</b>	<b>14 910 525</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>255 455 133</b>	<b>264 910 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>

Oslo / - 2017

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Arnstein Granlie  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem



Handelseiendommer Norge AS

## Noter 2016

**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 2016

### Note 10 - Annen driftskostnad

Noter for Handelseiendommer Norge AS

Organisasjonsnr. 912893871



**Årsregnskap 2016  
for  
Handelseiendommer Norge AS**

**Foretaksnr. 912893871**



Handelseiendommer Norge AS

## Årsberetning 2016

### Selskapet

Selskapet Handelseiendommer Norge AS er stiftet 06.12.2013 og er lokalisert i OSLO.

### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Handelseiendommer Norge AS har i løpet av året solgt sine aksjer i Ekebergveien 195 Eiendom AS, Senterveien 4 Eiendom AS og Seljeveien 60 Eiendom AS.

### Utvikling i resultat og stilling

Handelseiendommer Norge AS hadde i 2016 driftsinntekter på kr 0 og regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 12 839 890. Tilsvarende tall for året 2015 var henholdsvis kr 0 og kr 19 330 590.

For styrets forslag til disponeringen av årsresultatet vises det til note 4.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 4 061 984 per 31.12.2016.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2016 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

### Ansatte / Investorer

Selskapet har ingen ansatte. Pr. 31.12.2016 var Handelseiendommer Norge AS 90,1 % eiet av Union Real Estate Fund Holding AS og 9,9% eiet av Fagerstad Eiendom AS.


### Miljørapport


Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

### Likestilling

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Oslo 5/5 - 2017  
  
Arnstein Grønlie  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem



Handelseiendommer Norge AS

**Resultatregnskap**

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		0	0
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	622 567	549 032
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>622 567</b>	<b>549 032</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(622 567)</b>	<b>(549 032)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 296 631	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		5 913 178	10 833 995
Annen renteinntekt		18 180	112 639
Annen finansinntekt		6 179 392	17 355 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 407 381</b>	<b>28 301 863</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		7 016 680	7 691 628
Annen finanskostnad		1 280 492	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 297 172</b>	<b>7 691 628</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>16 110 209</b>	<b>20 610 235</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>15 487 642</b>	<b>20 061 203</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 647 752	730 613
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	872 788	0
Tilleggsutbytte	4	35 097 669	91 000 000
Avgitt konsernbidrag	4	7 943 256	785 288
Overføringer fra overkurs	4	(12 528 521)	(91 000 000)
Overføringer annen egenkapital	4	(18 545 302)	18 545 302
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>12 839 890</b>	<b>19 330 590</b>



Handelseiendommer Norge AS

**Balanse pr. 31.12.2016**

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	135 126 479	141 166 479
Lån til foretak i samme konsern	8	163 939 011	204 371 053
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>299 065 490</b>	<b>345 537 532</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		14 038 229	11 310 902
Andre kortsiktige fordringer		700 835	18 084
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 739 064</b>	<b>11 328 986</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 061 984	1 529 235
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 801 049</b>	<b>12 858 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>



## Handelseiendommer Norge AS

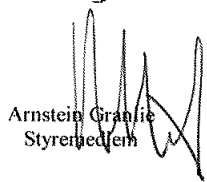
## Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	34 410	34 410
Overkurs	4	62 376 995	74 905 516
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>62 411 405</b>	<b>74 939 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	18 545 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>18 545 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 411 405</b>	<b>93 485 228</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	241 831 658	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>241 831 658</b>	<b>250 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		582 423	188 307
Utbytte	4	872 788	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	10 718 397	13 200 811
Annen kortsiktig gjeld		1 449 867	1 521 407
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 623 476</b>	<b>14 910 525</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>255 455 133</b>	<b>264 910 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>317 866 538</b>	<b>358 395 753</b>


Oslo 31.12.2017



Bjørn Henningsen  
Styrets leder



Arnstein Granlie  
Styremedlem



Lars Even Moe  
Styremedlem



## Handelsiendommer Norge AS

Noter til årsregnskapet 2016

### Regnskapsprinsipp

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

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

Omlopsmidler 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. Tønter 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 24% 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.

## 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 mv. 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)	2016	2015
Ordinær revisjon	65 050	65 952
Annen bistand	15 678	37 338
<b>Sum</b>	<b>80 728</b>	<b>103 290</b>

## 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 %
<b>Sum</b>	<b>1 110</b>	<b>100 %</b>

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

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



## Handelseiendommer Norge AS

Noter til årsregnskapet 2016

### Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	34 410	74 905 516	0	18 545 302	93 485 228
Tilleggsutbytte	0	0	0	-35 097 669	-35 097 669
Avsatt utbytte minoritet	0	0	0	-872 788	-872 788
Avgitt KB	0	0	0	-7 943 256	-7 943 256
Årets resultat	0	0	0	12 839 890	12 839 890
Overføring fra overkurs	0	-12 528 521	0	12 528 521	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>34 410</b>	<b>62 376 995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 411 405</b>

### Note 5 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2016	2015
Resultat før skatter	15 487 642	20 061 203
Permanente forskjeller	-17 193 266	-17 355 228
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 630 238
Avgitt konsernbidrag	-10 591 008	-1 075 737
Mottatt konsernbidrag	12 296 631	0
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2016	2015
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	440 164
Skattekostnad på konsernbidrag	2 647 752	290 449
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>2 647 752</b>	<b>730 613</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2016	2015	Endring
Midlertidige forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Underskudd til fremføring	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2016	2015
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats til 24% i 2017 (25% i 2016)	0	0
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</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 31.12.2017. Alle eiendommene som er indirekte eid av Håndelseiendommer 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 Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

### Note 9 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Hestehaugveien 30 Eiendom AS	100 %	Oslo	6 902 717	393 448
Ragbakken 84 Eiendom AS	100 %	Oslo	11 174 919	758 082
Gml Drammensveien 227 Eiendom AS	100 %	Oslo	7 536 883	809 997
Høyrymmarka 2 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 595 167	360 083
Jacob Neumannsvei 2 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 386 416	256 091
Øvre Klekkervei 53 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 187 010	304 764
Gyldenløves gate 14 Eiendom AS	100 %	Oslo	8 021 183	471 128
Heggtoppen 1 Eiendom AS	100 %	Oslo	8 079 923	542 005
Eltonåsen Nærseier AS	100 %	Oslo	5 400 572	359 111
Hagan Næringsseiendom AS	100 %	Oslo	15 461 834	690 514
Bjørndalen Senter Eiendom AS	100 %	Oslo	5 096 530	232 721
Johan Scharffenbergsvei 116 Eiendom AS	100 %	Oslo	3 007 984	429 673
Stallbakken 3 Eiendom AS	100 %	Oslo	7 718 174	468 827
Lahellevsien 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	5 816 085	1 199 232
Storelvbakken 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 767 210	283 722
Hårdangerveien 701 AS	100 %	Oslo	2 400 900	638 067
Myrullveien 5 Eiendom AS	100 %	Oslo	1 147 673	233 057
Meierigt 2-4 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 713 763	339 487
Høgeveien 8 Eiendom AS	100 %	Oslo	788 573	1 386 003

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern



## Handelseiendommer Norge AS

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2016	2015	2016	2015
Foretak i samme konsern	14 038 229	11 310 902	163 939 011	204 371 053
<b>Sum</b>	<b>14 038 229</b>	<b>11 310 902</b>	<b>163 939 011</b>	<b>204 371 053</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2016	2015	2016	2015
Foretak i samme konsern	10 718 397	13 200 811	-	-
<b>Sum</b>	<b>10 718 397</b>	<b>13 200 811</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter til årsregnskapet 2016



## 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 12 839 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er årsregnskapet avgiitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvirket.

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 2016 for Handelseiendommer Norge AS



## *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 slike risikoen, 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Revisors beretning 2016 for Handelseiendommer Norge AS



*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 bokføringskikk i Norge.

Oslo 5. mai 2017

RSM Norge AS

Per Henning Lie

Statsautorisert revisor