



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 447 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o AKA AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jane K. Gravbråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 545 531	4 057 400
Sum inntekter		3 545 531	4 057 400
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	5	563 767	563 767
Annen driftskostnad	2	520 285	376 191
Sum kostnader		1 084 051	939 958
Driftsresultat		2 461 480	3 117 442
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	84 179	46 467
Sum finanskostnader		84 179	46 467
Netto finans		-84 179	-46 467
Ordinært resultat før skattekostnad		2 377 300	3 070 975
Skattekostnad på resultat	8	523 006	675 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 854 294	2 395 361
Årsresultat		1 854 294	2 395 361
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 854 294	2 395 361
Totalresultat		1 854 294	2 395 361
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	1 878 485	2 401 572
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital		-24 191	-6 211
Sum overføringer og disponeringer		1 854 294	2 395 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	35 420 537	29 003 147
Sum varige driftsmidler		35 420 537	29 003 147
Sum anleggsmidler		35 420 537	29 003 147
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		33 322
Andre kortsiktige fordringer	6	368 190	579 453
Konsernfordringer	10, 10	95 896	738 309
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		464 086	1 351 084
Sum omløpsmidler		464 086	1 351 084
SUM EIENDELER		35 884 623	30 354 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	200 000	200 000
Overkurs	4	22 900 000	22 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	811 213	811 213
Sum innskutt egenkapital		23 911 213	23 911 213
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	4	175 073	199 263
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		175 073	199 263
Sum egenkapital		24 086 286	24 110 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	260 132	266 955
Sum avsetninger for forpliktelser		260 132	266 955
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Langsiktig konserngjeld	7	9 061 631	2 783 668
Sum annen langsiktig gjeld		9 061 631	2 783 668
Sum langsiktig gjeld		9 321 763	3 050 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 517	11 575
Kortsiktig konserngjeld	7, 10	2 409 632	3 173 679
Annen kortsiktig gjeld		8 425	7 878
Sum kortsiktig gjeld		2 476 574	3 193 132
Sum gjeld		11 798 337	6 243 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 884 623	30 354 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 484178

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 447 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o AKA AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jane K. Gravbråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 996 447 405
HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 545 531	4 057 400
Sum inntekter		3 545 531	4 057 400
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	5	563 767	563 767
Annen driftskostnad	2	520 285	376 191
Sum kostnader		1 084 051	939 958
Driftsresultat		2 461 480	3 117 442
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	84 179	46 467
Sum finanskostnader		84 179	46 467
Netto finans		-84 179	-46 467
Ordinært resultat før skattekostnad		2 377 300	3 070 975
Skattekostnad på resultat	8	523 006	675 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 854 294	2 395 361
Årsresultat		1 854 294	2 395 361
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 854 294	2 395 361
Totalresultat		1 854 294	2 395 361
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	1 878 485	2 401 572
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital		-24 191	-6 211
Sum overføringer og disponeringer		1 854 294	2 395 361



Organisasjonsnr: 996 447 405
HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	35 420 537	29 003 147
Sum varige driftsmidler		35 420 537	29 003 147
Sum anleggsmidler		35 420 537	29 003 147
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		33 322
Andre kortsiktige fordringer	6	368 190	579 453
Konsernfordringer	10, 10	95 896	738 309
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		464 086	1 351 084
Sum omløpsmidler		464 086	1 351 084
SUM EIENDELER		35 884 623	30 354 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	200 000	200 000
Overkurs	4	22 900 000	22 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	811 213	811 213
Sum innskutt egenkapital		23 911 213	23 911 213
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	175 073	199 263
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		175 073	199 263
Sum egenkapital		24 086 286	24 110 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	260 132	266 955



Sum avsetninger for forpliktelser		260 132	266 955
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Langsiktig konserngjeld	7	9 061 631	2 783 668
Sum annen langsiktig gjeld		9 061 631	2 783 668
Sum langsiktig gjeld		9 321 763	3 050 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 517	11 575
Kortsiktig konserngjeld	7, 10	2 409 632	3 173 679
Annen kortsiktig gjeld		8 425	7 878
Sum kortsiktig gjeld		2 476 574	3 193 132
Sum gjeld		11 798 337	6 243 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 884 623	30 354 231



Organisasjonsnr: 996 447 405
HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Årsregnskap 2022

for

Heistad Butikkeiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQU6-GTDPG-106WK



Resultatregnskap			
Heistad Butikkeiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		3 545 531	4 057 400
Sum leieinntekter		3 545 531	4 057 400
Avskrivning av driftsmidler	5	563 767	563 767
Annen driftskostnad	2	520 285	376 191
Sum driftskostnader		1 084 051	939 958
Driftsresultat		2 461 480	3 117 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	84 179	46 467
Sum finanskostnader		84 179	46 467
Resultat av finansposter		-84 179	-46 467
Resultat før skattekostnad		2 377 300	3 070 975
Skattekostnad på resultat	8	523 006	675 614
Resultat		1 854 294	2 395 361
Årsresultat		1 854 294	2 395 361
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	1 878 485	2 401 572
Overført fra annen egenkapital		24 191	6 211
Sum overføringer		1 854 294	2 395 361
Heistad Butikkeiendom AS		Side 2	

Penneo Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQUJ6-GTDPG-106WK



Balanse			
Heistad Butikkeiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	35 420 537	29 003 147
Sum varige driftsmidler		35 420 537	29 003 147
Sum anleggsmidler		35 420 537	29 003 147
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	33 322
Andre kortsiktige fordringer	6	368 190	579 453
Fordring konsernkonto	10	95 896	738 309
Sum fordringer		464 086	1 351 084
Sum omløpsmidler		464 086	1 351 084
Sum eiendeler		35 884 623	30 354 231

Penneo Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQUJ6-GTDPG-106WK



Balanse			
Heistad Butikkeiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	200 000	200 000
Overkurs	4	22 900 000	22 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	811 213	811 213
Sum innskutt egenkapital		23 911 213	23 911 213
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	175 073	199 263
Sum opptjent egenkapital		175 073	199 263
Sum egenkapital		24 086 286	24 110 476
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	260 132	266 955
Sum avsetning for forpliktelser		260 132	266 955
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	9 061 631	2 783 668
Sum annen langsiktig gjeld		9 061 631	2 783 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 517	11 575
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	2 409 632	3 173 679
Annen kortsiktig gjeld		8 425	7 878
Sum kortsiktig gjeld		2 476 574	3 193 132
Sum gjeld		11 798 337	6 243 755
Sum egenkapital og gjeld		35 884 623	30 354 231
Hønefoss, 26 april 2023 Styret i Heistad Butikkeiendom AS			
_____ Jane K. Gravbråten styreleder		_____ Rolf Hammerengen styremedlem	
Heistad Butikkeiendom AS			Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQUJ6-GTDPG-106WK



Heistad Butikkeiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsikk for små foretak i Norge. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levelid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektlene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippending og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Pemmo Dokumentnøkkel: LZHEP-HLAX-WE56G-UWQU6-GTDPG-1Q6WK



Heistad Butikkeiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2022 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til selskapets revisor fordeler seg som følger:	2022
Lovpålagt revisjon	12 638
Bistand	4 213
Sum	16 850

Beløpene er eksklusiv mva.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er som følger per 31.12.:
Alle aksjer har like rettigheter.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	10 000	20	200 000
Sum	10 000	20	200 000

Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
AKA AS	10 000	100 %	100 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Konsernregnskap blir utarbeidet av AKA AS som har kontoradresse i Hønefoss.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	200 000	22 900 000	611 213	199 263	24 110 476
Avsatt konsernbidrag	-	-	-	-1 878 485	-1 878 485
Årets resultat	-	-	-	1 854 294	1 854 294
Egenkapital pr 31.12.	200 000	22 900 000	611 213	175 073	24 086 286

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger og faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 523 275	26 188 324	34 711 599
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anlegg under utførelse	-	6 981 156	6 981 156
Anskaffelseskost 31.12.	6 523 275	35 169 480	27 730 443
Akk. avskrivninger 01.01.	-	5 708 453	5 708 453
Årets avskrivning	-	583 766	583 766
Akk. avskrivninger 31.12.	-	6 272 219	6 272 219
Bokført verdi pr. 31.12.	6 523 275	28 897 261	35 420 537

Økonomisk levetid: Avskrives 50 år
Avskrivningsplan: ikke lineær



Heistad Butikkeiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Fordringer

Ingen av selskapets fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til AKA AS	9 061 631	2 783 668	1 318	94 741
Avsatt konsernbidrag	-	-	2 408 314	3 078 938
Sum	9 061 631	2 783 668	2 409 632	3 173 679

Selskapet har gjeld til AKA AS på kr 9 061 631. Lånet er renteberegnet med 2,79 % p.a. i hht. avtale. Årets rentekostnad til AKA AS utgjør kr 583 531.

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	529 829	677 366
Endring i utsatt skatt	-6 823	-1 752
Skattekostnad ordinært resultat	523 006	675 614

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	2021
Betalbar skatt	529 829	677 366
Skatt på konsernbidrag	-529 829	-677 366
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2022	2021
Årsresultat før skatt	2 377 300	3 070 975
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	523 006	675 614
Skattekostnad	523 006	675 614
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	260 132	-	266 955
Sum	-	260 132	-	266 955
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt forpl. i balansen (22%)	-	260 132	-	266 955



Heistad Butikkeiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for morselskap AKA AS sitt obligasjonslån. Pantels pålydende er kr 570.000.000.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld i AKA AS	2022	2021
Bygninger	35 420 537	29 003 147
Totalt	35 420 537	29 003 147

Note 10 Konsernkonto

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer/gjeld på morselskapet.

Pemso Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQU6-GTDPG-TQ6WK



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."

Rolf Hammerengen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-917588

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-04-26 06:57:17 UTC



Jane Kim Gravbråten

Styrets leder

Serienummer: 9578-5997-4-868069

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-04-26 07:43:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LZHEP-HL4X-WE56G-UWQU6-GTDPG-1C6WK

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/validator>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Heistad Butikkeiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Butikkeiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: E4PRM-IDTT4-N4VD4-GOPEJ-PU16A-CUCL6



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Heistad Butikkeiendom AS

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen, 26. april 2023
Deloitte AS

Marianne Lund Eriksrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E4PKM-IDTT4-N4VD4-GOPEJ-PU16A-CUCL6



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."

Marianne Lund Eriksrud

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1362554

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-26 17:42:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E4PKM-IDTT4-N4VD4-GOPE-PU16A-CUCL6

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/validator>