



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		261 693	212 112
Sum kostnader		301 628	240 637
Driftsresultat		-301 628	-240 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 713 649	12 576 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 108 653	4 160 351
Annen renteinntekt		183 161	20 388
Sum finansinntekter		18 005 463	16 757 672
Annen rentekostnad		6 581 289	6 055 588
Annen finanskostnad		16 051 000	
Sum finanskostnader		22 632 289	6 055 588
Netto finans		-4 626 826	10 702 084
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 928 454	10 461 447
Skattekostnad på ordinært resultat		2 447 469	2 301 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 375 923	8 159 860
Årsresultat		-7 375 923	8 159 860
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			2 200 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 375 923	8 159 860
Overført fra overkurs			-2 200 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 375 923	8 159 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		192 785 985	208 836 985
Lån til foretak i samme konsern		89 185 016	90 599 431
Sum finansielle anleggsmidler		281 971 001	299 436 416
Sum anleggsmidler		281 971 001	299 436 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		11 713 649	12 576 932
Sum fordringer		11 713 649	12 576 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 712 931	5 711 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 712 931	5 711 959
Sum omløpsmidler		23 426 580	18 288 891
SUM EIENDELER		305 397 581	317 725 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		25 898 571	33 274 493
Sum opptjent egenkapital		25 898 571	33 274 493
Sum egenkapital		139 133 571	146 509 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		162 289 846	167 447 897
Sum annen langsiktig gjeld		162 289 846	167 447 897
Sum langsiktig gjeld		162 289 846	167 447 897
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		2 447 469	2 301 588
Annen kortsiktig gjeld		1 526 695	1 466 329
Sum kortsiktig gjeld		3 974 164	3 767 917
Sum gjeld		166 264 010	171 215 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		305 397 581	317 725 307



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 151 940	26 441 708
Sum inntekter		28 151 940	26 441 708
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 613 476	7 177 467
Annen driftskostnad		5 619 641	2 412 893
Sum kostnader		31 312 987	9 618 885
Driftsresultat		-3 161 047	16 822 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		434 635	125 641
Sum finansinntekter		434 635	125 641
Annen rentekostnad		8 311 506	7 440 987
Sum finanskostnader		8 311 506	7 440 987
Netto finans		-7 876 871	-7 315 346
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 037 918	9 507 477
Skattekostnad på ordinært resultat		2 261 744	2 726 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 299 662	6 780 693
Årsresultat		-13 299 662	6 780 693
Minoritetsinteresser		-1 954 187	91 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 345 475	6 689 416



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 638 268	346 251 744
Sum varige driftsmidler		320 638 268	346 251 744
Sum anleggsmidler		320 638 268	346 251 744
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		515 227	
Sum fordringer		515 227	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 199 247	14 282 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 199 247	14 282 132
Sum omløpsmidler		19 714 474	14 282 132
SUM EIENDELER		340 352 742	360 533 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 777 627	25 123 102



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		714 468	2 668 654
Sum opptjent egenkapital		14 492 095	27 791 756
Sum egenkapital		127 727 095	141 026 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 166 832	7 352 557
Sum avsetninger for forpliktelser		7 166 832	7 352 557
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 880 970	207 321 829
Sum annen langsiktig gjeld		200 880 970	207 321 829
Sum langsiktig gjeld		208 047 802	214 674 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		201 740	309 430
Betalbar skatt		2 447 469	2 729 371
Skyldige offentlige avgifter		345 171	277 875
Annen kortsiktig gjeld		1 583 466	1 516 058
Sum kortsiktig gjeld		4 577 846	4 832 734
Sum gjeld		212 625 648	219 507 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 352 743	360 533 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 325451

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.03.2024



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		261 693	212 112
Sum kostnader		301 628	240 637
Driftsresultat		-301 628	-240 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 713 649	12 576 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 108 653	4 160 351
Annen renteinntekt		183 161	20 388
Sum finansinntekter		18 005 463	16 757 672
Annen rentekostnad		6 581 289	6 055 588
Annen finanskostnad		16 051 000	
Sum finanskostnader		22 632 289	6 055 588
Netto finans		-4 626 826	10 702 084
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 928 454	10 461 447
Skattekostnad på ordinært resultat		2 447 469	2 301 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 375 923	8 159 860
Årsresultat		-7 375 923	8 159 860
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			2 200 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 375 923	8 159 860
Overført fra overkurs			-2 200 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 375 923	8 159 860



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 289 846	167 447 897
Sum annen langsiktig gjeld	162 289 846	167 447 897
Sum langsiktig gjeld	162 289 846	167 447 897
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	2 447 469	2 301 588
Annen kortsiktig gjeld	1 526 695	1 466 329
Sum kortsiktig gjeld	3 974 164	3 767 917
Sum gjeld	166 264 010	171 215 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	305 397 581	317 725 307



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 151 940	26 441 708
Sum inntekter		28 151 940	26 441 708
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 613 476	7 177 467
Annen driftskostnad		5 619 641	2 412 893
Sum kostnader		31 312 987	9 618 885
Driftsresultat		-3 161 047	16 822 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		434 635	125 641
Sum finansinntekter		434 635	125 641
Annen rentekostnad		8 311 506	7 440 987
Sum finanskostnader		8 311 506	7 440 987
Netto finans		-7 876 871	-7 315 346
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		2 261 744	2 726 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 299 662	6 780 693
Årsresultat		-13 299 662	6 780 693
Minoritetsinteresser		-1 954 187	91 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 345 475	6 689 416



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

320 638 268 346 251 744
320 638 268 346 251 744

Sum anleggsmidler 320 638 268 346 251 744

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

515 227 515 227

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

19 199 247 14 282 132
19 199 247 14 282 132

Sum omløpsmidler 19 714 474 14 282 132

SUM EIENDELER 340 352 742 360 533 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Overkurs
Sum innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Minoritetsinteresser
Sum opptjent egenkapital

13 777 627 25 123 102
714 468 2 668 654
14 492 095 27 791 756

Sum egenkapital 127 727 095 141 026 756

Gjeld
Langsiktig gjeld
Utsatt skatt

7 166 832 7 352 557



Sum avsetninger for forpliktelser	7 166 832	7 352 557
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 880 970	207 321 829
Sum annen langsiktig gjeld	200 880 970	207 321 829
Sum langsiktig gjeld	208 047 802	214 674 386
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	201 740	309 430
Betalbar skatt	2 447 469	2 729 371
Skyldige offentlige avgifter	345 171	277 875
Annen kortsiktig gjeld	1 583 466	1 516 058
Sum kortsiktig gjeld	4 577 846	4 832 734
Sum gjeld	212 625 648	219 507 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	340 352 743	360 533 876



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	25000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4935.00	3525.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	25000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9870.00	3525.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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



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

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

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennneo Dokumentnøkkel: N3JFW-ONHGC-UA8QQ-75YWN-XYHGD-E30EE



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Sandefjord

KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-08 13:24:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N3JFW-ONHCC-UA8QO-75YNN-XYHGD-E3OEE

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>



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2023

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2023	2022	2023	2022
Driftsinntekter					
Leieinntekter	9	0	0	28 151 940	26 441 708
Sum driftsinntekter		0	0	28 151 940	26 441 708
Driftskostnader					
Lønnskostnad	10	39 935	28 525	79 870	28 525
Av- og nedskrivning av driftsmidler	2 8	0	0	25 613 476	7 177 467
Annen driftskostnad		261 693	212 112	5 619 641	2 412 893
Sum driftskostnader		301 628	240 637	31 312 987	9 618 885
Driftsresultat		-301 628	-240 637	-3 161 047	16 822 824
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	4	11 713 649	12 576 933	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	6 108 653	4 160 351	0	0
Annen renteinntekt		183 161	20 388	434 635	125 641
Annen rentekostnad	3	-6 581 289	-6 055 588	-8 311 506	-7 440 987
Annen finanskostnad	4, 8	-16 051 000	0	0	0
Resultat av finansposter		-4 626 826	10 702 084	-7 876 871	-7 315 346
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 928 454	10 461 448	-11 037 917	9 507 478
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 447 469	-2 301 588	-2 261 744	-2 726 784
Ordinært resultat		-7 375 923	8 159 860	-13 299 661	6 780 694
Minoritetsinteresse	6	0	0	-1 954 187	91 277
Årsresultat		-7 375 923	8 159 860	-11 345 475	6 689 416
Overføringer					
Tilleggsutbytte	6	0	2 200 000		
Overført fra overkurs	6	0	-2 200 000		
Avsatt til annen egenkapital	6	-7 375 923	8 159 860		
Sum overføringer		-7 375 923	8 159 860		



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2023

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	2, 3, 8	0	0	80 900 000	80 900 000
Bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	0	0	239 738 268	265 351 744
Sum varige driftsmidler		0	0	320 638 268	346 251 744
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	4, 8	192 785 985	208 836 985	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	89 185 016	90 599 431	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		281 971 001	299 436 416	0	0
Sum anleggsmidler		281 971 001	299 436 416	320 638 268	346 251 744
Omløpsmidler					
Fordringer					
Andre kortsiktige fordringer		0	0	515 227	0
Konsernfordringer	5	11 713 649	12 576 932	0	0
Sum fordringer		11 713 649	12 576 932	515 227	0
Bankinnskudd kontanter o.l.		11 712 931	5 711 959	19 199 247	14 282 132
Sum omløpsmidler		23 426 580	18 288 891	19 714 474	14 282 132
Sum eiendeler		305 397 581	317 725 307	340 352 743	360 533 876



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS

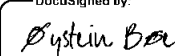
Regnskap 2023

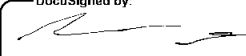
Balanse

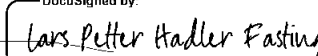
	Note	Mor		Konsern	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Overkurs	6	112 135 000	112 135 000	112 135 000	112 135 000
Sum innskutt egenkapital		113 235 000	113 235 000	113 235 000	113 235 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	25 898 571	33 274 493	13 777 627	25 123 102
Sum opptjent egenkapital		25 898 571	33 274 493	13 777 627	25 123 102
Minoritetsinteresse	6	0	0	714 468	2 668 654
Sum egenkapital		139 133 571	146 509 493	127 727 095	141 026 756
Gjeld					
Avsetning for forpliktelses					
Utsatt skatt	7	0	0	7 166 832	7 352 557
Sum avsetning for forpliktelses		0	0	7 166 832	7 352 557
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	162 289 846	167 447 897	200 880 970	207 321 829
Sum annen langsiktig gjeld		162 289 846	167 447 897	200 880 970	207 321 829
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		0	0	201 740	309 430
Betalbar skatt	7	2 447 469	2 301 588	2 447 469	2 729 371
Skyldig offentlige avgifter		0	0	345 171	277 875
Annen kortsiktig gjeld	8	1 526 695	1 466 329	1 583 466	1 516 058
Sum kortsiktig gjeld		3 974 164	3 767 917	4 577 846	4 832 734
Sum gjeld		166 264 010	171 215 814	212 625 648	219 507 120
Sum egenkapital og gjeld		305 397 581	317 725 307	340 352 743	360 533 876

Sandefjord, 6. mars 2024

I styret for Handelseiendom Invest AS

DocuSigned by:

Øystein Bø
Styreleder

DocuSigned by:

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem

DocuSigned by:

Lars Petter Hadler Fasting
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2023

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.

Kostnadsføringsstidspunkt / sammenstilling

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

Varige driftsmidler

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

Avskrivninger

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

Skatt

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



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS Regnskap 2023

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 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	80 900 000	337 774 376	418 674 376
Tilgang i år	-	-	-
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	80 900 000	337 774 376	418 674 376
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.23	-	98 036 108	98 036 108
Balanseført verdi 31.12.23	80 900 000	239 738 268	320 638 268
Årets avskrivninger	-	6 813 476	6 813 476
Årets nedskrivninger	-	18 800 000	18 800 000
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	

Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern			
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22		
Gjeld som er sikret ved pant						
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 289 846	167 447 897	200 880 970	207 321 829		
Nedbetalingsplan	2023	2024	2025	2026	2027	Deretter
Pantelån mor	5 158 051	5 032 244	5 032 244	5 032 244	5 032 244	137 002 819
Pantelån konsern	6 440 859	6 315 052	6 315 052	6 315 052	6 315 052	169 179 903

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

	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Pantstillelser				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	222 000 000	222 000 000	222 000 000	222 000 000
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:				
Bygninger	239 738 268	265 351 744	239 738 268	265 351 744
Tomter	80 900 000	80 900 000	80 900 000	80 900 000
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	320 638 268	346 251 744	320 638 268	346 251 744

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



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS Regnskap 2023

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

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

Note 5 Mellomværende

<i>Langsiktige konsernfordringer</i>	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Fordring på Buråsen 2 AS	48 956 390	50 291 790	-	-
Fordring på Jessheim Handelseiendom AS	26 966 270	27 474 606	-	-
Fordring på Notodden Handelseiendom AS	13 262 356	12 833 035	-	-
Sum langsiktige konsernfordringer	89 185 016	90 599 431	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For inneværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 6,38 %.

<i>Kortsiktige konsernfordringer</i>	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Foretak i samme konsern- mottatt konsernbidrag	11 713 649	12 576 932	-	-
Sum kortsiktige konsernfordringer	11 713 649	12 576 932	-	-

Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital

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

<i>Mor</i>				Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK		
Egenkapital 01.01.23	1 100 000	112 135 000	33 274 493	-	146 509 493
Årets resultat	-	-	7 375 923	-	7 375 923
Egenkapital 31.12.23	1 100 000	112 135 000	25 898 571	-	139 133 571

<i>Konsern</i>				Minoritets- interesser	Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK		
Egenkapital 01.01.23	1 100 000	112 135 000	25 123 102	2 668 654	141 026 756
Årets resultat	-	-	11 345 475	1 954 187	13 299 661
Egenkapital 31.12.23	1 100 000	112 135 000	13 777 627	714 468	127 727 095



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS Regnskap 2023

Note 7 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Betalbar skatt				
Ordinært resultat før skattekostnad	- 4 928 454	10 461 448	- 11 037 917	9 507 478
Permanente forskjeller	16 053 313	318	21 318 574	2 886 997
Endring midlertidige forskjeller	-	-	271 054	11 758
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i fremførbart underskudd	-	-	573 149	-
Grunnlag betalbar skatt	11 124 859	10 461 766	11 124 860	12 406 233
Betalbar skatt 22 % / 22 %	2 447 469	2 301 588	2 447 469	2 729 371

	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Årets skattekostnad				
Betalbar skatt på årets resultat	2 447 469	2 301 588	2 447 469	2 729 371
Endring utsatt skatt	-	-	185 725	2 587
Årets totale skattekostnad	2 447 469	2 301 588	2 261 744	2 726 784

	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt på årets resultat	2 447 469	2 301 588	2 447 469	2 729 371
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	2 447 469	2 301 588	2 447 469	2 729 371

	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Utsatt skatt / utsatt skattefordel				
Driftsmidler	-	-	33 149 657	33 420 712
Underskudd til fremføring	-	-	573 149	-
Sum midlertidige forskjeller	-	-	32 576 508	33 420 712
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	32 576 508	33 420 712
Utsatt skatt 22 % / 23 %	-	-	7 166 832	7 352 557



DocuSign Envelope ID: 1CA48FF0-5B99-4322-9079-8AE02680A0E6

Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2023

Note 8 Fremtidige forpliktelser

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

Note 9 Segmentinformasjon

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

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

<i>Lønnskostnad</i>	Mor		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Styrehonorar	35 000	25 000	70 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 525	9 870	3 525
Sum lønnskostnad	39 935	28 525	79 870	28 525

Gjennomsnittlig antall årsverk

- - - -