



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 308 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM GJØVIK AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Driftskostnader	3	510 187	68 635
Administrasjonskostnader	2,4	679 242	546 751
Sum kostnader		1 189 429	615 386
Driftsresultat		-1 189 429	-615 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 827 115	2 112 495
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 897 197	3 087 198
Renteinntekter		0	0
Sum finansinntekter		6 724 312	5 199 693
Annen rentekostnad		2 376	
Rentekostnader		5 313 451	3 624 131
Rentekostnader swap		62 157	964 677
Andre finanskostnader		181 500	2 343
Sum finanskostnader		5 559 484	4 591 151
Netto finans		1 164 828	608 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 601	-6 844
Skattekostnad	5	-5 412	-1 506
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 189	-5 338
Årsresultat		-19 189	-5 338
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-19 189	-5 338
Sum overføringer og disponeringer		-19 189	-5 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 010	0
Sum immaterielle eiendeler		3 010	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	131 027 579	131 027 579
Lån til foretak i samme konsern	7	65 040 114	75 527 083
Sum finansielle anleggsmidler		196 067 693	206 554 662
Sum anleggsmidler		196 070 703	206 554 662
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Til gode offentlige avgifter		155 579	6 905
Mellomværende med driftsselskap		200 000	200 000
Påløpt renteinntekt		0	0
Andre kortsiktige fordringer		225 768	27 619
Konsernfordringer	6	3 827 115	2 112 495
Sum fordringer		4 408 462	2 347 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		7 644 247	2 733 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 644 247	2 733 617
Sum omløpsmidler		12 052 709	5 080 636
SUM EIENDELER		208 123 412	211 635 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	70 994 430	70 994 430
Sum innskutt egenkapital		71 994 430	71 994 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	2 057 354	2 032 825
Sum opptjent egenkapital		-2 057 354	-2 032 825
Sum egenkapital		69 937 076	69 961 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	0	3 908
Sum avsetninger for forpliktelser		0	3 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	135 842 500	140 507 500
Sum annen langsiktig gjeld		135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig gjeld		135 842 500	140 511 408
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		579 490	0
Avsetning styrehonorar		102 690	62 755
Påløpte rentekostnader		1 661 656	916 348
Påløpt renteswap		0	190 027
Sum kortsiktig gjeld		2 343 836	1 169 130
Sum gjeld		138 186 336	141 680 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 123 412	211 642 143



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 716 195	14 798 454
Sum inntekter		15 716 195	14 798 454
Kostnader			
Avskrivninger	5	10 282 598	12 142 906
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Administrasjonskostnader	3	1 319 815	1 253 981
Driftskostnader	4	2 175 446	427 935
Sum kostnader		13 777 859	13 824 822
Driftsresultat		1 938 336	973 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		0	0
Andre renteinntekter		0	475
Sum finansinntekter		0	475
Rentekostnader	10	5 313 451	3 624 131
Rentekostnader swap		62 157	964 677
Andre rentekostnader		940	0
Annen finanskostnad		183 876	2 344
Sum finanskostnader		5 560 424	4 591 152
Netto finans		-5 560 424	-4 590 677
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 622 088	-3 617 045
Skattekostnad	11,12	-329 904	-328 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 292 184	-3 288 255
Årsresultat		-3 292 184	-3 288 255
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-3 292 184	-3 288 255
Sum overføringer og disponeringer		-3 292 184	-3 288 255



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	10 947 514	13 070 046
Sum immaterielle eiendeler		10 947 514	13 070 046
Varige driftsmidler			
Bygning	5	138 444 648	141 358 565
Tomt	5	39 101 322	39 101 322
Leietakertilpasning	5	0	2 712 406
Teknisk	5	14 940 248	17 353 899
Sum varige driftsmidler		192 486 218	200 526 192
Sum anleggsmidler		203 433 732	213 596 238
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		65 435	
Til gode offentlige avgifter		165 257	141 528
Mellomværende med driftsselskap		200 000	200 000
Forskuddsbetalte kostnader		74 323	68 609
Andre kortsiktige fordringer		225 768	
Sum fordringer		730 783	410 137
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		7 660 619	6 347 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 660 619	6 347 461
Sum omløpsmidler		8 391 402	6 757 598
SUM EIENDELER		211 825 134	220 353 836

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		70 994 430	70 994 430
Sum innskutt egenkapital		71 994 430	71 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-19 674 471	-16 382 285
Sum opptjent egenkapital		-19 674 471	-16 382 285
Sum egenkapital		52 319 959	55 612 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		20 561 423	21 540 033
Sum avsetninger for forpliktelser		20 561 423	21 540 033
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	135 842 500	140 507 500
Sum annen langsiktig gjeld		135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig gjeld		156 403 923	162 047 533
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688 201	530 052
Betalbar skatt	11,12	648 704	994 975
Annen kortsiktig gjeld		102 690	62 754
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Påløpt renteswap		0	190 028
Påløpte renter		1 661 656	916 349
Sum kortsiktig gjeld		3 101 251	2 694 158
Sum gjeld		159 505 174	164 741 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 825 133	220 353 836



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 438766

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 308 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM GJØVIK AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 13.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Driftskostnader	3	510 187	68 635
Administrasjonskostnader	2,4	679 242	546 751
Sum kostnader		1 189 429	615 386
Driftsresultat		-1 189 429	-615 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 827 115	2 112 495
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 897 197	3 087 198
Renteinntekter		0	0
Sum finansinntekter		6 724 312	5 199 693
Annen rentekostnad		2 376	
Rentekostnader		5 313 451	3 624 131
Rentekostnader swap		62 157	964 677
Andre finanskostnader		181 500	2 343
Sum finanskostnader		5 559 484	4 591 151
Netto finans		1 164 828	608 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 601	-6 844
Skattekostnad	5	-5 412	-1 506
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 189	-5 338
Årsresultat		-19 189	-5 338
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-19 189	-5 338
Sum overføringer og disponeringer		-19 189	-5 338



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 010	0
Sum immaterielle eiendeler		3 010	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	131 027 579	131 027 579
Lån til foretak i samme konsern	7	65 040 114	75 527 083
Sum finansielle anleggsmidler		196 067 693	206 554 662
Sum anleggsmidler		196 070 703	206 554 662
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Til gode offentlige avgifter		155 579	6 905
Mellomværende med driftsselskap		200 000	200 000
Påløpt renteinntekt		0	0
Andre kortsiktige fordringer		225 768	27 619
Konsernfordringer	6	3 827 115	2 112 495
Sum fordringer		4 408 462	2 347 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		7 644 247	2 733 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 644 247	2 733 617
Sum omløpsmidler		12 052 709	5 080 636
SUM EIENDELER		208 123 412	211 635 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	70 994 430	70 994 430
Sum innskutt egenkapital		71 994 430	71 994 430



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	2 057 354	2 032 825
Sum opptjent egenkapital		-2 057 354	-2 032 825
Sum egenkapital		69 937 076	69 961 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	0	3 908
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	3 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	135 842 500	140 507 500
Sum annen langsiktig gjeld		135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig gjeld		135 842 500	140 511 408
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		579 490	0
Avsetning styrehonorar		102 690	62 755
Påløpte rentekostnader		1 661 656	916 348
Påløpt renteswap		0	190 027
Sum kortsiktig gjeld		2 343 836	1 169 130
Sum gjeld		138 186 336	141 680 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 123 412	211 642 143



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 716 195	14 798 454
Sum inntekter		15 716 195	14 798 454
Kostnader			
Avskrivninger	5	10 282 598	12 142 906
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Administrasjonskostnader	3	1 319 815	1 253 981
Driftskostnader	4	2 175 446	427 935
Sum kostnader		13 777 859	13 824 822
Driftsresultat		1 938 336	973 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		0	0
Andre renteinntekter		0	475
Sum finansinntekter		0	475
Rentekostnader	10	5 313 451	3 624 131
Rentekostnader swap		62 157	964 677
Andre rentekostnader		940	0
Annen finanskostnad		183 876	2 344
Sum finanskostnader		5 560 424	4 591 152
Netto finans		-5 560 424	-4 590 677
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	11,12	-3 622 088	-3 617 045
Skattekostnad		-329 904	-328 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 292 184	-3 288 255
Årsresultat		-3 292 184	-3 288 255
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-3 292 184	-3 288 255
Sum overføringer og disponeringer		-3 292 184	-3 288 255



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	10 947 514	13 070 046
Sum immaterielle eiendeler		10 947 514	13 070 046
Varige driftsmidler			
Bygning	5	138 444 648	141 358 565
Tomt	5	39 101 322	39 101 322
Leietakertilpasning	5	0	2 712 406
Teknisk	5	14 940 248	17 353 899
Sum varige driftsmidler		192 486 218	200 526 192
Sum anleggsmidler		203 433 732	213 596 238
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		65 435	
Til gode offentlige avgifter		165 257	141 528
Mellomværende med driftsselskap		200 000	200 000
Forskuddsbetalte kostnader		74 323	68 609
Andre kortsiktige fordringer		225 768	
Sum fordringer		730 783	410 137
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		7 660 619	6 347 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 660 619	6 347 461
Sum omløpsmidler		8 391 402	6 757 598
SUM EIENDELER		211 825 134	220 353 836
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		70 994 430	70 994 430
Sum innskutt egenkapital		71 994 430	71 994 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-19 674 471	-16 382 285
Sum opptjent egenkapital		-19 674 471	-16 382 285
Sum egenkapital		52 319 959	55 612 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		20 561 423	21 540 033
Sum avsetninger for forpliktelses		20 561 423	21 540 033
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	135 842 500	140 507 500
Sum annen langsiktig gjeld		135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig gjeld		156 403 923	162 047 533
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688 201	530 052
Betalbar skatt	11,12	648 704	994 975
Annen kortsiktig gjeld		102 690	62 754
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Påløpt renteswap		0	190 028
Påløpte renter		1 661 656	916 349
Sum kortsiktig gjeld		3 101 251	2 694 158
Sum gjeld		159 505 174	164 741 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 825 133	220 353 836



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35560.00	48000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35560.00	48000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Organisasjonsnr: 818 308 132
HANDELSEIENDOM GJØVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Electronic signature

Signed by
Nordheim, Morten
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
21.04.2023 10.05.19
Date of birth
1959-01-02
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Warberg, Morten
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
20.04.2023 16.36.05
Date of birth
1968-05-05
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Hjelmtvedt, Marit Hornslien
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
20.04.2023 15.00.07
Date of birth
1974-02-19
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Solheim, Bjarte
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
21.04.2023 13.50.36
Date of birth
1972-05-30
Signature method
BankID Mobil (NO)



Handelseiendom Gjøvik AS

Regnskap per 31.12.2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 818308132



Resultatregnskap

Handelseiendom Gjøvik AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Andre driftsinntekter	6	3 827 115	2 112 495
Sum driftsinntekter		3 827 115	2 112 495
Driftskostnader	3	-510 187	-68 635
Administrasjonskostnader	2,4	-679 242	-546 751
Sum driftskostnader		-1 189 429	-615 385
Driftsresultat		2 637 686	1 497 110
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	7	2 897 197	3 087 198
Rentekostnader	12	-5 313 451	-3 624 131
Rentekostnader swap		-62 157	-964 677
Andre rentekostnader		-2 376	0
Andre finanskostnader		-181 500	-2 344
Netto finansresultat		-2 662 287	-1 503 954
Resultat før skattekostnad		-24 601	-6 844
Skattekostnad	5	5 412	1 506
ÅRSRESULTAT		-19 189	-5 338
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		-19 189	-5 338
Sum overføringer		-19 189	-5 338



Balanse

Handelseiendom Gjøvik AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
Anleggsmidler			
Immatrielle anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	<u>3 010</u>	<u>0</u>
Sum immatrielle anleggsmidler		<u>3 010</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	131 027 579	131 027 579
Fordring på selskap i samme konsern	7	<u>65 040 114</u>	<u>75 527 083</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>196 067 693</u>	<u>206 554 663</u>
Sum anleggsmidler		<u>196 070 703</u>	<u>206 554 663</u>
Omløpsmidler			
Til gode offentlige avgifter		155 579	6 905
Andre kortsiktige fordringer		225 768	27 619
Kortsiktige fordringer konsern	7	3 827 115	2 112 495
Mellomværende med driftselskap		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Sum fordringer	8	<u>4 408 462</u>	<u>2 347 019</u>
Likvider		<u>7 644 247</u>	<u>2 733 617</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 052 709</u>	<u>5 080 636</u>
SUM EIENDELER		<u>208 123 412</u>	<u>211 635 298</u>



Balanse

Handelseiendom Gjøvik AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>70 994 430</u>	<u>70 994 430</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>71 994 430</u>	<u>71 994 430</u>
Annen egenkapital			
Udekket tap		<u>-2 057 354</u>	<u>-2 038 165</u>
Sum annen egenkapital	10	<u>-2 057 354</u>	<u>-2 038 165</u>
Sum egenkapital		<u>69 937 077</u>	<u>69 956 265</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	<u>0</u>	<u>2 403</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>0</u>	<u>2 403</u>
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoer	12,13	<u>135 842 500</u>	<u>140 507 500</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>135 842 500</u>	<u>140 507 500</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		579 490	0
Betalbar skatt	13	0	0
Avsetning styrehonorar		102 690	62 755
Påløpte rentekostnader	12	1 661 656	916 349
Påløpt renteswap		<u>0</u>	<u>190 028</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 343 836</u>	<u>1 169 132</u>
Sum gjeld		<u>138 186 336</u>	<u>141 679 035</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>208 123 412</u>	<u>211 635 298</u>

Styret i Handelseiendom Gjøvik AS
Oslo, 31. desember 2022 / 20. april 2023

Morten Nordheim

Bjarte Solheim

Morten Warberg

Marit Hjelmtvedt



Noter til regnskapet 2022

Handelseiendom Gjøvik AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 22.11.2016

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdfall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Investering i DLS / AS

Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdfallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Rentesikring

Inngått renteswapavtale tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser. Renteswapavtalen er en kontantstrømsikring, som sikrer framtidige kontantstrømmer knyttet til renter, og er i regnskapet reflektert i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser, punkt A 15.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 35 560 i honorar til revisor i 2022 for ordinær revisjon av 2021



Noter til regnskapet 2022

Handelseiendom Gjøvik AS

Note 3: Driftskostnader

	2022	2021
Regnskapslinjen driftskostnader består av:		
Utleiehonorar	425 366	0
Andre driftskostnader	84 821	68 635
Sum driftskostnader	510 187	68 635

Note 4: Administrasjonskostnader

	2022	2021
Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:		
Revisjonshonorar	35 560	48 000
Juridisk bistand	15 200	0
Forretningsførerhonorar	328 664	312 802
Disponenthonorar	110 476	106 740
Økt styrehonorar 2021 og avsetning 2022	165 445	62 755
Diverse administrasjonskostnader	23 897	16 454
Sum administrasjonskostnader	679 242	546 751

Note 5: Skattekostnad

	2022	2021
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-5 412	-1 506
Årets skattekostnad	-5 412	-1 506

Note 6: Investering i datterselskap

Investeringer bokført etter kostmetoden:	Bakke Eiendom AS	Gjøvik Handelspark AS	Gjøvik Handelspark 2 AS	Realvekst Øst AS	SUM
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	
Anskaffelsestidspunkt	15.11.2019	05.07.2018	05.07.2018	05.07.2018	
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	
Kostpris	5 054 220	67 155 813	29 487 357	31 377 059	133 074 449
Saldo 01.01	5 940 056	62 542 594	31 460 225	31 084 705	131 027 580
Konsernbidrag mellom døtre	127 608		0	-127 608	0
Inntektsf. av utdeling/kons.bidr	0	3 827 115	0	0	3 827 115
Utbetaling/konsernbidrag	0	-3 827 115	0	0	-3 827 115
Sum pr. 31.12	6 067 664	62 542 594	31 460 225	30 957 097	131 027 579
Andel EK pr. 31.12	445 403	11 979 496	6 639 119	8 206 839	27 270 858
Andel resultat pr. 31.12	-127 608	3 151 680	474 501	1 682 942	5 181 514



Noter til regnskapet 2022

Handelseiendom Gjøvik AS

Note 7: Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2022	2021
Langsiktig		
Gjøvik Handespark AS	17 799 218	18 458 496
Gjøvik Handespark 2 AS	24 891 804	27 348 416
Realvekst Øst AS	19 549 239	25 957 050
Bakke Eiendom AS	2 799 853	3 763 121
Sum langsiktig fordring på selskap i samme konsern	65 040 114	75 527 083
Kortsiktige		
Gjøvik Handespark AS	3 827 115	2 112 495
Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3 827 115	2 112 495

Note 8: Fordringer

Av selskapets samlede fordringer på NOK 4 408 462 forfaller NOK 4 408 462 ikke senere enn et år etter regnskapsårets utgang.

Note 9: Aksjekapital

Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 10 000 a NOK 100.

Note 10: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	70 994 430	-2 038 163	69 956 267
Resultat 2022	0	0	-19 189	-19 189
Egenkapital pr. 31.12.22	1 000 000	70 994 430	-2 057 352	69 937 077



Noter til regnskapet 2022

Handelseiendom Gjøvik AS

Note 11:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad		-24 601	-6 844
Permanente forskjeller:			
Inntektsført utbytte/konsernbidrag		-3 827 115	-2 112 495
Endring midlertidige forskjeller:			
Swaprente		24 601	6 844
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag		<u>-3 827 115</u>	<u>-2 112 495</u>
Mottatt konsernbidrag		3 827 115	2 112 495
Anvendelse av fremførbart underskudd		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag		0	0
Betalbar skatt	Nominell skattesats (22 %)	<u>0</u>	<u>0</u>
Midlertidige forskjeller:			
Regnskapsmessig verdi påløpt renteswap		196 077	-190 028
Skattemessig verdi påløpt renteswap		209 757	-200 949
= midlertidige forskjeller knyttet til swaprenter		<u>-13 680</u>	<u>10 921</u>
Sum midlertidige forskjeller		-13 680	10 921
Nominell skattesats (22 %)			
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)		<u>-3 010</u>	<u>2 403</u>

Note 12: Annen langsiktig gjeld

Pantelånet i Handelseiendom Gjøvik AS på totalt NOK 128,7 millioner i Nordea Bank AB ble forlenget med ett år til utgangen av 2024. I forbindelse med forlengelsen ble det foretatt en ekstraordinær amortisering. Lånet har like store kvartalsvise avdrag á NOK 1 166 250. Referanserenten er 3 mnd NIBOR plus en fast margin. 50 % av lånet er sikret med en rentebytteavtale til en fastrente på 1,794 %. Markedsverdien på swapen per 31.12.2022 er NOK 696 875.

Långiver	Hovedstol 1.1.2023	2022	2021
Nordea Bank AB	128 676 250	135 842 500	140 507 500
Sum lån		<u>135 842 500</u>	<u>140 507 500</u>
Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt:		0	0
Gjeld som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt:		11 831 250	4 665 000



Noter til regnskapet 2022

Handelseiendom Gjøvik AS

Note 13: Pantestillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2022	2021
Pantelån i Nordea Bank AB	135 842 500	140 507 500
Påløpte rentekostnader	1 661 655	916 348
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	137 504 155	141 423 848

Bokførte verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 134 i Gjr. Hjemmelshaver: Gjøvik Handelspark 2 AS
- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 200 i Gjr. Hjemmelshaver: Realvekst Øst AS
- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 94 snr 1 Hjemmelshaver: Gjøvik Handelspark AS
- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 43 og 59 Hjemmelshaver: Bakke Eiendom AS

Note 14: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.

Det er inngått avtale med Property Management Norge AS om forvaltning av underliggende eiendommer.



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Gjøvik AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Handelseiendom Gjøvik AS som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvise 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, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Handelseiendom Gjøvik AS


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 modifierer 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.

Haugesund, 21. april 2023
Deloitte AS



Per Solve Lier Habbestad
statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by
Nordheim, Morten
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
21.04.2023 10.01.14
Date of birth
1959-01-02
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Warberg, Morten
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
20.04.2023 16.53.53
Date of birth
1968-05-05
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Hjelmtvedt, Marit Hornslien
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
20.04.2023 14.58.34
Date of birth
1974-02-19
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Solheim, Bjarte
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
21.04.2023 13.51.55
Date of birth
1972-05-30
Signature method
BankID Mobil (NO)



Handelseiendom Gjøvik AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



**Konsernregnskap
Handelseiendom Gjøvik AS
Resultatregnskap**

KONSERN			
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Salgsinntekt		15 716 195	14 798 454
Sum driftsinntekter		15 716 195	14 798 454
Administrasjonskostnader	3	-1 319 815	-1 253 981
Driftskostnader	4	-2 175 446	-427 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	-10 282 598	-12 142 906
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andre renteinntekter		0	475
Rentekostnader finansinstitusjon	10	-5 313 451	-3 624 131
Renteswap		-62 157	-964 677
Andre rentekostnader		-940	0
Annen finanskostnad		-183 876	-2 344
Netto finansresultat		-5 560 424	-4 590 677
Resultat før skattekostnad		-3 622 088	-3 617 045
Skattekostnad	11,12	329 904	328 790
ÅRSRESULTAT		-3 292 184	-3 288 255
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-3 292 184	-3 288 255
Sum overføringer		-3 292 184	-3 288 255



Konsernregnskap
Handelseiendom Gjøvik AS
Balanse pr. 31.12.2022

	Note	KONSERN	
EIENDELER		31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	<u>10 947 514</u>	<u>13 070 046</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 947 514</u>	<u>13 070 046</u>
Varige driftsmidler			
Bygning		138 444 648	141 358 565
Teknisk		14 940 248	17 353 899
Leietakertilpasning		0	2 712 405
Tomt		<u>39 101 322</u>	<u>39 101 322</u>
Sum varige driftsmidler	5	<u>192 486 218</u>	<u>200 526 192</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		65 435	0
Andre kortsiktige fordringer		225 768	0
Til gode offentlige avgifter		165 257	141 528
Mellomværende med driftsselskap		200 000	200 000
Forskuddsbetalte kostnader		<u>74 323</u>	<u>68 609</u>
Sum fordringer		<u>730 783</u>	<u>410 137</u>
Likvider		<u>7 660 619</u>	<u>6 347 461</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 391 402</u>	<u>6 757 598</u>
SUM EIENDELER		<u>211 825 134</u>	<u>220 353 836</u>



Konsernregnskap
Handelseiendom Gjøvik AS
Balanse pr. 31.12.2022

	Note	KONSERN	
		31.12.2022	31.12.2021
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 à NOK 100)	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		70 994 430	70 994 430
Sum innskutt egenkapital		71 994 430	71 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 674 471	-16 382 285
Sum opptjent egenkapital		-19 674 471	-16 382 285
Sum egenkapital	9	52 319 959	55 612 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		20 561 423	21 540 033
Pantelån	10,13	135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig gjeld		156 403 923	162 047 533
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	11,12	648 704	994 975
Annen kortsiktig gjeld		102 690	62 755
Leverandørgjeld		688 201	530 052
Påløpt renteswap		0	190 028
Påløpte renter	10	1 661 656	916 349
Sum kortsiktig gjeld		3 101 251	2 694 159
Sum gjeld		159 505 174	164 741 692
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		211 825 134	220 353 836

Oslo, 31. desember 2022 / 20. april 2023

Morten Warberg

Morten Nordheim

Bjarte Solheim

Marit H. Hjelmtvedt



Noter til regnskapet

Note 1:

Regnskapsprinsipper

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Handelseiendom Gjøvik med datterselskapene Gjøvik Handelspark AS, Gjøvik Handelspark 2 AS, Realvekt Øst AS og Bakke Eiendom AS. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet. Merpris på bygninger utover dette er klassifisert som merverdi bygninger. Merverdien avskrives i samme takt som bygningene slik at denne er nedskrevet på samme tidspunkt som bygningene.

Sikringsbøkføring

Inngått renteswapavtale tilfredsstiller kravene til sikringsbøkføring i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser. Renteswapavtalen er en kontantstrømsikring, som sikrer framtidige kontantstrømmer knyttet til renter, og er i regnskapet reflektert i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser, punkt A 15.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget

Inntektsføring

Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres i all vesentlighet på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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



Noter til regnskapet

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Konsernet har pr. balansedagen ingen ansatte.

Morselskapet ble stiftet 22.11.2016 og konsernet ble etablert 05.07.2018.

Det er kostnadsført NOK 147 480 i revisjonshonorar for konsernet i 2022.

Note 3: Administrasjonskostnader

	2022	2021
<u>Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:</u>		
Forretningsførerhonorar	328 664	312 802
Disponenthonorar	110 476	106 740
Revisjonshonorar	147 480	109 000
Juridisk bistand	15 200	0
Styrehonorar	165 445	0
Styremøter	0	0
Annen bistand revisor	0	0
Andre kostnader	552 550	662 684
Meglerhonorar	0	0
Styrehonorar	0	62 755
Sum administrasjonskostnader	1 319 815	1 253 981

Note 4: Driftskostnader

	2022	2021
<u>Regnskapslinjen driftskostnader består av:</u>		
Drift og vedlikehold	1 559 805	110 393
Utleiehonorar	425 366	0
Forsikring	47 321	6 900
Eiendomsskatt	98 194	4 912
Felleskostnader, eiers andel	7 260	28 590
Felleskostnader, eiers andel	0	153 823
Andre kostnader	37 500	123 317
Sum driftskostnader	2 175 446	427 935



Noter til regnskapet

Note 5:	Anleggsmidler						
	Bygninger	Merverdi bygninger	Teknisk	Merverdi teknisk	Tomt	Merverdi Tomt	Sum
Gjøvik Handsempark AS							
Anskaffelseskost 1.1	50 151 673	54 629 852	12 557 892	12 069 803	4 966 838	9 754 782	144 130 840
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0
Avgang/justering	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	50 151 673	54 629 852	12 557 892	12 069 803	4 966 838	9 754 782	144 130 840
Akk. Avskriv. 01.01	25 618 514	6 373 483	8 310 870	4 224 430	0	0	44 527 297
Årets avskrivninger	346 133	1 820 995	727 606	1 206 980	0	0	4 101 713
Akk avskriv pr. 31.12	25 964 647	8 194 478	9 038 476	5 431 410	0	0	48 629 010
Bokført verdi pr 31.12	24 187 026	46 435 374	3 519 416	6 638 393	4 966 838	9 754 782	95 501 830

Økonomisk levetid 100 år
Avskrivningsplan Lineær
Resterende balanseført verdi på bygg avskrives over 100 år fra 1.1.2022.

Gjøvik Handsempark 2 AS	Bygninger	Merverdi	Teknisk	Merverdi	Tomt	Merverdi Tomt	Sum
Anskaffelseskost 1.1	33 829 490	8 453 614	16 741 959	2 611 394	3 601 005	761 688	65 999 150
Tilgang	0	0	120 093	0	0	0	120 093
Avgang/justering	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	33 829 490	8 453 614	16 862 052	2 611 394	3 601 005	761 688	66 119 243
Akk. Avskriv. 01.01	9 255 626	845 362	12 488 238	913 987	0	0	23 503 213
Årets avskrivninger	458 551	241 532	1 286 023	261 139	0	0	2 247 245
Nedskrivning pr. 31.12	0	0	0	0	0	0	0
Akk avskriv pr. 31.12	9 714 177	1 086 894	13 774 261	1 175 126	0	0	25 750 458
Bokført verdi pr 31.12	24 115 313	7 366 720	3 087 791	1 436 268	3 601 005	761 688	40 368 785

Økonomisk levetid 100 år
Avskrivningsplan Lineær
Resterende balanseført verdi på bygg avskrives over 100 år fra 1.1.2022.

Realvekst Øst AS	Bygninger	Merverdi	Teknisk	Merverdi	Tomt	Merverdi Tomt	Sum
Anskaffelseskost 1.1	25 492 486	12 961 038	9 609 592	4 385 156	6 859 540	4 856 226	64 164 038
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0
Avgang/justering	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	25 492 486	12 961 038	9 609 592	4 385 156	6 859 540	4 856 226	64 164 038
Akk. Avskriv. 01.01	6 365 496	1 564 262	5 012 519	1 096 288	0	0	14 038 565
Årets avskrivninger	412 121	446 932	638 828	313 225	0	0	1 811 106
Nedskrivning pr. 31.12	0	0	0	0	0	0	0
Akk avskriv pr. 31.12	6 777 617	2 011 194	5 651 347	1 409 513	0	0	15 849 671
Bokført verdi pr 31.12	18 714 869	10 949 844	3 958 245	2 975 643	6 859 540	4 856 226	48 314 367

Økonomisk levetid 100 år
Avskrivningsplan Lineær
Resterende balanseført verdi på bygg avskrives over 100 år fra 1.1.2022.



Bakke Eiendom AS	Prosjekt i arb	Merverdi	Tomt	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost 1.1	0	0	3 076 060	5 225 184	8 301 244
Tilgang	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	0	0	3 076 060	5 225 184	8 301 244
Akk. Avskriv. 01.01					0
Nedskrivning pr. 31.12					0
Akk avskriv pr. 31.12	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	0	0	3 076 060	5 225 184	8 301 244

Økonomisk levetid 15 år
Avskrivningsplan Lineær

Note 6: Goodwill

KONSERN:	Goodwill	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 1.1	1 071 208	19 149 857	20 221 065
Tilgang	0	0	0
Avgang/justering	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 071 208	19 149 857	20 221 065
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	448 569	6 702 451	7 151 020
Årets avskrivninger	207 547	1 914 986	2 122 533
Nedskrivning pr. 31.12	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	656 115	8 617 437	9 273 552
Bokført verdi pr 31.12	415 093	10 532 420	10 947 513

Økonomisk levetid 5 år 10 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Goodwill avskrives over mer enn 5 år ettersom alle inngåtte leieavtaler er på over 10 års lengde. Basert på en samlet vurdering av lengde på leieavtaler og

Note 7: Fordringer med forfall senere enn ett år

Av konsernets fordringer på NOK 730 783 forfaller NOK 0 senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 8: Aksjekapital

Morselskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000, fordelt på 10 000 aksjer á NOK 100.



Noter til regnskapet

Note 9: Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	70 994 430	-16 382 286	55 612 144
Resultat i perioden	0	0	-3 292 184	-3 292 184
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	70 994 430	-19 674 470	52 319 959

Note 10: Annen langsiktig gjeld

Pantelånet i Handelseiendom Gjøvik AS på totalt NOK 128,7 millioner i Nordea Bank AB ble forlenget med ett år til utgangen av 2024. I forbindelse med forlengelsen ble det foretatt en ekstraordinær amortisering. Lånet har like store kvartalsvise avdrag å NOK 1 166 250. Referanserenten er 3 mnd NIBOR pluss en fast margin. 50 % av lånet er sikret med en rentebytteavtale til en fastrente på 1,794 %. Markedsverdien på swapen per 31.12.2022 er NOK 696 875. NOK 4 665 000 av den langsiktige gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Långiver	Hovedstol pr 1.1.2023	Pr 31.12.2022	Pr 31.12.2021
Nordea Bank AB	128 676 250	135 842 500	140 507 500
Sum langsiktig pantegjeld		135 842 500	140 507 500



Noter til regnskapet

Note 11:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	31.12.2022	31.12.2021
	Resultat før skattekostnad	-3 622 088	-3 617 045
	Permanente forskjeller:		
	Avskrivning goodwill	2 122 532	2 122 532
	Endring midlertidige forskjeller:		
	Driftsmidler/merverdi	4 562 710	6 184 159
	Gevinst-/tapskonto	-139 101	-217 346
	Årets skattegrunnlag	2 948 654	4 522 619
	Betalbar skatt (nominell skattesats 22 %)	648 704	994 976
	Grunnlag utsatt skatt:	31.12.2022	31.12.2021
	Midlertidige forskjeller:		
	Regnskapsmessig verdi påløpt renteswap	196 077	-190 028
	Skattemessig verdi påløpt renteswap	209 757	-200 949
	Sum	-13 680	10 921
	Gevinst-/tapskonto	-556 405	-695 506
	Regnskapsmessig verdi bygning	192 486 224	200 526 195
	Skattemessig verdi bygning	98 455 108	101 932 369
	= midlertidige forskjeller knyttet til bygning	94 031 116	98 593 826
	Sum midlertidige forskjeller	93 461 031	97 909 241
	Nominell skattesats (22 %)		
	Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	20 561 427	21 540 033
Note 12:	Årets skattekostnad		
	Årets skattekostnad består av:	31.12.2022	31.12.2021
	Betalbar skatt	648 704	994 976
	Endring utsatt skatt	-978 606	-1 323 768
	Årets skattekostnad	-329 902	-328 792



Noter til regnskapet

Note 13: Pantestillelser og garantier m.v.

MORSELSKAP:	31.12.2022	31.12.2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Pantelån i Nordea Bank AB	135 842 500	140 507 500
Påløpte rentekostnader	1 661 656	916 349
Sum	137 504 156	141 423 849

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 134 i Gjøvik
- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 200 i Gjøvik
- 1. pri. Panterett NOK 165 000 000,- i gnr. 60 bnr. 94 snr 11 i Gjøvik

Note 14: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av konsernet.

Det er inngått en avtale med Property Management Norge AS om forvaltning av eiendommene.



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Gjøvik AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Handelseiendom Gjøvik AS som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

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,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Handelseiendom Gjøvik AS


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.

Haugesund, 21. april 2023
Deloitte AS



Per Solve Lier Habbestad
statsautorisert revisor