



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 708 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALVORSHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	1		150 000
Sum inntekter		236 697	377 484
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	82 825	68 435
Sum kostnader		82 825	68 435
Driftsresultat		153 872	309 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 974	29 705
Sum finanskostnader		39 974	29 705
Netto finans		-39 974	-29 705
Resultat før skattekostnad		113 898	279 344
Skattekostnad på resultat	4	25 058	61 456
Årsresultat		88 840	217 888
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 840	217 888
Totalresultat		88 840	217 888
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til overkurs	5	88 840	-13 616
Avgitt konsernbidrag	5		231 504
Sum overføringer og disponeringer		88 840	217 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	6	12 500 000	12 500 000
Sum varige driftsmidler		12 500 000	12 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		12 500 000	12 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	3		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		12 500 000	12 500 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	35 912	35 912
Overkurs	5	3 411 953	3 422 876
Sum innskutt egenkapital		3 447 865	3 458 788
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	5	6 416 126	6 416 126
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	6 416 126
Sum egenkapital		9 863 991	9 874 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 841 304	1 844 387
Sum avsetninger for forpliktelser		1 841 304	1 844 387
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 841 304	1 844 387
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3, 8, 9	781 065	771 209
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt	4	3	14
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		7 387	9 476
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		794 705	780 699
Sum gjeld		2 636 009	2 625 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 500 000	12 500 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379887

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 708 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALVORSHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	1		150 000
Sum inntekter		236 697	377 484
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	82 825	68 435
Sum kostnader		82 825	68 435
Driftsresultat		153 872	309 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 974	29 705
Sum finanskostnader		39 974	29 705
Netto finans		-39 974	-29 705
Resultat før skattekostnad		113 898	279 344
Skattekostnad på resultat	4	25 058	61 456
Årsresultat		88 840	217 888
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 840	217 888
Totalresultat		88 840	217 888
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til overkurs	5	88 840	-13 616
Avgitt konsernbidrag	5		231 504
Sum overføringer og disponeringer		88 840	217 888



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	12 500 000	12 500 000
Sum varige driftsmidler		12 500 000	12 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		12 500 000	12 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	3		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		12 500 000	12 500 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	35 912	35 912
Overkurs	5	3 411 953	3 422 876
Sum innskutt egenkapital		3 447 865	3 458 788
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	5	6 416 126	6 416 126
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	6 416 126
Sum egenkapital		9 863 991	9 874 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 841 304	1 844 387
Sum avsetninger for forpliktelser		1 841 304	1 844 387
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 841 304	1 844 387



Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3, 8, 9	781 065	771 209
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt	4	3	14
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		7 387	9 476
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		794 705	780 699
Sum gjeld		2 636 009	2 625 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 500 000	12 500 000



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

Halvorshavn Eiendom
AS

Org.nr.:998 708 117



Resultatregnskap			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	1	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	1	0	150 000
Sum driftsinntekter		<u>236 697</u>	<u>377 484</u>
Annen driftskostnad	2	82 825	68 435
Sum driftskostnader		<u>82 825</u>	<u>68 435</u>
Driftsresultat		<u>153 872</u>	<u>309 049</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 974	29 705
Resultat av finansposter		<u>39 974</u>	<u>29 705</u>
Resultat før skattekostnad		<u>113 898</u>	<u>279 344</u>
Skattekostnad på resultat	4	25 058	61 456
Årsresultat		<u>88 840</u>	<u>217 888</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	0	231 504
Overført fra/til overkurs	5	88 840	-13 616
Sum overføringer		<u>88 840</u>	<u>217 888</u>



Balanse			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
SUM EIENDELER		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Halvorshavn Eiendom AS			
			Side 3



Balanse			
Halvorshavn Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	35 912	35 912
Overkurs	5	<u>3 411 953</u>	<u>3 422 876</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>3 447 865</u>	<u>3 458 788</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	5	<u>6 416 126</u>	<u>6 416 126</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 416 126</u>	<u>6 416 126</u>
Sum egenkapital		<u>9 863 991</u>	<u>9 874 914</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	<u>1 841 304</u>	<u>1 844 387</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 841 304</u>	<u>1 844 387</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	3, 8, 9	781 065	771 209
Leverandørgjeld		6 250	0
Betalbar skatt	4	3	14
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		<u>7 387</u>	<u>9 476</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>794 705</u>	<u>780 699</u>
Sum gjeld		<u>2 636 009</u>	<u>2 625 086</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Trondheim, 10.03.2025			
<u>Rolf O. Svendsen</u> Styrets leder/Daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
Halvorshavn Eiendom AS		Side 4	



Kontantstrømoppstilling			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		113 898	279 344
Periodens betalte skatt		11	0
Endring i leverandørgjeld		6 250	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		176 663	-133 644
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		296 800	145 700
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		296 800	145 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-296 800	-145 700
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		0	0



Halvorshavn Eiendom AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
Halvorshavn Eiendom AS

	2024	2023
Årsresultat	88 840	217 888
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	88 840	217 888

Side 6



Halvorshavn Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet Halvorshavn Eiendom AS ble stiftet den 23.05.2012 gjennom fisjon fra YX Eiendom Norge AS. Halvorshavn Eiendom AS eies 100% av Uno-x Eiendom Holding AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

Investerings eiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til Halvorshavn Eiendom AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres

Side 7



Halvorshavn Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommenes kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktens lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.



Halvorshavn Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovens øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske incentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle

Side 9

**Halvorshavn Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i Halvorshavn Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2024. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra egen takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldbetragtning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Uno-x Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024	
-------------------------------	------------------------------	--

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Leieinntekter	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	0	150 000
Sum	236 697	377 484

Andre driftsinntekter knytter seg til en opsjonsavtale

Geografisk fordeling

Norge	236 697	227 484
Sum	236 697	227 484

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2024. Foretaket er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25 343	15 960
Sum	25 343	15 960

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	781 065	771 209	0	0
Sum	781 065	771 209	0	0

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Interne renter fremkommer på egen linje i resultatregnskapet.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 653 165 kr pr. 31.12.2024 og 474 409 kr pr. 31.12.2023



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
-------------------------------	------------------------------

Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	12 468 200	12 468 200	0
Gevinst – og tapskonto	56 061	70 076	14 015
Sum	12 524 261	12 538 276	14 015
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-4 154 698	-4 154 698	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 369 563	8 383 578	14 015
Utsatt skatt (22 %)	1 841 304	1 844 387	3 083
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		113 898	279 344
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		14 015	17 519
Avgitt konsernbidrag		-127 900	-296 800
Skattepliktig inntekt		13	63
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		28 141	65 310
Endring i utsatt skatt		-3 083	-3 854
Skattekostnad ordinært resultat		25 058	61 456
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		113 898	279 344
Beregnet skatt av resultat før skatt		25 057	61 456
Sum		25 057	61 456
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		28 141	65 310
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-28 138	-65 296
Sum betalbar skatt i balansen		3	14



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
-------------------------------	------------------------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	35 912	3 422 876	6 416 126	9 874 914
Årets resultat	0	88 840	0	88 840
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	-99 762	0	-99 762
Egenkapital 31.12.2024	35 912	3 411 953	6 416 126	9 863 991

Note 6 Investerings eiendom

	Investerings eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 700 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	4 700 000
Verdiregulering 01.01.2019	5 300 000
Verdiregulering 01.01.2021	2 500 000
Verdiregulering 31.12.2024	7 800 000
Bokført verdi pr. 31.12.2024	12 500 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yieldbetraktning av netto leieinntekter, samt hensyntatt utviklingspotensiale. Yield er satt til 8,75%, og den lave yielden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensiale. Utviklingspotensial og tomteverdi utgjør 10 MNOK av verdien på 12,5 MNOK.

Huseierkostnader og festeavgifter hensyntas før fastsettelse av netto leie.

Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 35 912 består av 35 912 aksjer á kr. 1. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Uno-x Eiendom Holding AS	35 912	100%
Sum	35 912	100%



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

Note 8 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	0	0	0	0	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0	0

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	653 165	0	0	0	653 165
Sum	653 165	0	0	0	653 165

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024				
Kundefordringer og andre fordringer 1)	0	0	0	0	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0	0

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	474 409	0	0	296 800	771 209
Sum	474 409	0	0	296 800	771 209

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.



Note 9 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kredittrisiko


Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.


Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.



 BankID Signing
Rolf O. Svendsen
2025-03-10

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2025-03-10

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2025-03-10

Årsregnskap 2024

Halvorshavn Eiendom
AS

Org.nr.:998 708 117



Resultatregnskap			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	1	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	1	0	150 000
Sum driftsinntekter		<u>236 697</u>	<u>377 484</u>
Annen driftskostnad	2	82 825	68 435
Sum driftskostnader		<u>82 825</u>	<u>68 435</u>
Driftsresultat		<u>153 872</u>	<u>309 049</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 974	29 705
Resultat av finansposter		<u>39 974</u>	<u>29 705</u>
Resultat før skattekostnad		<u>113 898</u>	<u>279 344</u>
Skattekostnad på resultat	4	25 058	61 456
Årsresultat		<u>88 840</u>	<u>217 888</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	0	231 504
Overført fra/til overkurs	5	88 840	-13 616
Sum overføringer		<u>88 840</u>	<u>217 888</u>



Balanse			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
SUM EIENDELER		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Halvorshavn Eiendom AS			
			Side 3



Balanse			
Halvorshavn Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	35 912	35 912
Overkurs	5	<u>3 411 953</u>	<u>3 422 876</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>3 447 865</u>	<u>3 458 788</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	5	<u>6 416 126</u>	<u>6 416 126</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 416 126</u>	<u>6 416 126</u>
Sum egenkapital		<u>9 863 991</u>	<u>9 874 914</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	<u>1 841 304</u>	<u>1 844 387</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 841 304</u>	<u>1 844 387</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	3, 8, 9	781 065	771 209
Leverandørgjeld		6 250	0
Betalbar skatt	4	3	14
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		<u>7 387</u>	<u>9 476</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>794 705</u>	<u>780 699</u>
Sum gjeld		<u>2 636 009</u>	<u>2 625 086</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Trondheim, 10.03.2025			
<u>Rolf O. Svendsen</u> Styrets leder/Daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
Halvorshavn Eiendom AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling			
Halvorshavn Eiendom AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		113 898	279 344
Periodens betalte skatt		11	0
Endring i leverandørgjeld		6 250	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		176 663	-133 644
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		296 800	145 700
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		296 800	145 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-296 800	-145 700
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl.		0	0



Halvorshavn Eiendom AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
Halvorshavn Eiendom AS

	2024	2023
Årsresultat	88 840	217 888
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	88 840	217 888

Side 6



Halvorshavn Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet Halvorshavn Eiendom AS ble stiftet den 23.05.2012 gjennom fisjon fra YX Eiendom Norge AS. Halvorshavn Eiendom AS eies 100% av Uno-x Eiendom Holding AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

Investerings eiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til Halvorshavn Eiendom AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres

Side 7

**Halvorshavn Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommenes kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktens lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings-og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovens øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske incentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle

**Halvorshavn Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i Halvorshavn Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2024. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra egen takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldbetragtning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Uno-x Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024	
-------------------------------	------------------------------	--

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Leieinntekter	236 697	227 484
Andre driftsinntekter	0	150 000
Sum	236 697	377 484

Andre driftsinntekter knytter seg til en opsjonsavtale

Geografisk fordeling

Norge	236 697	227 484
Sum	236 697	227 484

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2024. Foretaket er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25 343	15 960
Sum	25 343	15 960

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	781 065	771 209	0	0
Sum	781 065	771 209	0	0

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Interne renter fremkommer på egen linje i resultatregnskapet.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 653 165 kr pr. 31.12.2024 og 474 409 kr pr. 31.12.2023



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
-------------------------------	------------------------------

Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	12 468 200	12 468 200	0
Gevinst – og tapskonto	56 061	70 076	14 015
Sum	12 524 261	12 538 276	14 015
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-4 154 698	-4 154 698	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 369 563	8 383 578	14 015
Utsatt skatt (22 %)	1 841 304	1 844 387	3 083
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		113 898	279 344
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		14 015	17 519
Avgitt konsernbidrag		-127 900	-296 800
Skattepliktig inntekt		13	63
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		28 141	65 310
Endring i utsatt skatt		-3 083	-3 854
Skattekostnad ordinært resultat		25 058	61 456
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		113 898	279 344
Beregnet skatt av resultat før skatt		25 057	61 456
Sum		25 057	61 456
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		28 141	65 310
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-28 138	-65 296
Sum betalbar skatt i balansen		3	14



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
-------------------------------	------------------------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	35 912	3 422 876	6 416 126	9 874 914
Årets resultat	0	88 840	0	88 840
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	-99 762	0	-99 762
Egenkapital 31.12.2024	35 912	3 411 953	6 416 126	9 863 991

Note 6 Investerings eiendom

	Investerings eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 700 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	4 700 000
Verdiregulering 01.01.2019	5 300 000
Verdiregulering 01.01.2021	2 500 000
Verdiregulering 31.12.2024	7 800 000
Bokført verdi pr. 31.12.2024	12 500 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yieldbetraktning av netto leieinntekter, samt hensyntatt utviklingspotensiale. Yield er satt til 8,75%, og den lave yielden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensiale. Utviklingspotensial og tomteverdi utgjør 10 MNOK av verdien på 12,5 MNOK.

Huseierkostnader og festeavgifter hensyntas før fastsettelse av netto leie.

Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 35 912 består av 35 912 aksjer á kr. 1. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Uno-x Eiendom Holding AS	35 912	100%
Sum	35 912	100%



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

Note 8 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	0	0	0	0	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0	0

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	653 165	0	0	0	653 165
Sum	653 165	0	0	0	653 165

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0



Halvorshavn Eiendom AS	Noteopplysninger 2024				
Kundefordringer og andre fordringer 1)	0	0	0	0	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0	0

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	474 409	0	0	296 800	771 209
Sum	474 409	0	0	296 800	771 209

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.



Note 9 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kredittrisiko

Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.



Til generalforsamlingen i Halvorshavn Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Halvorshavn Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-10 14:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.