



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 664 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSK HANDELSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Intertrust (Norway) AS
Munkedamsveien 59B
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Meen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 539 877	706 251
Sum kostnader		1 539 877	706 251
Driftsresultat		-1 539 877	-706 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern	3		634 649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 471 630	1 426 781
Annen renteinntekt		1 434	
Annen finansinntekt		4 909	33 834
Sum finansinntekter		1 477 973	2 095 263
Tap/gevinst inv. datterselskap		191 986	15 780 809
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3		25 952 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 456 211	6 043 388
Annen rentekostnad		2 332	152 586
Annen finanskostnad		211 359	1 323
Sum finanskostnader		5 861 889	47 930 348
Netto finans		-4 383 916	-45 835 084
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 923 794	-46 541 336
Skattekostnad på ordinært resultat	5		627 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 923 794	-47 168 592
Årsresultat		-5 923 794	-47 168 592
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 923 794	-47 168 592
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-5 923 794	-47 168 592



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		-5 923 794	-47 168 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	55 445 565	55 445 565
Lån til foretak i samme konsern	6		12 763 486
Finansielle instrumenter			208 062
Sum finansielle anleggsmidler		55 445 565	68 417 112
Sum anleggsmidler		55 445 565	68 417 112
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 200 040
Konsernfordringer	6	27 196 797	30 793 184
Sum fordringer		27 196 797	31 993 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 650 238	12 132 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 650 238	12 132 959
Sum omløpsmidler		41 847 034	44 126 183
SUM EIENDELER		97 292 599	112 543 295
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	1 560 000	1 560 000
Overkurs	4	120 974 170	120 974 170
Sum innskutt egenkapital		122 534 170	122 534 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		109 783 532	103 859 738
Sum opptjent egenkapital		-109 783 532	-103 859 738
Sum egenkapital		12 750 638	18 674 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	69 025 429	65 262 267
Sum annen langsiktig gjeld		69 025 429	65 262 267
Sum langsiktig gjeld		69 025 429	65 262 267
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 688	451 896
Skyldig offentlige avgifter		-62 582	118 228
Kortsiktig konserngjeld	6,7	15 231 426	27 996 908
Annen kortsiktig gjeld			39 563
Sum kortsiktig gjeld		15 516 531	28 606 596
Sum gjeld		84 541 960	93 868 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 292 599	112 543 295



**Årsregnskap 2018
for
Norsk Handelseiendom AS**

Organisasjonsnr. 990664161

Utarbeidet av:

Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Dronningens gate 13
1530 MOSS
Organisasjonsnr. 995102188



Norsk Handelseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1 539 877	706 251
Sum driftskostnader		1 539 877	706 251
DRIFTSRESULTAT		-1 539 877	-706 251
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern	3	0	634 649
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	1 471 630	1 426 781
Annen renteinntekt		1 434	0
Annen finansinntekt		4 909	33 834
Sum finansinntekter		1 477 973	2 095 263
Finanskostnader			
Tap/gevinst inv. datterselskap		191 986	15 780 809
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	0	25 952 241
Rentekostn. til foretak i samme konsern	6	5 456 211	6 043 388
Annen rentekostnad		2 332	152 586
Annen finanskostnad		211 359	1 323
Sum finanskostnader		5 861 889	47 930 348
NETTO FINANSPOSTER		-4 383 916	-45 835 084
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-5 923 794	-46 541 336
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	627 256
ORDINÆRT RESULTAT		-5 923 794	-47 168 592
ÅRSRESULTAT		-5 923 794	-47 168 592
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	-5 923 794	-47 168 592
SUM OVERF. OG DISP.		-5 923 794	-47 168 592



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	55 445 565	55 445 565
Lån til foretak i samme konsern	6	0	12 763 486
Finansielle instrumenter		0	208 062
Sum finansielle anleggsmidler		55 445 565	68 417 112
SUM ANLEGGSMIDLER		55 445 565	68 417 112
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	27 196 797	30 793 184
Andre kortsiktige fordringer		0	1 200 040
Sum fordringer		27 196 797	31 993 224
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 650 238	12 132 959
SUM OMLØPSMIDLER		41 847 034	44 126 183
SUM EIENDELER		97 292 599	112 543 295
.		.	.



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	1 560 000	1 560 000
Overkurs	4	120 974 170	120 974 170
Sum innskutt egenkapital		122 534 170	122 534 170
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-109 783 532	-103 859 738
Sum opptjent egenkapital		-109 783 532	-103 859 738
SUM EGENKAPITAL		12 750 638	18 674 432
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		0	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	69 025 429	65 262 267
Sum annen langsiktig gjeld		69 025 429	65 262 267
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 025 429	65 262 267
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
Skyldig offentlige avgifter		347 688	451 896
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	-62 582	118 228
Annen kortsiktig gjeld		15 231 426	27 996 908
Sum kortsiktig gjeld		0	39 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 516 531	28 606 596
SUM GJELD		84 541 960	93 868 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 292 599	112 543 295

Oslo, 10.05.2019
Styret i Norsk Handelseiendom AS

Paul Somabhai Patel
styremedlem

Peter Matzen Drachmann
styreleder



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 1 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Norsk Handelseiendom AS pr. 31.12. best.   av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 600	100,00	1 560 000

Eierstruktur

De største aksjon rerne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Delvin Acquisitions S.�.r.l.	15 600	100,0	100,0

Note 2 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelse

Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 96 530, hvorav kr 14 500 utgjør tilleggstjenester utover lovpålagt revisjon. Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 3 229.

Note 3 - Datterselskap

Selskapet har aksjer i folgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balansesf�rt verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Bysenter Eiker AS	14 400	100	48 620 878	-219 854	12 142 633
Eidsbergveien 10 AS	100	100	0	-1 389 832	-319 044
Gl�mml Eiendom AS	1000	100	4 495 398	758 912	3 637 581
Skj�berg Senter AS	120	100	2 329 288	868 980	2 898 269
Sum	15 620		55 445 565	18 207	18 359 439

Verdien på datterselskapene er nedskrevet basert en vurdering av verdijustert egenkapital iht eksterne verdsettelse av eiendommene.



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1/1/2018	1 560 000	120 974 170	-103 859 738	18 674 432
Årets resultat	0	0	-5 923 794	-5 923 794
Pr 31/12/2018	1 560 000	120 974 170	-109 783 532	12 750 638

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Betalbar skatt	0	627 256
Sum skattekostnad	0	627 256

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnader	-5 923 794	-46 541 336
Permanente og andre forskjeller	190 552	-41 734 649
Årets skattegrunnlag	-5 733 241	-4 806 687

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2018	2017
-Fremforbart skattemessig underskudd	48 891 283	43 158 042
-Avskåret rentefradrag til fremføring	4 817 417	4 817 417
Sum negative skatteøkende forskjeller	53 708 700	47 975 459
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	53 708 700	47 975 459

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 23 % av res. før skatt	2018	2017
Resultat før skatt	-5 923 794	-46 541 336
23 % av resultat før skatt	-1 362 473	-11 169 921
Permanente forskjeller 23 %	43 827	10 016 316
Effekt av endring i skattesats mottatt konsernbidrag	0	6 346
Beregnet skattekostnad	0	627 256
Effektiv skattesats i %	0 %	-1 %



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2018	2017
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	0	634 649
Andre kortsiktige fordringer morselskap	17 674 596	16 836 664
Andre kortsiktige fordringer datterselskap	9 522 200	13 321 871
Sum fordringer	27 196 797	30 793 184
Gjeld		
• Annen langsiktig gjeld morselskap	• 69 025 429	65 262 267
• Annen kortsiktig gjeld datterselskap	• 15 231 426	27 996 908
Sum gjeld	84 256 855	93 259 175

Det er benyttet en rentesats på 3 måneders NIBOR + 4 % margin slik den var 4,98 % pr. 31.12.2018.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Situs Asset Management Ltd har pant i enkelte krav på kr. 245 000 000.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norsk Handelseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norsk Handelseiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Kjetil Ardem
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Petiteo Dokumentnøkkel: XYL74K074V-3AF25-XBMCNC-0AFG2-J4GH2



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil André Ardem

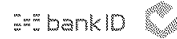
Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1283472

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-05-14 15:48:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: XYLTAK074V-34F25-XIMQNC-04FG2-J40H2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 1 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Norsk Handelseiendom AS pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 600	100,00	1 560 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Delvin Acquisitions S.å.r.l.	15 600	100,0	100,0

Note 2 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 96 530, hvorav kr 44 500 utgjør tilleggstenester utover lovpålagt revisjon. Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 3 229.

Note 3 - Datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Bysenter Eiker AS	14 400	100	48 620 878	-219 854	12 142 633
Eidsbergveien 10 AS	100	100	0	-1 389 832	-319 044
Glomm1 Eiendom AS	1 000	100	4 495 398	758 912	3 637 581
Skjeberg Senter AS	120	100	2 329 288	868 980	2 898 269
Sum	15 620		55 445 565	18 207	18 359 439

Verdien på datterselskapene er nedskrevet basert en vurdering av verdjustert egenkapital iht eksternt verdsettelse av eiendommene.



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1/1/2018	1 560 000	120 974 170	-103 859 738	18 674 432
Årets resultat	0	0	-5 923 794	-5 923 794
Pr 31/12/2018	1 560 000	120 974 170	-109 783 532	12 750 638

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Betalbar skatt	0	627 256
Sum skattekostnad	0	627 256

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	2018	2017
Resultat før skattekostnader	-5 923 794	-46 541 336
Permanente og andre forskjeller	190 552	41 734 649
Årets skattegrunnlag	-5 733 241	-4 806 687

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2018	2017
-Fremførbart skattemessig underskudd	48 891 283	43 158 042
-Avskåret rentefradrag til fremføring	4 817 417	4 817 417
Sum negative skatteøkende forskjeller	53 708 700	47 975 459
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	53 708 700	47 975 459

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 23 % av res. før skatt

	2018	2017
Resultat før skatt	-5 923 794	-46 541 336
23 % av resultat før skatt	-1 362 473	-11 169 921
Permanente forskjeller 23 %	43 827	10 016 316
Effekt av endring i skattesats mottatt konsernbidrag	0	6 346
Beregnet skattekostnad	0	627 256
Effektiv skattesats i %	0 %	-1 %



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2018

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2018	2017
Fordringer		
Årets mottatte konsemlidrag	0	634 649
Andre kortsiktige fordringer morselskap	17 674 596	16 836 664
Andre kortsiktige fordringer datterselskap	9 522 200	13 321 871
Sum fordringer	27 196 797	30 793 184
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld morselskap	69 025 429	65 262 267
Annen kortsiktig gjeld datterselskap	15 231 426	27 996 908
Sum gjeld	84 256 855	93 259 175

Det er benyttet en rentesats på 3 måneders NIBOR + 4 % margin slik den var 4,98 % pr. 31.12.2018.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Situs Asset Management Ltd har pant i enkle krav på kr. 245 000 000.



Norsk Handelseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1 539 877	706 251
Sum driftskostnader		1 539 877	706 251
DRIFTSRESULTAT		-1 539 877	-706 251
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern	3	0	634 649
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	1 471 630	1 426 781
Annen renteinntekt		1 434	0
Annen finansinntekt		4 909	33 834
Sum finansinntekter		1 477 973	2 095 263
Finanskostnader			
Tap/gevinst inv. datterselskap		191 986	15 780 809
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	0	25 952 241
Rentekostn. til foretak i samme konsern	6	5 456 211	6 043 388
Annen rentekostnad		2 332	152 586
Annen finanskostnad		211 359	1 323
Sum finanskostnader		5 861 889	47 930 348
NETTO FINANSPOSTER		-4 383 916	-45 835 084
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-5 923 794	-46 541 336
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	627 256
ORDINÆRT RESULTAT		-5 923 794	-47 168 592
ARSRESULTAT		-5 923 794	-47 168 592
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	-5 923 794	-47 168 592
SUM OVERF. OG DISP.		-5 923 794	-47 168 592



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	55 445 565	55 445 565
Lån til foretak i samme konsern	6	0	12 763 486
Finansielle instrumenter		0	208 062
Sum finansielle anleggsmidler		55 445 565	68 417 112
SUM ANLEGGSMIDLER		55 445 565	68 417 112
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	27 196 797	30 793 184
Andre kortsiktige fordringer		0	1 200 040
Sum fordringer		27 196 797	31 993 224
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 650 238	12 132 959
SUM OMLØPSMIDLER		41 847 034	44 126 183
SUM EIENDELER		97 292 599	112 543 295



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	1 560 000	1 560 000
Overkurs	4	120 974 170	120 974 170
Sum innskutt egenkapital		122 534 170	122 534 170
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-109 783 532	-103 859 738
Sum opptjent egenkapital		-109 783 532	-103 859 738
SUM EGENKAPITAL		12 750 638	18 674 432
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		0	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	69 025 429	65 262 267
Sum annen langsiktig gjeld		69 025 429	65 262 267
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 025 429	65 262 267
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		347 688	451 896
Skyldig offentlige avgifter		-62 582	118 228
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	15 231 426	27 996 908
Annen kortsiktig gjeld		0	39 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 516 531	28 606 596
SUM GJELD		84 541 960	93 868 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 292 599	112 543 295

Oslo,
Styret i Norsk Handelseiendom AS

Paul Somabhai Patel
styremedlem

Peter Matzen Drachmann
styreleder



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

Note	31.12.2018	31.12.2017
------	------------	------------



**Årsregnskap 2018
for
Norsk Handelseiendom AS**

Organisasjonsnr. 990664161

Utarbeidet av:

Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Dronningens gate 13
1530 MOSS



Organisasjonsnr. 995102188