



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Meen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 05.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	849 179	1 539 877
Sum kostnader		849 179	1 539 877
Driftsresultat		-849 179	-1 539 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 310 841	1 471 630
Annen renteinntekt			1 434
Annen finansinntekt		-120 010	4 909
Sum finansinntekter		1 190 831	1 477 973
Tap/gevinst inv. datterselskap		-806 505	191 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 445 378	5 456 211
Annen rentekostnad		9 008	2 332
Annen finanskostnad		2 650	211 359
Sum finanskostnader		2 650 532	5 861 889
Netto finans		-1 459 701	-4 383 916
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 308 880	-5 923 794
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 308 880	-5 923 794
Årsresultat		-2 308 880	-5 923 794
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 308 880	-5 923 794
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-2 308 880	-5 923 794
Sum overføringer og disponeringer		-2 308 880	-5 923 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	11 824 686	55 445 565
Sum finansielle anleggsmidler		11 824 686	55 445 565
Sum anleggsmidler		11 824 686	55 445 565
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		155 241	62 582
Konsernfordringer	6	55 970 041	27 196 797
Sum fordringer		56 125 282	27 259 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 458 634	14 650 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 458 634	14 650 238
Sum omløpsmidler		59 583 916	41 909 616
SUM EIENDELER		71 408 603	97 355 181
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
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		112 092 412	109 783 532
Sum opptjent egenkapital		-112 092 412	-109 783 532
Sum egenkapital		10 441 758	12 750 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	59 298 363	69 025 429
Sum annen langsiktig gjeld		59 298 363	69 025 429
Sum langsiktig gjeld		59 298 363	69 025 429
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 144	347 688
Kortsiktig konserngjeld	6,7		15 231 426
Annen kortsiktig gjeld		1 501 338	
Sum kortsiktig gjeld		1 668 481	15 579 113
Sum gjeld		60 966 844	84 604 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 408 603	97 355 181



**Årsregnskap 2019
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	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	849 179	1 539 877
Sum driftskostnader		849 179	1 539 877
DRIFTSRESULTAT		-849 179	-1 539 877
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	1 310 841	1 471 630
Annen renteinntekt		0	1 434
Annen finansinntekt		-120 010	4 909
Sum finansinntekter		1 190 831	1 477 973
Finanskostnader			
Tap/gevinst inv. datterselskap		-806 505	191 986
Rentekostn. til foretak i samme konsern	6	3 445 378	5 456 211
Annen rentekostnad		9 008	2 332
Annen finanskostnad		2 650	211 359
Sum finanskostnader		2 650 532	5 861 889
NETTO FINANSPOSTER		-1 459 701	-4 383 916
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-2 308 880	-5 923 794
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		-2 308 880	-5 923 794
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	-2 308 880	-5 923 794
SUM OVERF. OG DISP.		-2 308 880	-5 923 794



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	11 824 686	55 445 565
Sum finansielle anleggsmidler		11 824 686	55 445 565
SUM ANLEGGSMIDLER		11 824 686	55 445 565
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	55 970 041	27 196 797
Andre kortsiktige fordringer		155 241	62 582
Sum fordringer		56 125 282	27 259 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 458 634	14 650 238
SUM OMLØPSMIDLER		59 583 916	41 909 616
SUM EIENDELER		71 408 603	97 355 181



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
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		-112 092 412	-109 783 532
Sum opptjent egenkapital		-112 092 412	-109 783 532
SUM EGENKAPITAL		10 441 758	12 750 638
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	59 298 363	69 025 429
Sum annen langsiktig gjeld		59 298 363	69 025 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 298 363	69 025 429
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		167 144	347 688
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	0	15 231 426
Annen kortsiktig gjeld		1 501 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 668 481	15 579 113
SUM GJELD		60 966 844	84 604 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 408 603	97 355 181

Oslo, 29.05.2020
Styret i Norsk Handelseiendom AS

Paul Somabhai Patel
styremedlem

Peter Matzen Drachmann
styreleder



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

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 2019

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 styret og revisor

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Fakturert honorar for lovpålagt revisjon: kr 58 700 ekskl. mva.

Fakturert honorar for andre tjenester fra revisor: kr 45 000 ekskl. mva.

Note 3 - Datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Eidsbergveien 10 AS	100	100	5 000 000	-2 359 598	3 048 647
Glomm1 Eiendom AS	1 000	100	4 495 398	547 217	3 617 513
Skjeberg Senter AS	120	100	2 329 288	-7 412	2 890 857
Sum	1 220		11 824 686	-1 214 173	10 002 633

Verdien på datterselskapene er nedskrevet basert en vurdering av verdjustert egenkapital iht ekstern verdsettelse av eiendommene. Datterselskapet Bysenter Eiker AS ble solgt 19.08.2019.

Note 4 - Egenkapital

Noter for Norsk Handelseiendom AS

Side2av4

Organisasjonsnr. 990664161



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1/1/2019	1 560 000	120 974 170	-109 783 532	12 750 638
Årets resultat	0	0	-2 308 880	-2 308 880
Pr 31/12/2019	1 560 000	120 974 170	-112 092 412	10 441 758

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnader	-2 308 880	-5 923 794
Permanente og andre forskjeller	-806 505	190 552
Årets skattegrunnlag	-3 115 385	-5 733 242

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
-Fremførbart skattemessig underskudd	52 006 668	48 891 283
-Avskåret rentefradrag til fremføring	4 817 417	4 817 417
Sum negative skatteøkende forskjeller	56 824 085	53 708 700

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	56 824 085	53 708 700
---	------------	------------

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 / 23 % av res. før skatt	2019	2018
Resultat før skatt	-2 308 880	-5 923 794
22 / 23 % av resultat før skatt	-507 954	-1 362 473
Permanente forskjeller 22 / 23 %	-177 431	43 827
Utsatt skatt ikke balanseført	685 385	829 733
Effekt av endring i skattesats	0	488 913
Beregnet skattekostnad	0	0
Effektiv skattesats i %	0 %	0 %

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2019	2018
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer morselskap	0	17 674 596
Andre kortsiktige fordringer datterselskap	55 970 041	9 522 200
Sum fordringer	55 970 041	27 196 797

Gjeld

Noter for Norsk Handelseiendom AS	Side3av4	Organisasjonsnr. 990664161
-----------------------------------	----------	----------------------------



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

Annen langsiktig gjeld morselskap	59 298 363	69 025 429
Annen kortsiktig gjeld datterselskap	0	15 231 426
Sum gjeld	59 298 363	84 256 855

Rentesats per 31.12.2019 er 2,24 % basert på NIBOR 3 måneder + 0,25 %.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Situs Asset Management Ltd hadde pr. 31.12.2018 pant i enkle krav på kr. 245 000 000. Dette ble slettet 19.08.2019.



**Årsregnskap 2019
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	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	849 179	1 539 877
Sum driftskostnader		849 179	1 539 877
DRIFTSRESULTAT		-849 179	-1 539 877
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	1 310 841	1 471 630
Annen renteinntekt		0	1 434
Annen finansinntekt		-120 010	4 909
Sum finansinntekter		1 190 831	1 477 973
Finanskostnader			
Tap/gevinst inv. datterselskap		-806 505	191 986
Rentekostn. til foretak i samme konsern	6	3 445 378	5 456 211
Annen rentekostnad		9 008	2 332
Annen finanskostnad		2 650	211 359
Sum finanskostnader		2 650 532	5 861 889
NETTO FINANSPOSTER		-1 459 701	-4 383 916
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-2 308 880	-5 923 794
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		-2 308 880	-5 923 794
ARSRESULTAT		-2 308 880	-5 923 794
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	-2 308 880	-5 923 794
SUM OVERF. OG DISP.		-2 308 880	-5 923 794



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	11 824 686	55 445 565
Sum finansielle anleggsmidler		11 824 686	55 445 565
SUM ANLEGGSMIDLER		11 824 686	55 445 565
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	55 970 041	27 196 797
Andre kortsiktige fordringer		155 241	62 582
Sum fordringer		56 125 282	27 259 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 458 634	14 650 238
SUM OMLØPSMIDLER		59 583 916	41 909 616
SUM EIENDELER		71 408 603	97 355 181



Norsk Handelseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
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		-112 092 412	-109 783 532
Sum opptjent egenkapital		-112 092 412	-109 783 532
SUM EGENKAPITAL		10 441 758	12 750 638
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	59 298 363	69 025 429
Sum annen langsiktig gjeld		59 298 363	69 025 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 298 363	69 025 429
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		167 144	347 688
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	0	15 231 426
Annen kortsiktig gjeld		1 501 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 668 481	15 579 113
SUM GJELD		60 966 844	84 604 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 408 603	97 355 181

Oslo, 29.05.2020
Styret i Norsk Handelseiendom AS

Paul Somabhai Patel
styremedlem

Peter Matzen Drachmann
styreleder



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

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 bære 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 2019

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 styret og revisor

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Fakturert honorar for lovpålagt revisjon: kr 58 700 ekskl. mva.

Fakturert honorar for andre tjenester fra revisor: kr 45 000 ekskl mva.

Note 3 - Datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Eidsbergveien 10 AS	100	100	5 000 000	-2 359 598	3 048 647
Glomm1 Eiendom AS	1 000	100	4 495 398	547 217	3 617 513
Skjeberg Senter AS	120	100	2 329 288	-7 412	2 890 857
Sum	1 220		11 824 686	-1 214 173	10 002 633

Verdien på datterselskapene er nedskrevet basert en vurdering av verdjustert egenkapital iht eksternt verdsettelse av eiendommene. Datterselskapet Bysenter Eiker AS ble solgt 19.08.2019.



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1/1/2019	1 560 000	120 974 170	-109 783 532	12 750 638
Årets resultat	0	0	-2 308 880	-2 308 880
Pr 31/12/2019	1 560 000	120 974 170	-112 092 412	10 441 758

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnader	-2 308 880	-5 923 794
Permanente og andre forskjeller	-806 505	190 552
Årets skattegrunnlag	-3 115 385	-5 733 242

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
-Fremførbart skattemessig underskudd	52 006 668	48 891 283
-Avskåret rentefradrag til fremføring	4 817 417	4 817 417
Sum negative skatteøkende forskjeller	56 824 085	53 708 700

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	56 824 085	53 708 700
---	------------	------------

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 / 23 % av res. før skatt	2019	2018
Resultat før skatt	-2 308 880	-5 923 794
22 / 23 % av resultat før skatt	-507 954	-1 362 473
Permanente forskjeller 22 / 23 %	-177 431	43 827
Utsatt skatt ikke balanseført	685 385	829 733
Effekt av endring i skattesats	0	488 913
Beregnet skattekostnad	0	0
Effektiv skattesats i %	0 %	0 %

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2019	2018
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer morselskap	0	17 674 596
Andre kortsiktige fordringer datterselskap	55 970 041	9 522 200
Sum fordringer	55 970 041	27 196 797



Norsk Handelseiendom AS

Noter 2019

Gjeld

Annen langsiktig gjeld morselskap	59 298 363	69 025 429
Annen kortsiktig gjeld datterselskap	0	15 231 426
Sum gjeld	59 298 363	84 256 855

Rentesats per 31.12.2019 er 2,24 % basert på NIBOR 3 måneder + 0,25 %.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Situs Asset Management Ltd hadde pr. 31.12.2018 pant i enkle krav på kr. 245 000 000. Dette ble slettet 19.08.2019.



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 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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 andre 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Kjetil Ardem
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BAA1E-QUZ8G-MIZ88-TN588-T4FAH-WNQVK



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

2020-06-08 12:28:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: BAA1E-QUZ8G-MIZ88-TN588-T4FAH-WNQVK

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>