



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.03.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                 | Note | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 |      | 28 525            | 39 935            |
| Annen driftskostnad                                          |      | 212 112           | 212 246           |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |      | <b>240 637</b>    | <b>252 181</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |      | <b>-240 637</b>   | <b>-252 181</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 12 576 933        | 14 228 491        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 4 160 351         | 2 530 686         |
| Annen renteinntekt                                           |      | 20 388            | 10 200            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>16 757 672</b> | <b>16 769 377</b> |
| Annen rentekostnad                                           |      | 6 055 588         | 5 699 683         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>6 055 588</b>  | <b>5 699 683</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                          |      | <b>10 702 084</b> | <b>11 069 694</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>10 461 447</b> | <b>10 817 513</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           |      | 2 301 588         | 2 109 033         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |      | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                                              |      | 2 200 000         | 7 900 000         |
| Overføring fra overkurs                                      |      | -2 200 000        | -7 900 000        |
| Overføring til annen egenkapital                             |      | 8 159 859         | 8 708 480         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    |      | 208 836 985        | 208 836 985        |
| Lån til foretak i samme konsern                |      | 90 599 431         | 94 041 589         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre fordringer                               |      |                    | 50 292             |
| Konsernfordringer                              |      | 12 576 933         | 12 977 491         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>12 576 933</b>  | <b>13 027 783</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 5 711 959          | 1 010 031          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>5 711 959</b>   | <b>1 010 031</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>18 288 892</b>  | <b>14 037 814</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>317 725 308</b> | <b>316 916 388</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Selskapskapital                                |      | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Overkurs                                       |      | 112 135 000        | 114 335 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>113 235 000</b> | <b>115 435 000</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022               | 2021               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 33 274 494         | 25 114 635         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>33 274 494</b>  | <b>25 114 635</b>  |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>146 509 494</b> | <b>140 549 635</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 167 447 897        | 172 983 369        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>167 447 897</b> | <b>172 983 369</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>167 447 897</b> | <b>172 983 369</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Betalbar skatt                    |      | 2 301 588          | 2 109 033          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 1 466 329          | 1 294 351          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>3 767 917</b>   | <b>3 403 384</b>   |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>171 215 814</b> | <b>176 386 753</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>317 725 308</b> | <b>316 936 388</b> |



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                 | Note | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                             |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                                |      | 26 441 708        | 25 168 382        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |      | <b>26 441 708</b> | <b>25 168 382</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 |      | 28 525            | 39 935            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 7 177 467         | 7 271 466         |
| Annen driftskostnad                                          |      | 2 412 893         | 2 409 690         |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |      | <b>9 618 885</b>  | <b>9 721 091</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |      | <b>16 822 823</b> | <b>15 447 291</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                           |      | 125 641           | 27 111            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>125 641</b>    | <b>27 111</b>     |
| Annen rentekostnad                                           |      | 7 440 987         | 6 867 149         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>7 440 987</b>  | <b>6 867 149</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                          |      | <b>-7 315 346</b> | <b>-6 840 038</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>9 507 477</b>  | <b>8 607 253</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           |      | 2 726 784         | 2 260 189         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |      | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 6 780 693         | 6 347 064         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        |      | 346 251 744        | 358 129 211        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre fordringer                               |      |                    | 258 555            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      |                    | <b>258 555</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 14 282 132         | 3 868 770          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>14 282 132</b>  | <b>3 868 770</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>14 282 132</b>  | <b>4 127 325</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>360 533 876</b> | <b>362 256 536</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Selskapskapital                                |      | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Overkurs                                       |      | 112 135 000        | 114 335 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>113 235 000</b> | <b>115 435 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Minoritetsinteresse                            |      | 2 668 654          | 2 577 377          |



### Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital                        |             | 25 123 102         | 18 433 686         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>27 791 756</b>  | <b>21 011 063</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>141 026 756</b> | <b>136 446 063</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             |             | 7 352 557          | 7 355 144          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>7 352 557</b>   | <b>7 355 144</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |             | 207 321 829        | 214 140 109        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>207 321 829</b> | <b>214 140 109</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>214 674 386</b> | <b>221 495 253</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 309 430            | 247 637            |
| Betalbar skatt                           |             | 2 729 371          | 2 199 967          |
| Skyldige offentlige avgifter             |             | 277 875            | 536 675            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 1 516 058          | 1 330 941          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>4 832 734</b>   | <b>4 315 220</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>219 507 120</b> | <b>225 810 473</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>360 533 876</b> | <b>362 256 536</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361977

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 007 184  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Hjertnes Eiendomsdrift AS  
Rådhusgata 11  
3211 SANDEFJORD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 |             | 28 525            | 39 935            |
| Annen driftskostnad                                          |             | 212 112           | 212 246           |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |             | <b>240 637</b>    | <b>252 181</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |             | <b>-240 637</b>   | <b>-252 181</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |             | 12 576 933        | 14 228 491        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |             | 4 160 351         | 2 530 686         |
| Annen renteinntekt                                           |             | 20 388            | 10 200            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>16 757 672</b> | <b>16 769 377</b> |
| Annen rentekostnad                                           |             | 6 055 588         | 5 699 683         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>6 055 588</b>  | <b>5 699 683</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                          |             | <b>10 702 084</b> | <b>11 069 694</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>10 461 447</b> | <b>10 817 513</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           |             | 2 301 588         | 2 109 033         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |             | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                                              |             | 2 200 000         | 7 900 000         |
| Overføring fra overkurs                                      |             | -2 200 000        | -7 900 000        |
| Overføring til annen egenkapital                             |             | 8 159 859         | 8 708 480         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>8 159 859</b>  | <b>8 708 480</b>  |



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |                    |                    |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap          | 208 836 985        | 208 836 985        |
| Lån til foretak i samme konsern      | 90 599 431         | 94 041 589         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer      |                   | 50 292            |
| Konsernfordringer     | 12 576 933        | 12 977 491        |
| <b>Sum fordringer</b> | <b>12 576 933</b> | <b>13 027 783</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 5 711 959        | 1 010 031        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> | <b>5 711 959</b> | <b>1 010 031</b> |

**Sum omløpsmidler** **18 288 892** **14 037 814**

**SUM EIENDELER** **317 725 308** **316 916 388**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Selskapskapital                 | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Overkurs                        | 112 135 000        | 114 335 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>113 235 000</b> | <b>115 435 000</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital               | 33 274 494        | 25 114 635        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>33 274 494</b> | <b>25 114 635</b> |

**Sum egenkapital** **146 509 494** **140 549 635**

#### Gjeld



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 167 447 897        | 172 983 369        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>167 447 897</b> | <b>172 983 369</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>167 447 897</b> | <b>172 983 369</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Betalbar skatt                    | 2 301 588          | 2 109 033          |
| Annen kortsiktig gjeld            | 1 466 329          | 1 294 351          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>3 767 917</b>   | <b>3 403 384</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>171 215 814</b> | <b>176 386 753</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>317 725 308</b> | <b>316 936 388</b> |



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                             |             |                   |                   |
| Leieinntekter                                                |             | 26 441 708        | 25 168 382        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |             | <b>26 441 708</b> | <b>25 168 382</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 |             | 28 525            | 39 935            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 7 177 467         | 7 271 466         |
| Annen driftskostnad                                          |             | 2 412 893         | 2 409 690         |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |             | <b>9 618 885</b>  | <b>9 721 091</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |             | <b>16 822 823</b> | <b>15 447 291</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                           |             | 125 641           | 27 111            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>125 641</b>    | <b>27 111</b>     |
| Annen rentekostnad                                           |             | 7 440 987         | 6 867 149         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>7 440 987</b>  | <b>6 867 149</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                          |             | <b>-7 315 346</b> | <b>-6 840 038</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>                    |             | <b>9 507 477</b>  | <b>8 607 253</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           |             | 2 726 784         | 2 260 189         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |             | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 6 780 693         | 6 347 064         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>6 780 693</b>  | <b>6 347 064</b>  |



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

|             |             |
|-------------|-------------|
| 346 251 744 | 358 129 211 |
| 346 251 744 | 358 129 211 |

Sum anleggsmidler 346 251 744 358 129 211

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

|         |
|---------|
| 258 555 |
| 258 555 |

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

|            |           |
|------------|-----------|
| 14 282 132 | 3 868 770 |
| 14 282 132 | 3 868 770 |

Sum omløpsmidler 14 282 132 4 127 325

SUM EIENDELER 360 533 876 362 256 536

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Overkurs  
Sum innskutt egenkapital

|             |             |
|-------------|-------------|
| 1 100 000   | 1 100 000   |
| 112 135 000 | 114 335 000 |
| 113 235 000 | 115 435 000 |

Opptjent egenkapital  
Minoritetsinteresse  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

|            |            |
|------------|------------|
| 2 668 654  | 2 577 377  |
| 25 123 102 | 18 433 686 |
| 27 791 756 | 21 011 063 |

Sum egenkapital 141 026 756 136 446 063

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Utsatt skatt

|           |           |
|-----------|-----------|
| 7 352 557 | 7 355 144 |
|-----------|-----------|



|                                          |                    |                    |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> | <b>7 352 557</b>   | <b>7 355 144</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 207 321 829        | 214 140 109        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>207 321 829</b> | <b>214 140 109</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              | <b>214 674 386</b> | <b>221 495 253</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 309 430            | 247 637            |
| Betalbar skatt                           | 2 729 371          | 2 199 967          |
| Skyldige offentlige avgifter             | 277 875            | 536 675            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 1 516 058          | 1 330 941          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>4 832 734</b>   | <b>4 315 220</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         | <b>219 507 120</b> | <b>225 810 473</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          | <b>360 533 876</b> | <b>362 256 536</b> |



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
9

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld



## Fordringer

|                                               |              |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                               | 12576933.00  | 12997491.00      |

|                                          |              |                  |
|------------------------------------------|--------------|------------------|
| <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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

## Note

3

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
139770537.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
167447897.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
346251744.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Organisasjonsnr: 919 007 184  
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
9

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 423374376.00               |                            |
| <u>Avgang i året</u>            | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 4700000.00                 |                            |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 418674376.00               |                            |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 72422632.00                |                            |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |



346251744.00

|                             |                            |                            |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                             | 7177467.00                 |                            |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

3

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
173230429.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
207321829.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler



346251744.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



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

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

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bøde    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Stråume    |            |

Penneo document key: 8BXUN-N8MXB-6ZGWE-7DGYX-BP3GE-X7TWF



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Sandefjord, 10. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Penneo document key: 8BXUN-N8MXB-6ZGWE-7DGYX-BP3GE-X7TWF



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Frode Lea

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-10 07:40:08 UTC



Penneo document key: 8BXUN-N8MXB-6ZGWE-7DGYX-BP3GE-X7TWF

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



## Electronic signature

*Signed by*  
**Bøe, Øystein**  
*(Identity verified with BankID (NO))*

 **bankID**

*Date and time* (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
08.03.2023 15.44.03  
*Date of birth*  
1956-12-09  
*Signature method*  
BankID (NO)

*Signed by*  
**Moræus-Hanssen, Harald**  
*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*

 **bankID**

*Date and time* (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
08.03.2023 14.32.46  
*Date of birth*  
1963-09-14  
*Signature method*  
BankID Mobil (NO)

*Signed by*  
**Fasting, Lars Petter Hadler**  
*(Identity verified with BankID (NO))*

 **bankID**

*Date and time* (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
08.03.2023 16.58.18  
*Date of birth*  
1953-01-22  
*Signature method*  
BankID (NO)



## Handelseiendom Invest AS

## Regnskap 2022

### Resultat

|                                           | Note | Mor               |                   | Konsern           |                   |
|-------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                           |      | 2022              | 2021              | 2022              | 2021              |
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                   |                   |                   |                   |
| Leieinntekter                             | 8    | 0                 | 0                 | 26 441 708        | 25 168 382        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>26 441 708</b> | <b>25 168 382</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønnskostnad                              | 9    | 28 525            | 39 935            | 28 525            | 39 935            |
| Avskrivninger                             | 2    | 0                 | 0                 | 7 177 467         | 7 271 466         |
| Annen driftskostnad                       |      | 212 112           | 212 246           | 2 412 893         | 2 409 690         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>240 637</b>    | <b>252 181</b>    | <b>9 618 885</b>  | <b>9 721 092</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-240 637</b>   | <b>-252 181</b>   | <b>16 822 824</b> | <b>15 447 290</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap    | 4    | 12 576 933        | 14 228 491        | 0                 | 0                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 5    | 4 160 351         | 2 530 686         | 0                 | 0                 |
| Annen renteinntekt                        |      | 20 388            | 10 200            | 125 641           | 27 111            |
| Annen rentekostnad                        | 3    | -6 055 588        | -5 699 683        | -7 440 987        | -6 867 149        |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>10 702 084</b> | <b>11 069 695</b> | <b>-7 315 346</b> | <b>-6 840 038</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | 10 461 448        | 10 817 514        | 9 507 478         | 8 607 252         |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 7    | -2 301 588        | -2 109 033        | -2 726 784        | -2 260 189        |
| <b>Ordinært resultat</b>                  |      | <b>8 159 860</b>  | <b>8 708 481</b>  | <b>6 780 694</b>  | <b>6 347 063</b>  |
| Minoritetsinteresse                       | 6    | 0                 | 0                 | 91 277            | 99 379            |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>8 159 860</b>  | <b>8 708 481</b>  | <b>6 689 416</b>  | <b>6 247 684</b>  |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                           | 6    | 2 200 000         | 7 900 000         |                   |                   |
| Overført fra overkurs                     | 6    | -2 200 000        | -7 900 000        |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital              | 6    | 8 159 860         | 8 708 481         |                   |                   |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>8 159 860</b>  | <b>8 708 481</b>  |                   |                   |



## Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2022

## Balanse

|                                      | Note | Mor                |                    | Konsern            |                    |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                      |      | 31.12.22           | 31.12.21           | 31.12.22           | 31.12.21           |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                    |                    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                    |                    |                    |                    |
| Tomter                               | 2, 3 | 0                  | 0                  | 80 900 000         | 80 900 000         |
| Bygninger og annen fast eiendom      | 2, 3 | 0                  | 0                  | 265 351 744        | 277 229 211        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                    |                    |                    |                    |
| Investering i datterselskaper        | 4    | 208 836 985        | 208 836 985        | 0                  | 0                  |
| Lån til foretak i samme konsern      | 5    | 90 599 431         | 94 041 589         | 0                  | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>299 436 416</b> | <b>302 878 574</b> | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                    |                    |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                    |                    |                    |                    |
| Kundefordringer                      |      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 0                  | 50 292             | 0                  | 258 555            |
| Konsernfordringer                    | 5    | 12 576 933         | 12 997 491         | 0                  | 0                  |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>12 576 933</b>  | <b>13 047 783</b>  | <b>0</b>           | <b>258 555</b>     |
| Bankinnskudd kontanter o.l.          |      | 5 711 959          | 1 010 031          | 14 282 132         | 3 868 770          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>18 288 892</b>  | <b>14 057 814</b>  | <b>14 282 132</b>  | <b>4 127 325</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>317 725 308</b> | <b>316 936 388</b> | <b>360 533 876</b> | <b>362 256 536</b> |



## Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2022

## Balanse

|                                        | Note | Mor                |                    | Konsern            |                    |
|----------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                        |      | 31.12.22           | 31.12.21           | 31.12.22           | 31.12.21           |
| <b>Egenkapital</b>                     |      |                    |                    |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 6    | 1 100 000          | 1 100 000          | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Overkurs                               | 6    | 112 135 000        | 114 335 000        | 112 135 000        | 114 335 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>113 235 000</b> | <b>115 435 000</b> | <b>113 235 000</b> | <b>115 435 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Annen egenkapital                      | 6    | 33 274 494         | 25 114 635         | 25 123 102         | 18 433 686         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>33 274 494</b>  | <b>25 114 635</b>  | <b>25 123 102</b>  | <b>18 433 686</b>  |
| Minoritetsinteresse                    | 6    | 0                  | 0                  | 2 668 654          | 2 577 377          |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |      | <b>146 509 494</b> | <b>140 549 635</b> | <b>141 026 756</b> | <b>136 446 062</b> |
| <b>Gjeld</b>                           |      |                    |                    |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |      |                    |                    |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 7    | 0                  | 0                  | 7 352 557          | 7 355 144          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>7 352 557</b>   | <b>7 355 144</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                    |                    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 3    | 167 447 897        | 172 983 369        | 207 321 829        | 214 140 109        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>167 447 897</b> | <b>172 983 369</b> | <b>207 321 829</b> | <b>214 140 109</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |      |                    |                    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |      | 0                  | 0                  | 309 430            | 247 637            |
| Betalbar skatt                         | 7    | 2 301 588          | 2 109 033          | 2 729 371          | 2 199 967          |
| Skyldig offentlige avgifter            |      | 0                  | 0                  | 277 875            | 536 675            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |      | 1 466 329          | 1 294 351          | 1 516 058          | 1 330 942          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>3 767 917</b>   | <b>3 403 384</b>   | <b>4 832 734</b>   | <b>4 315 221</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>171 215 814</b> | <b>176 386 753</b> | <b>219 507 120</b> | <b>225 810 474</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |      | <b>317 725 308</b> | <b>316 936 388</b> | <b>360 533 876</b> | <b>362 256 536</b> |

Sandefjord, 7. mars 2023  
I styret for Handelseiendom Invest AS

Øystein Bøe  
Styreleder

Harald Moræus-Hanssen  
Styremedlem

Lars Petter Hadler Fasting  
Styremedlem



## Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### *Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold*

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

#### *Konsolideringsprinsipper*

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

#### *Regnskapsprinsipper*

Eiendeler / gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler / kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler / kortsiktig gjeld skjer til laveste / høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

#### *Salgsinntekter*

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

#### *Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling*

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

#### *Varige driftsmidler*

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

#### *Avskrivninger*

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

#### *Skatt*

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



## Handelseiendom Invest AS

## Regnskap 2022

### Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Handelseiendom Invest AS samt datterselskapene Buråsen AS, Jessheim Handelseiendom AS og Notodden Handelseiendom AS og Handelseiendom Vågsbygd AS med datterselskapet Miko Sagmyra AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindrev verdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindrev verdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

### Note 2 Varige driftsmidler - konsern

|                                    | Tomter            | Bygninger          | Sum                |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.22          | 80 900 000        | 342 474 376        | 423 374 376        |
| Tilgang i år                       | -                 | -                  | -                  |
| Avgang i år                        | -                 | 4 700 000          | 4 700 000          |
| Anskaffelseskost 31.12.22          | 80 900 000        | 337 774 376        | 418 674 376        |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | -                 | 72 422 632         | 72 422 632         |
| <b>Balansført verdi 31.12.22</b>   | <b>80 900 000</b> | <b>265 351 744</b> | <b>346 251 744</b> |
| <b>Årets avskrivninger</b>         | <b>-</b>          | <b>7 177 467</b>   | <b>7 177 467</b>   |
| Økonomisk levetid                  |                   | 50 år              |                    |
| Avskrivningsplan                   | Ingen             | Lineær             |                    |

### Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

|                                     | Mor         |             | Konsern     |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                     | 31.12.22    | 31.12.21    | 31.12.22    | 31.12.21    |
| <i>Gjeld som er sikret ved pant</i> |             |             |             |             |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 167 447 897 | 172 983 369 | 207 321 829 | 214 140 109 |

| <i>Nedbetalingsplan</i> | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | Deretter    |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Pantelån mor            | 5 535 472 | 5 535 472 | 5 535 472 | 5 535 472 | 5 535 472 | 139 770 537 |
| Pantelån konsern        | 6 818 280 | 6 818 280 | 6 818 280 | 6 818 280 | 6 818 280 | 173 230 429 |

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

|                                                 | Mor         |             | Konsern     |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                 | 31.12.22    | 31.12.21    | 31.12.22    | 31.12.21    |
| <i>Pantstillelser</i>                           |             |             |             |             |
| Handelsbanken har panterett i selskapet opptil: | 222 000 000 | 222 000 000 | 222 000 000 | 222 000 000 |

|                                                                        | Mor                |                    | Konsern            |                    |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:</i> | 31.12.22           | 31.12.21           | 31.12.22           | 31.12.21           |
| Bygninger                                                              | 265 351 744        | 277 229 211        | 265 351 744        | 277 229 211        |
| Tomter                                                                 | 80 900 000         | 80 900 000         | 80 900 000         | 80 900 000         |
| <b>Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet</b>                        | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> | <b>346 251 744</b> | <b>358 129 211</b> |

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

**Handelseiendom Invest AS** **Regnskap 2022****Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.**

| <i>Firma</i>                      | <b>Forretnings-<br/>kontor</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Balanseført verdi</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| Buråsen 2 AS                      | Sandefjord                     | 100 %            | 119 580 528              |
| Jessheim Handelseiendom AS        | Sandefjord                     | 100 %            | 39 037 574               |
| Notodden Handelseiendom AS        | Sandefjord                     | 100 %            | 27 328 883               |
| Handelseiendom Vågsbygd AS        | Sandefjord                     | 90 %             | 22 890 000               |
| <b>Sum aksjer i datterselskap</b> |                                |                  | <b>208 836 985</b>       |

**Note 5 Mellomværende**

| <i>Langsiktige konsernfordringer</i>     | <b>Mor</b>        |                   | <b>Konsern</b>  |                 |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                                          | <b>31.12.22</b>   | <b>31.12.21</b>   | <b>31.12.22</b> | <b>31.12.21</b> |
| Fordring på Buråsen 2 AS                 | 50 291 790        | 52 089 005        | -               | -               |
| Fordring på Jessheim Handelseiendom AS   | 27 474 606        | 28 128 988        | -               | -               |
| Fordring på Notodden Handelseiendom AS   | 12 833 035        | 13 823 596        | -               | -               |
| <b>Sum langsiktige konsernfordringer</b> | <b>90 599 431</b> | <b>94 041 589</b> | -               | -               |

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For innværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 4,29 %.

| <i>Kortsiktige konsernfordringer</i>           | <b>Mor</b>        |                   | <b>Konsern</b>  |                 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                                                | <b>31.12.22</b>   | <b>31.12.21</b>   | <b>31.12.22</b> | <b>31.12.21</b> |
| Foretak i samme konsern- mottatt konsernbidrag | 12 576 933        | 12 997 491        | -               | -               |
| <b>Sum kortsiktige konsernfordringer</b>       | <b>12 576 933</b> | <b>12 997 491</b> | -               | -               |

**Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital**

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

| <b>Mor</b>                  | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Annen EK</b>   | <b>Minoritets-<br/>interesser</b> | <b>Sum</b>         |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.22        | 1 100 000           | 114 335 000        | 25 114 635        | -                                 | 140 549 635        |
| Tilleggsutbytte             | -                   | 2 200 000          | -                 | -                                 | 2 200 000          |
| Årets resultat              | -                   | -                  | 8 159 860         | -                                 | 8 159 860          |
| <b>Egenkapital 31.12.22</b> | <b>1 100 000</b>    | <b>112 135 000</b> | <b>33 274 494</b> | -                                 | <b>146 509 494</b> |

| <b>Konsern</b>              | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Annen EK</b>   | <b>Minoritets-<br/>interesser</b> | <b>Sum</b>         |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.22        | 1 100 000           | 114 335 000        | 18 433 686        | 2 577 377                         | 136 446 062        |
| Tilleggsutbytte             | -                   | 2 200 000          | -                 | -                                 | 2 200 000          |
| Årets resultat              | -                   | -                  | 6 689 416         | 91 277                            | 6 780 694          |
| <b>Egenkapital 31.12.22</b> | <b>1 100 000</b>    | <b>112 135 000</b> | <b>25 123 102</b> | <b>2 668 654</b>                  | <b>141 026 756</b> |



## Handelseiendom Invest AS

## Regnskap 2022

## Note 7 Skatt

|                                                | Mor               |                  | Konsern           |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                | 31.12.22          | 31.12.21         | 31.12.22          | 31.12.21          |
| <b>Betalbar skatt</b>                          |                   |                  |                   |                   |
| Ordinært resultat før skattekostnad            | 10 461 448        | 10 817 514       | 9 507 478         | 8 607 252         |
| Permanente forskjeller                         | 318 -             | 1 231 000        | 2 886 997         | 2 980 465         |
| Endring midlertidige forskjeller               | -                 | -                | 11 758 -          | 273 736           |
| Mottatt / avgitt konsernbidrag                 | -                 | -                | -                 | -                 |
| Endring i fremførbart underskudd               | -                 | -                | -                 | 1 314 131         |
| <b>Grunnlag betalbar skatt</b>                 | <b>10 461 766</b> | <b>9 586 514</b> | <b>12 406 233</b> | <b>9 999 850</b>  |
| <b>Betalbar skatt 22 % / 22 %</b>              | <b>2 301 588</b>  | <b>2 109 033</b> | <b>2 729 371</b>  | <b>2 199 967</b>  |
| <b>Årets skattekostnad</b>                     |                   |                  |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat               | 2 301 588         | 2 109 033        | 2 729 371         | 2 199 967         |
| Endring utsatt skatt                           | -                 | -                | 2 587             | 60 222            |
| <b>Årets totale skattekostnad</b>              | <b>2 301 588</b>  | <b>2 109 033</b> | <b>2 726 784</b>  | <b>2 260 189</b>  |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>               |                   |                  |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat               | 2 301 588         | 2 109 033        | 2 729 371         | 2 199 967         |
| Avsatt ikke betalt skatt tidligere år          | -                 | -                | -                 | -                 |
| <b>Sum betalbar skatt</b>                      | <b>2 301 588</b>  | <b>2 109 033</b> | <b>2 729 371</b>  | <b>2 199 967</b>  |
| <b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>      |                   |                  |                   |                   |
| Driftsmidler                                   | -                 | -                | 33 420 712        | 33 432 472        |
| <b>Sum midlertidige forskjeller</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>33 420 712</b> | <b>33 432 472</b> |
| Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres | -                 | -                | -                 | -                 |
| <b>Grunnlag utsatt skatt</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>33 420 712</b> | <b>33 432 472</b> |
| Utsatt skatt 22 % / 23 %                       | -                 | -                | 7 352 557         | 7 355 144         |

## Note 8 Segmentinformasjon

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

## Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

|                                | Mor           |               | Konsern       |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | 31.12.22      | 31.12.21      | 31.12.22      | 31.12.21      |
| <b>Lønnskostnad</b>            |               |               |               |               |
| Styrehonorar                   | 25 000        | 35 000        | 25 000        | 35 000        |
| Arbeidsgiveravgift             | 3 525         | 4 935         | 3 525         | 4 935         |
| <b>Sum lønnskostnad</b>        | <b>28 525</b> | <b>39 935</b> | <b>28 525</b> | <b>39 935</b> |
| Gjennomsnittlig antall årsverk | -             | -             | -             | -             |