



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 790 593
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS
Forretningsadresse: c/o Hjertnes Eiendomsdrift AS
Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2019

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		287 466	232 504
Sum kostnader		287 466	232 504
Driftsresultat		-287 466	-232 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 320 000	9 640 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 690 896	3 023 699
Annen renteinntekt		35 057	36 900
Sum finansinntekter		13 045 953	12 700 599
Annen rentekostnad		3 920 021	3 782 696
Sum finanskostnader		3 920 021	3 782 696
Netto finans		9 125 932	8 917 903
Ordinært resultat før skattekostnad		8 838 466	8 685 399
Skattekostnad på ordinært resultat		2 033 452	2 085 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 805 014	6 600 216
Årsresultat		6 805 014	6 600 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		125 205 167	125 205 167
Lån til foretak i samme konsern		94 165 961	104 581 565
Sum finansielle anleggsmidler		219 371 128	229 786 732
Sum anleggsmidler		219 371 128	229 786 732
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		6 331	37 545
Konsernfordringer		10 320 000	
Sum fordringer		10 326 331	37 545
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		540 876	1 613 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 876	1 613 717
Sum omløpsmidler		10 867 207	1 651 262
SUM EIENDELER		230 238 335	231 437 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		70 600 000	76 600 000
Sum innskutt egenkapital		71 600 000	77 600 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 762 975	9 957 961
Sum opptjent egenkapital		16 762 975	9 957 961
Sum egenkapital		88 362 975	87 557 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 337 459	141 347 411
Sum annen langsiktig gjeld		139 337 459	141 347 411
Sum langsiktig gjeld		139 337 459	141 347 411
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		2 033 452	2 085 183
Annen kortsiktig gjeld		504 449	447 439
Sum kortsiktig gjeld		2 537 901	2 532 622
Sum gjeld		141 875 360	143 880 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 238 335	231 437 994



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		663 080	712 338
Leieinntekter		16 310 595	16 440 905
Sum inntekter		16 973 675	17 153 243
Kostnader			
Varekostnad		667 041	712 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 018 875	4 005 789
Annen driftskostnad		960 485	756 318
Sum kostnader		5 646 401	5 474 448
Driftsresultat		11 327 274	11 678 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 731	67 071
Sum finansinntekter		59 731	67 071
Annen rentekostnad		3 921 059	3 782 699
Sum finanskostnader		3 921 059	3 782 699
Netto finans		-3 861 328	-3 715 628
Ordinært resultat før skattekostnad		7 465 946	7 963 167
Skattekostnad på ordinært resultat		2 020 762	2 228 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 445 184	5 735 105
Årsresultat		5 445 184	5 735 105



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		227 756 124	228 121 264
Sum varige driftsmidler		227 756 124	228 121 264
Sum anleggsmidler		227 756 124	228 121 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		141 174	239 028
Andre fordringer		741 039	37 545
Sum fordringer		882 213	276 573
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 579 634	3 338 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 579 634	3 338 740
Sum omløpsmidler		2 461 847	3 615 313
SUM EIENDELER		230 217 971	231 736 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		70 600 000	76 600 000
Sum innskutt egenkapital		71 600 000	77 600 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen egenkapital		12 098 745	6 653 560
Sum opptjent egenkapital		12 098 745	6 653 560
Sum egenkapital		83 698 745	84 253 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 567 544	2 595 678
Sum avsetninger for forpliktelser		2 567 544	2 595 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 337 459	141 347 411
Sum annen langsiktig gjeld		139 337 459	141 347 411
Sum langsiktig gjeld		141 905 003	143 943 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 984 889	109 985
Betalbar skatt		2 048 896	2 274 018
Skyldige offentlige avgifter		75 989	306 544
Annen kortsiktig gjeld		504 449	849 381
Sum kortsiktig gjeld		4 614 223	3 539 928
Sum gjeld		146 519 226	147 483 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 217 971	231 736 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 235586

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 790 593
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS
Forretningsadresse: c/o Hjertnes Eiendomsdrift AS
Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 26.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

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

Brønnøysundregistrene, 14.03.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		287 466	232 504
Sum kostnader		287 466	232 504
Driftøresultat		-287 466	-232 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 320 000	9 640 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 690 896	3 023 699
Annen renteinntekt		35 057	36 900
Sum finansinntekter		13 045 953	12 700 599
Annen rentekostnad		3 920 021	3 782 696
Sum finanskostnader		3 920 021	3 782 696
Netto finans		9 125 932	8 917 903
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		2 033 452	2 085 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 805 014	6 600 216
Årsresultat		6 805 014	6 600 216



Organisasjonsnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2018 2017

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	125 205 167	125 205 167
Lån til foretak i samme konsern	94 165 961	104 581 565
Sum finansielle anleggsmidler	219 371 128	229 786 732
Sum anleggsmidler	219 371 128	229 786 732

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer	6 331	37 545
Konsernfordringer	10 320 000	
Sum fordringer	10 326 331	37 545

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	540 876	1 613 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	540 876	1 613 717
Sum omløpsmidler	10 867 207	1 651 262

SUM EIENDELER 230 238 335 231 437 994

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 000 000	1 000 000
Overkurs	70 600 000	76 600 000
Sum innskutt egenkapital	71 600 000	77 600 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	16 762 975	9 957 961
Sum opptjent egenkapital	16 762 975	9 957 961

Sum egenkapital 88 362 975 87 557 961

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	139 337 459	141 347 411
Sum annen langsiktig gjeld	139 337 459	141 347 411
Sum langsiktig gjeld	139 337 459	141 347 411
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	2 033 452	2 085 183
Annen kortsiktig gjeld	504 449	447 439
Sum kortsiktig gjeld	2 537 901	2 532 622
Sum gjeld	141 875 360	143 880 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	230 238 335	231 437 994



Organisasjonsnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		663 080	712 338
Leieinntekter		16 310 595	16 440 905
Sum inntekter		16 973 675	17 153 243
Kostnader			
Varekostnad		667 041	712 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 018 875	4 005 789
Annen driftskostnad		960 485	756 318
Sum kostnader		5 646 401	5 474 448
Driftsresultat		11 327 274	11 678 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 731	67 071
Sum finansinntekter		59 731	67 071
Annen rentekostnad		3 921 059	3 782 699
Sum finanskostnader		3 921 059	3 782 699
Netto finans		-3 861 328	-3 715 628
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		7 465 946	7 963 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 020 762	2 228 062
Årsresultat		5 445 184	5 735 105



Organisasjonsnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2018 2017

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

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

227 756 124 228 121 264
227 756 124 228 121 264

Sum anleggsmidler 227 756 124 228 121 264

Omløpemidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

141 174 239 028
741 039 37 545
882 213 276 573

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

1 579 634 3 338 740
1 579 634 3 338 740

Sum omløpemidler 2 461 847 3 615 313

SUM EIENDELER 230 217 971 231 736 577

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Overkurs
Sum innskutt egenkapital

1 000 000 1 000 000
70 600 000 76 600 000
71 600 000 77 600 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

12 098 745 6 653 560
12 098 745 6 653 560

Sum egenkapital 83 698 745 84 253 560

Gjeld
Langsiktig gjeld
Utsatt skatt

2 567 544 2 595 678



Sum avsetninger for forpliktelse	2 567 544	2 595 678
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 337 459	141 347 411
Sum annen langsiktig gjeld	139 337 459	141 347 411
Sum langsiktig gjeld	141 905 003	143 943 089
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 984 889	109 985
Betalbar skatt	2 048 896	2 274 018
Skyldige offentlige avgifter	75 989	306 544
Annen kortsiktig gjeld	504 449	849 381
Sum kortsiktig gjeld	4 614 223	3 539 928
Sum gjeld	146 519 226	147 483 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	230 217 971	231 736 577



Organisasjonnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hjertnes Eiendom AS	2500.00	25.00%	Ordinære aksjer
Mattisberget AS	2000.00	20.00%	Ordinære aksjer
Alcides Eiendom AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Det Norske Eiendomscompagnie AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Eiendomsselskapet Norge AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Oceana AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Frigg Invest AS	425.00	4.25%	Ordinære aksjer
Nils Holding AS	425.00	4.25%	Ordinære aksjer
TJK Invest AS	425.00	4.25%	Ordinære aksjer
Beck Holding AS	300.00	3.00%	Ordinære aksjer
Lucellum AS	300.00	3.00%	Ordinære aksjer
Antarctic AS	250.00	2.50%	Ordinære aksjer
Niels Cato Beckett	250.00	2.50%	Ordinære aksjer
Saraswati AS	175.00	1.75%	Ordinære aksjer
Corporate Investment Consulting AS	125.00	1.25%	Ordinære aksjer
Goas AS	125.00	1.25%	Ordinære aksjer
Lev Mye AS	125.00	1.25%	Ordinære aksjer
Navio AS	125.00	1.25%	Ordinære aksjer
Nicolai Andreas Eger	125.00	1.25%	Ordinære aksjer
Original Eiendom AS	125.00	1.25%	Ordinære aksjer



Anne Sellevold Beck	100.00	1.00%	aksjer Ordinære
Granly Invest AS	100.00	1.00%	aksjer Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Rabekkgata 20 AS	100.00%	100.00%	7413578.00	6262185.00
Bjørkedalsvegen 4 AS	100.00%	100.00%	3121643.00	4509570.00



Organisasjonnr: 915 790 593
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Østlandet AS

Uavhengig revisors beretning

Utalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Handelseiendom Østlandet AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 6 805 014 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 5 445 184. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Handelseiendom Østlandet AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Handelseiendom Østlandet AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Strømsund
Århus	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Kristiansund	Sandnessjøen	Tyrsø
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Handelseiendom Østlandet AS

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisors beretning - 2018
Handelselendom Østlandet AS

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sandefjord, 14. februar 2019
KPMG AS

Siv Karlsen Moe
Statsautorisert revisor



Handelseiendom Østlandet AS

Regnskap 2018

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
DRIFTSINNEKTER					
Leieinntekter	2	0	0	16 310 595	16 440 905
Salgsinntekter	2	0	0	663 080	712 338
SUM DRIFTSINNEKTER		0	0	16 973 675	17 153 243
DRIFTSKOSTNADER					
Varekostnad		0	0	667 041	712 341
Avskrivninger	4	0	0	4 018 875	4 005 789
Annen driftskostnad	3	287 466	232 504	960 485	756 318
SUM DRIFTSKOSTNADER		287 466	232 504	5 646 401	5 474 448
DRIFTSRESULTAT		-287 466	-232 504	11 327 274	11 678 795
RESULTAT AV FINANSKOSTN./INNEKTER					
Inntekt fra investering i datterselskap	5	10 320 000	9 640 000	0	0
Renteinntekt konsernselskaper	6	2 690 896	3 023 699	0	0
Annen renteinntekt		35 057	36 900	59 731	67 071
Finanskostnad	7	-3 920 021	-3 782 696	-3 921 059	-3 782 699
SUM FINANSKOSTN./INNEKTER		9 125 932	8 917 903	-3 861 328	-3 715 628
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		8 838 466	8 685 399	7 465 946	7 963 167
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 033 452	-2 085 183	-2 020 762	-2 228 062
ORDINÆRT RESULTAT		6 805 014	6 600 216	5 445 184	5 735 105
ÅRSRESULTAT		6 805 014	6 600 216	5 445 184	5 735 105
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT					
Til utbytte	9	0	0		
Tilleggsutbytte	9	6 000 000	0		
Fra overkurs	9	-6 000 000	0		
Endring annen egenkapital	9	6 805 014	6 600 216		
SUM DISPONERING		6 805 014	6 600 216		



Handelseiendom Østlandet AS

Regnskap 2018

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
ANLEGGSMIDLER					
VARIGE DRIFTSMIDLER					
Bygninger og annen fast eiendom	4, 7	0	0	179 056 124	179 421 264
Tomter	4, 7	0	0	48 700 000	48 700 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0	0	227 756 124	228 121 264
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investering i datterselskaper	5	125 205 167	125 205 167	0	0
Lån datterselskaper	6	94 165 961	104 581 565	0	0
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		219 371 128	229 786 732	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		219 371 128	229 786 732	227 756 124	228 121 264
OMLØPSMIDLER					
FORDRINGER					
Kundefordringer		0	0	141 174	239 028
Andre fordringer		6 331	37 545	741 039	37 545
Fordringer datterselskaper	6	10 320 000	0	0	0
SUM FORDRINGER		10 326 331	37 545	882 213	276 573
Bankinnskudd kontanter og lignende		540 876	1 613 717	1 579 634	3 338 740
SUM OMLØPSMIDLER		10 867 207	1 651 262	2 461 847	3 615 313
SUM EIENDELER		230 238 335	231 437 994	230 217 971	231 736 577



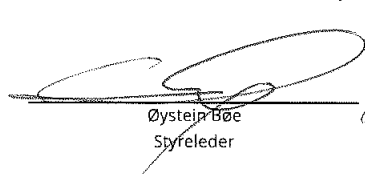
Handelseiendom Østlandet AS

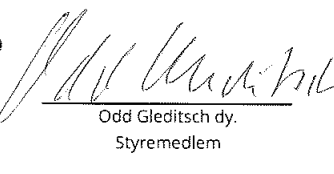
Regnskap 2018


Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	70 600 000	76 600 000	70 600 000	76 600 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		71 600 000	77 600 000	71 600 000	77 600 000
OPPTJENT EGENKAPITAL					
Annen egenkapital	9	16 762 975	9 957 961	12 098 745	6 653 560
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		16 762 975	9 957 961	12 098 745	6 653 560
SUM EGENKAPITAL		88 362 975	87 557 961	83 698 745	84 253 560
GJELD					
AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER					
Utsatt skatt	8	0	0	2 567 544	2 595 678
SUM AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER		0	0	2 567 544	2 595 678
ANNEN LANGSIKTIG GJELD					
Pantelån	7	139 337 459	141 347 411	139 337 459	141 347 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		139 337 459	141 347 411	139 337 459	141 347 411
KORTSIKTIG GJELD					
Leverandørgjeld		0	0	1 984 889	109 985
Betalbar skatt	8	2 033 452	2 085 183	2 048 896	2 274 018
Skyldig offentlige avgifter		0	0	75 989	306 544
Utbytte	9	0	0	0	0
Konsernbidrag		0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld		504 449	447 439	504 449	849 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 537 901	2 532 622	4 614 223	3 539 928
SUM GJELD		141 875 360	143 880 033	146 519 226	147 483 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 238 335	231 437 994	230 217 971	231 736 577

Sandefjord, den 14. februar 2018
I styret for Handelseiendom Østlandet AS


Øystein Bøe
Styreleder


Odd Gleditsch dy.
Styremedlem


Kjell Arne Aaser
Styremedlem



Handelseiendom Østlandet AS

Regnskap 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper og generelt om regnskapet

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapspraksis i Norge gjeldende pr. 31. desember 2018.

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 regnskapspraksis 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 regnskapspraksis 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.

Kostnadsføringsstidspunkt / 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 Østlandet AS

Regnskap 2018

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Handelseiendom Østlandet AS samt datterselskapene Bjørkedalsvegen 4 AS og Rabekkgata 20 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 / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Segmentinformasjon

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

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 16 500 for mor og kr. 43 300 for konsern og fordeler seg som følger: (alle tall er eks. mva)

	Mor	Konsern
Lovpålagt revisjon	16 500	43 300
Andre tjenester	-	-
Sum revisjonskostnader	16 500	43 300

Note 4 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	48 700 000	199 624 676	248 324 676
Tilgang i år	-	3 653 735	3 653 735
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.18	48 700 000	203 278 411	251 978 411
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	-	24 222 287	24 222 287
Balanseført verdi 31.12.18	48 700 000	179 056 124	227 756 124

Arets avskrivninger - 4 018 875 4 018 875

Økonomisk levetid 50 år
Avskrivningsplan Ingen Lineær

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital	Balanseført verdi
Rabekkgata 20 AS	2018	Sandefjord	100 %	7 413 578	68 796 831
Bjørkedalsvegen 4 AS	2018	Sandefjord	100 %	3 121 643	56 408 336
Sum aksjer i datterselskap				10 535 221	125 205 167

**Handelseiendom Østlandet AS****Regnskap 2018****Note 6 Mellomværende**

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Fordring på Rabekkgata 20 AS	72 061 276	77 087 617	-	-
Fordring på Bjørkedalsvegen 4 AS	22 104 685	27 493 948	-	-
Sum	94 165 961	104 581 565	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning. For 2018 er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 3,0 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Rabekkgata 20 AS - konsernbidrag	5 900 000	-	-	-
Bjørkedalsvegen 4 AS - konsernbidrag	4 420 000	-	-	-
Sum	10 320 000	-	-	-

Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Gjeld som er sikret ved pant				
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 337 459	141 347 411	139 337 459	141 347 411

Nedbetalingsplan	2018	2019	2020	2021	2022	Deretter
	Pantelån	5 003 452	5 003 452	5 003 452	5 003 452	5 003 452

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Pantstillelser				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	487 000 000	487 000 000	487 000 000	487 000 000

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Bygninger	179 056 124	179 421 264	179 056 124	179 421 264
Tomter	48 700 000	48 700 000	48 700 000	48 700 000
Sum	227 756 124	228 121 264	227 756 124	228 121 264



Handelseiendom Østlandet AS

Regnskap 2018

Note 8 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Betalbar skatt:				
Ordinært resultat før skattekostnad	8 838 466	8 685 399	7 465 946	7 963 167
Permanente forskjeller	2 628	2 861	1 827 393	1 790 654
Endring midlertidige forskjeller	-	-	385 098	278 746
Grunnlag betalbar skatt	8 841 094	8 688 260	8 908 241	9 475 075
Betalbar skatt 23 % / 24 %	2 033 452	2 085 183	2 048 895	2 274 018

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Årets skattekostnad:				
Betalbar skatt på årets resultat	2 033 452	2 085 183	2 048 896	2 274 018
Netto endring utsatt skatt	-	-	28 134	45 956
Årets totale skattekostnad	2 033 452	2 085 183	2 020 762	2 228 062

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	2 033 452	2 085 183	2 048 896	2 274 018
Sum betalbar skatt	2 033 452	2 085 183	2 048 896	2 274 018

	Mor		Konsern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Utsatt skatt / utsatt skattefordel:				
Driftsmidler	-	-	11 686 873	11 305 830
Gevinst- og tapskonto	-	-	16 220	20 275
Sum midlertidige forskjeller	-	-	11 670 653	11 285 555
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	11 670 653	11 285 555
Utsatt skatt 22 % / 23 %	-	-	2 567 544	2 595 678

**Handelseiendom Østlandet AS****Regnskap 2018****Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	10 000	100	1 000 000

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hjertnes Eiendom AS *	2 500	25,0 %	25,0 %
Mattisberget AS **	2 000	20,0 %	20,0 %
Alcides Eiendom AS	500	5,0 %	5,0 %
Det Norske Eiendomscompagnie AS	500	5,0 %	5,0 %
Eiendomsselskapet Norge AS	500	5,0 %	5,0 %
Oceana AS *	500	5,0 %	5,0 %
Frigg Invest AS	425	4,3 %	4,3 %
Nils Holding AS	425	4,3 %	4,3 %
TJK Invest AS	425	4,3 %	4,3 %
Beck Holding AS	300	3,0 %	3,0 %
Lucellum AS ***	300	3,0 %	3,0 %
Antarctic AS	250	2,5 %	2,5 %
Niels Cato Beckett	250	2,5 %	2,5 %
Saraswati AS	175	1,8 %	1,8 %
Corporate Investment Consulting AS	125	1,3 %	1,3 %
Goas AS	125	1,3 %	1,3 %
Lev Mye AS	125	1,3 %	1,3 %
Navio AS	125	1,3 %	1,3 %
Nicolai Andreas Eger	125	1,3 %	1,3 %
Original Eiendom AS	125	1,3 %	1,3 %
Anne Sellevold Beck	100	1,0 %	1,0 %
Granly Invest AS	100	1,0 %	1,0 %
Sum	10 000	100,0 %	100,0 %

* Styreleder Øystein Bøe

** Styremedlem Odd Gleditsch dy

*** Styremedlem Kjell Arne Aaser

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.18	1 000 000	76 600 000	9 957 961	87 557 961
Tilleggsutbytte	-	6 000 000	-	6 000 000
Resultat for 2018	-	-	6 805 014	6 805 014
Egenkapital 31.12.18	1 000 000	70 600 000	16 762 975	88 362 975

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.18	1 000 000	76 600 000	6 653 560	84 253 560
Tilleggsutbytte	-	6 000 000	-	6 000 000
Resultat for 2018	-	-	5 445 185	5 445 185
Egenkapital 31.12.18	1 000 000	70 600 000	12 098 745	83 698 745