



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Øystein Bøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	38 535	39 935
Annen driftskostnad	3	220 110	267 102
Sum kostnader		258 645	307 037
Driftsresultat		-258 645	-307 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	12 639 591	11 420 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 753 463	3 268 730
Annen renteinntekt		20 138	28 240
Sum finansinntekter		15 413 192	14 716 970
Annen rentekostnad	7	6 043 613	6 430 652
Sum finanskostnader		6 043 613	6 430 652
Netto finans		9 369 579	8 286 318
Ordinært resultat før skattekostnad		9 110 934	7 979 281
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 973 050	1 756 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 137 884	6 223 053
Årsresultat		7 137 884	6 223 053
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	9	6 000 000	1 200 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	7 137 884	6 223 053
Overført fra overkurs	9	-6 000 000	-1 200 000
Sum overføringer og disponeringer		7 137 884	6 223 053



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	209 135 985	210 381 985
Lån til foretak i samme konsern	6	97 970 312	102 996 849
Sum finansielle anleggsmidler		307 106 297	313 378 834
Sum anleggsmidler		307 106 297	313 378 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			7 631
Konsernfordringer	6	12 490 591	11 420 000
Sum fordringer		12 490 591	11 427 631
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 912 756	302 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 756	302 908
Sum omløpsmidler		14 403 347	11 730 539
SUM EIENDELER		321 509 644	325 109 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	122 235 000	128 835 000
Sum innskutt egenkapital		123 335 000	129 935 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	16 406 154	9 268 270
Sum opptjent egenkapital		16 406 154	9 268 270
Sum egenkapital		139 741 154	139 203 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	178 518 841	182 670 445
Sum annen langsiktig gjeld		178 518 841	182 670 445
Sum langsiktig gjeld		178 518 841	182 670 445
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	1 973 050	1 756 228
Annen kortsiktig gjeld		1 276 599	1 479 430
Sum kortsiktig gjeld		3 249 649	3 235 658
Sum gjeld		181 768 490	185 906 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 509 644	325 109 373



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 991 226	22 064 291
Sum inntekter		24 991 226	22 064 291
Kostnader			
Lønnskostnad	3	38 535	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 271 466	6 182 846
Annen driftskostnad	3	1 687 630	1 408 598
Sum kostnader		8 997 631	7 631 379
Driftsresultat		15 993 595	14 432 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 243	57 055
Sum finansinntekter		64 243	57 055
Annen rentekostnad	7	7 364 691	7 222 406
Annen finanskostnad			400 000
Sum finanskostnader		7 364 691	7 622 406
Netto finans		-7 300 448	-7 565 351
Ordinært resultat før skattekostnad		8 693 147	6 867 561
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 669 668	2 459 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 023 479	4 407 846
Årsresultat		6 023 479	4 407 846
Minoritetsinteresser	9	97 558	-9 559
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 925 921	4 777 405



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	365 400 678	372 672 145
Sum varige driftsmidler		365 400 678	372 672 145
Sum anleggsmidler		365 400 678	372 672 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			379
Andre fordringer		62 182	17 014
Sum fordringer		62 182	17 393
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 646 974	2 809 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 646 974	2 809 953
Sum omløpsmidler		4 709 156	2 827 346
SUM EIENDELER		370 109 834	375 499 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	122 235 000	128 835 000
Sum innskutt egenkapital		123 335 000	129 935 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	9	12 186 001	6 260 078
Minoritetsinteresser	9	2 647 998	2 705 441
Sum opptjent egenkapital		14 833 999	8 965 519
Sum egenkapital		138 168 999	138 900 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	7 294 923	6 598 305
Sum avsetninger for forpliktelser		7 294 923	6 598 305
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	220 958 389	226 378 445
Sum annen langsiktig gjeld		220 958 389	226 378 445
Sum langsiktig gjeld		228 253 312	232 976 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 688	
Betalbar skatt	8	1 973 050	1 761 344
Skyldige offentlige avgifter		327 251	335 649
Annen kortsiktig gjeld		1 342 533	1 525 229
Sum kortsiktig gjeld		3 687 522	3 622 222
Sum gjeld		231 940 834	236 598 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		370 109 833	375 499 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 177438

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Øystein Bøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.04.2021

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: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	38 535	39 935
Annen driftskostnad	3	220 110	267 102
Sum kostnader		258 645	307 037
Driftøresultat		-258 645	-307 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	12 639 591	11 420 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 753 463	3 268 730
Annen renteinntekt		20 138	28 240
Sum finansinntekter		15 413 192	14 716 970
Annen rentekostnad	7	6 043 613	6 430 652
Sum finanskostnader		6 043 613	6 430 652
Netto finans		9 369 579	8 286 318
Ordinært resultat før skattekostnad		9 110 934	7 979 281
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 973 050	1 756 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 137 884	6 223 053
Årsresultat		7 137 884	6 223 053
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	9	6 000 000	1 200 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	7 137 884	6 223 053
Overført fra overkurs	9	-6 000 000	-1 200 000
Sum overføringer og disponeringer		7 137 884	6 223 053



Organisasjonnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2020	2019
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Innmaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	209 135 985	210 381 985
Lån til foretak i samme konsern	6	97 970 312	102 996 849
Sum finansielle anleggsmidler		307 106 297	313 378 834
Sum anleggsmidler		307 106 297	313 378 834

Omløpemidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer			7 631
Konsernfordringer	6	12 490 591	11 420 000
Sum fordringer		12 490 591	11 427 631

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 912 756	302 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 756	302 908
Sum omløpemidler		14 403 347	11 730 539

SUM EIENDELER 321 509 644 325 109 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	122 235 000	128 835 000
Sum innskutt egenkapital		123 335 000	129 935 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	16 406 154	9 268 270
Sum opptjent egenkapital		16 406 154	9 268 270

Sum egenkapital 139 741 154 139 203 270

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	178 518 841	182 670 445
Sum annen langsiktig gjeld		178 518 841	182 670 445
Sum langsiktig gjeld		178 518 841	182 670 445
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	1 973 050	1 756 228
Annen kortsiktig gjeld		1 276 599	1 479 430
Sum kortsiktig gjeld		3 249 649	3 235 658
Sum gjeld		181 768 490	185 906 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 509 644	325 109 373



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNRRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 991 226	22 064 291
Sum inntekter		24 991 226	22 064 291
Kostnader			
Lønnskostnad	3	38 535	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 271 466	6 182 846
Annen driftskostnad	3	1 687 630	1 408 598
Sum kostnader		8 997 631	7 631 379
Drifteresultat		15 993 595	14 432 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 243	57 055
Sum finansinntekter		64 243	57 055
Annen rentekostnad	7	7 364 691	7 222 406
Annen finanskostnad			400 000
Sum finanskostnader		7 364 691	7 622 406
Netto finans		-7 300 448	-7 565 351
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 669 668	2 459 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 023 479	4 407 846
Årsresultat		6 023 479	4 407 846
Minoritetsinteresser	9	97 558	-9 559
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 925 921	4 777 405



Organisasjonsnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4, 7
Sum varige driftsmidler

365 400 678	372 672 145
365 400 678	372 672 145

Sum anleggsmidler

365 400 678	372 672 145
-------------	-------------

Omløpemedler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

	379
62 182	17 014
62 182	17 393

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 10
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

4 646 974	2 809 953
4 646 974	2 809 953

Sum omløpemedler

4 709 156	2 827 346
-----------	-----------

SUM EIENDELER

370 109 834	375 499 491
-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Selskapskapital 9
Overkurs 9
Sum innskutt egenkapital

1 100 000	1 100 000
122 235 000	128 835 000
123 335 000	129 935 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 9
Minoritetsinteresser 9
Sum opptjent egenkapital

12 186 001	6 260 078
2 647 998	2 705 441
14 833 999	8 965 519

Sum egenkapital

138 168 999	138 900 519
-------------	-------------

Gjeld
Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	8	7 294 923	6 598 305
Sum avsetninger for forpliktelseer		7 294 923	6 598 305
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	220 958 389	226 378 445
Sum annen langsiktig gjeld		220 958 389	226 378 445
Sum langsiktig gjeld		228 253 312	232 976 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 688	
Betalbar skatt	8	1 973 050	1 761 344
Skyldige offentlige avgifter		327 251	335 649
Annen kortsiktig gjeld		1 342 533	1 525 229
Sum kortsiktig gjeld		3 687 522	3 622 222
Sum gjeld		231 940 834	236 598 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		370 109 833	375 499 491



Organisasjonnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	110.00	1100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hjertnes Eiendom AS	5000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Uthalden Eiendom AS	4152.00	41.52%	Ordinære aksjer
Stiftelsen Thomas Fearnley, Heddy og Nils Astrup	424.00	4.24%	Ordinære aksjer
Fearnley Pensjonskasse	424.00	2.24%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	98.00%	

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	35000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3535.00	4935.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38535.00	39935.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder - styrehonorar	15000.00		
Styremedlem - styrehonorar	20000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	35000.00		

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	17000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	14750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	31750.00

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og akøjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

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>
Buråsen 2 AS	100.00%	100.00%	26347734.00	
Jessheim Handelseiendom AS	100.00%	100.00%	16214936.00	
Notodden Handelseiendom AS	100.00%	100.00%	6849699.00	
Handelseiendom Vågsbygd AS	90.00%	90.00%	26102988.00	



Organisasjonnr: 919 007 184
HANDELSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Handelseiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 7 137 884 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 5 925 921. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020 og 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 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 Invest AS per 31. desember 2020 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 Invest AS per 31. desember 2020 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 Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne

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

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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 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 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 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 - 2020
Handelseiendom Invest AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sandefjord, 26.03.2021
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor



Elektronisk signert dokument / Electronically signed document

Signert av/ Signed by	Dato – Date
ØYSTEIN BØE / BankID	24.03.2021 16.52.36
OLE ANDERS ENGBRETSSEN / BankID	23.03.2021 14.57.38
HARALD MORÆUS-HANSEN / BankID	23.03.2021 14.16.17

Informasjon om elektronisk signatur / Information about electronic signature

Denne siden er lagt til dokumentet for å vise detaljer om signaturen.
Originaldokumentet fremkommer i de påfølgende sidene.

Dokumentet er signert med elektronisk signatur.

En elektronisk signatur med BankID er juridisk bindende på linje med håndskrevet signatur på papir.

Original PDF med signatordetaljer og en XML-fil med den elektroniske signaturen (SDO) er lagret i dokumentlager. På forespørsel kan disse fremlegges for å verifisere gyldigheten til dokumentets signaturer ved behov.

This page is added to provide detailed information about the electronic signature. The original document can be read on the following page(s).

The document is signed electronically.

A document signed electronically using BankID is equally binding as a handwritten signature.

The original PDF with signing details and an XML-verification (SDO) is stored in our document solution. On request these documents can be provided to verify the authenticity, if needed.



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2020

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2020	2019	2020	2019
Driftsinntekter					
Leieinntekter	2	0	0	24 991 226	22 064 291
Sum driftsinntekter		0	0	24 991 226	22 064 291
Driftskostnader					
Lønnskostnad	3	38 535	39 935	38 535	39 935
Avskrivninger	4	0	0	7 271 466	6 182 846
Annen driftskostnad	3	220 110	267 102	1 687 630	1 408 598
Sum driftskostnader		258 645	307 037	8 997 631	7 631 379
Driftsresultat		-258 645	-307 037	15 993 595	14 432 912
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	5	12 639 591	11 420 000	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 753 463	3 268 730	0	0
Annen renteinntekt		20 138	28 240	64 243	57 055
Annen rentekostnad	7	-6 043 613	-6 430 652	-7 364 691	-7 222 406
Annen finanskostnad		0	0	0	-400 000
Resultat av finansposter		9 389 579	8 286 318	-7 300 448	-7 565 351
Ordinært resultat før skattekostnad		9 110 934	7 979 281	8 693 147	6 867 561
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 973 050	-1 756 228	-2 669 668	-2 459 715
Ordinært resultat		7 137 884	6 223 053	6 023 479	4 407 846
Minoritetsinteresse	9	0	0	97 558	-9 559
Årsresultat		7 137 884	6 223 053	5 925 921	4 417 405
Overføringer					
Tilleggsutbytte	9	6 600 000	1 200 000		
Overført fra overkurs	9	-6 600 000	-1 200 000		
Avsatt til annen egenkapital	9	7 137 884	6 223 053		
Sum overføringer		7 137 884	6 223 053		



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2020

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tornter	4, 7	0	0	80 900 000	80 900 000
Bygninger og annen fast eiendom	4, 7	0	0	284 500 678	291 772 146
Sum varige driftsmidler		0	0	365 400 678	372 672 145
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	5	209 135 985	210 381 985	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	97 970 312	102 996 849	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		307 106 297	313 378 834	0	0
Sum anleggsmidler		307 106 297	313 378 834	365 400 678	372 672 145
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	0	379
Andre kortsiktige fordringer		0	7 631	62 182	17 014
Konsernfordringer	6	12 490 591	11 420 000	0	0
Sum fordringer		12 490 591	11 427 631	62 182	17 393
Bankinnskudd kontanter o.l.	10	1 912 756	302 908	4 646 974	2 809 953
Sum omløpsmidler		14 403 347	11 730 539	4 709 156	2 827 346
Sum eiendeler		321 509 644	325 109 373	370 109 833	375 499 491

**Handelseiendom Invest AS** **Regnskap 2020****Balanse**

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	122 235 000	128 835 000	122 235 000	128 835 000
Sum innskutt egenkapital		123 335 000	129 935 000	123 335 000	129 935 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	9	16 406 154	9 268 270	12 186 001	6 260 078
Sum opptjent egenkapital		16 406 154	9 268 270	12 186 001	6 260 078
Minoritetsinteresse	9	0	0	2 647 998	2 705 441
Sum egenkapital		139 741 154	139 203 270	138 168 999	138 900 518
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	8	0	0	7 294 923	6 598 305
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	7 294 923	6 598 305
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	178 518 841	182 670 445	220 958 389	226 378 445
Sum annen langsiktig gjeld		178 518 841	182 670 445	220 958 389	226 378 445
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		0	0	44 688	0
Betalbar skatt	8	1 973 050	1 756 228	1 973 050	1 761 344
Skyldig offentlige avgifter		0	0	327 251	335 649
Annen kortsiktig gjeld		1 276 599	1 479 430	1 342 533	1 525 230
Sum kortsiktig gjeld		3 249 649	3 235 658	3 687 522	3 622 223
Sum gjeld		181 768 490	185 906 103	231 940 834	236 598 973
Sum egenkapital og gjeld		321 509 644	325 109 373	370 109 833	375 499 491

Sandefjord, 19. mars 2021
I styret for Handelseiendom Invest AS

Øystein Bøe
Styreleder

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem

Ole Anders Engebretsen
Styremedlem

Signert av styret ved Bank-Id



Handelseiendom Invest AS

Regnskap 2020

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 salgpris 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 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 2020

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 / 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.

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Styrehonorar	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	3 535	4 935	3 535	4 935
Sum lønnskostnad	38 535	39 935	38 535	39 935

Gjennomsnittlig antall årsverk - - - -

Ytelser til ledende personer

	Styreleder	Styret
Styrehonorar	15 000	20 000
Annen godtgjørelse	-	-

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

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 25 500 for mor og kr. 79 500 for konsern og fordeler seg som følger: (alle tall er eks. mva)

	Mor	Konsern
Lovpålagt revisjon	25 500	79 500
Andre tjenester	-	-
Sum revisjonskostnader	25 500	79 500

Note 4 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	80 900 000	335 288 977	416 188 977
Tilgang i år	-	-	-
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.20	80 900 000	335 288 977	416 188 977

Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	-	50 788 299	50 788 299
Balanseført verdi 31.12.20	80 900 000	284 500 678	365 400 678

Årets avskrivninger - 7 271 466 7 271 466

Økonomisk levetid 50 år
Avskrivningsplan Ingen Lineær

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital	Balanseført verdi
Buråsen 2 AS	2018	Sandefjord	100 %	26 347 734	119 580 528
Jessheim Handelseiendom AS	2018	Sandefjord	100 %	16 214 936	39 037 574
Notodden Handelseiendom AS	2018	Sandefjord	100 %	6 849 699	27 328 883
Handelseiendom Vågsbygd AS	2019	Sandefjord	90 %	26 102 988	23 189 000

**Handelseiendom Invest AS** **Regnskap 2020**

Sum aksjer i datterselskap 209 135 985

Note 6 Mellomværende

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Fordring på Buråsen 2 AS	54 550 068	57 118 881	-	-
Fordring på Jessheim Handelseiendom AS	29 375 483	30 902 524	-	-
Fordring på Notodden Handelseiendom AS	14 044 761	14 975 444	-	-
Sum langsiktige fordringer	97 970 312	102 996 849	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning. For innværende år er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 2,6 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Jessheim Handelseiendom AS - mottatt konsernbidrag	2 706 264	2 460 000	-	-
Notodden Handelseiendom AS - mottatt konsernbidrag	2 151 396	1 960 000	-	-
Buråsen 2 AS - mottatt konsernbidrag	7 632 931	7 000 000	-	-
Sum kortsiktige fordringer	12 490 591	11 420 000	-	-

Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Gjeld som er sikret ved pant				
Gjeld til kredittinstitusjoner	178 518 841	182 670 445	220 958 389	226 378 445

Nedbetalingsplan	2020	2021	2022	2023	2024	Deretter
Pantelån mor	5 612 969	5 535 472	5 535 472	5 535 472	5 535 472	150 763 984
Pantelån konsern	6 881 421	6 818 280	6 818 280	6 818 280	6 818 280	186 803 848

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	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Pantstillelser				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	222 000 000	222 000 000	222 000 000	222 000 000

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:				
Bygninger	284 500 678	286 135 838	284 500 678	286 135 838
Tomter	80 900 000	79 412 000	80 900 000	79 412 000
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	365 400 678	365 547 838	365 400 678	365 547 838

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



Handelseiendom Invest AS Regnskap 2020

Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital

<i>Aksjekapital</i>	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	10 000	110	1 100 000

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hjertnes Eiendom AS *	5 000	50,0 %	50,0 %
Uthalden Eiendom AS **	4 152	41,5 %	41,5 %
Stiftelsen Thomas Fearnley, Heddy og Nils Astrup ***	424	4,2 %	4,2 %
Fearnley Pensjonskasse ***	424	4,2 %	4,2 %
Sum	10 000	100,0 %	100,0 %

* Styreleder Øystein Bøe

** Styremedlem Harald Moræus-Hanssen

*** Styremedlem Ole Anders Engebretsen

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 100 000	128 835 000	9 268 270	-	139 203 270
Tilleggsutbytte	-	6 600 000	-	-	6 600 000
Årets resultat	-	-	7 137 884	-	7 137 884
Egenkapital 31.12.20	1 100 000	122 235 000	16 406 154	-	139 741 154

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 100 000	128 835 000	6 260 078	2 705 441	138 900 518
Tilleggsutbytte	-	6 600 000	-	155 000	6 755 000
Årets resultat	-	-	5 925 923	97 558	6 023 481
Egenkapital 31.12.20	1 100 000	122 235 000	12 186 001	2 647 998	138 168 999

Note 10 Bankinnskudd

	Mor		Konsern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
I posten inngår bundne bankinnskudd med Skyldig skattetrekk er	-	-	-	-

Selskapet har oppbevart skattetrekksmidlene i samsvar med skattebetalingsloven