



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 708 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALVORSHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	204 384	200 952
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	
Sum inntekter		2 704 384	200 952
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	79 453	60 731
Sum kostnader		79 453	60 731
Driftsresultat		2 624 931	140 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 945	12 414
Sum finanskostnader		11 945	12 414
Netto finans		-11 945	-12 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 612 986	127 807
Skattekostnad på ordinært resultat	6	574 857	28 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 038 129	99 689
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Årsresultat		2 038 129	99 689
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 038 129	99 689
Totalresultat		2 038 129	99 689
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 950 000	
Overført fra/til overkurs		-21 305	-26 671
Konsernbidrag		109 434	126 360
Sum overføringer og disponeringer	7	2 038 129	99 689



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringsseierdom	3	12 500 000	10 000 000
Sum varige driftsmidler		12 500 000	10 000 000
Sum anleggsmidler		12 500 000	10 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		12 500 000	10 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	35 912	35 912
Overkurs	7	3 453 515	3 474 820
Sum innskutt egenkapital		3 489 427	3 510 732
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	6 416 126	4 466 126
Annen egenkapital	7		
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	4 466 126
Sum egenkapital		9 905 553	7 976 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 853 059	1 309 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum avsetninger for forpliktelser		1 853 059	1 309 081
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 853 059	1 309 081
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5, 9, 10	734 640	707 381
Leverandørgjeld	9		
Betalbar skatt	6	52	39
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		6 695	6 640
Sum kortsiktig gjeld		741 388	714 060
Sum gjeld		2 594 447	2 023 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 500 000	10 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 276780

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 708 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALVORSHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	204 384	200 952
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	
Sum inntekter		2 704 384	200 952
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	79 453	60 731
Sum kostnader		79 453	60 731
Driftsresultat		2 624 931	140 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 945	12 414
Sum finanskostnader		11 945	12 414
Netto finans		-11 945	-12 414
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	574 857	28 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 038 129	99 689
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Årsresultat		2 038 129	99 689
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 038 129	99 689
Totalresultat		2 038 129	99 689
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 950 000	
Overført fra/til overkurs		-21 305	-26 671
Konsernbidrag		109 434	126 360
Sum overføringer og disponeringer	7	2 038 129	99 689



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	12 500 000	10 000 000
Sum varige driftsmidler		12 500 000	10 000 000
Sum anleggsmidler		12 500 000	10 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		12 500 000	10 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	35 912	35 912
Overkurs	7	3 453 515	3 474 820
Sum innskutt egenkapital		3 489 427	3 510 732
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	6 416 126	4 466 126
Annen egenkapital	7		
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	4 466 126
Sum egenkapital		9 905 553	7 976 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 853 059	1 309 081
Sum avsetninger for forpliktelses		1 853 059	1 309 081
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 853 059	1 309 081
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5, 9, 10	734 640	707 381
Leverandørgjeld	9		
Betalbar skatt	6	52	39
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		6 695	6 640



Sum kortsiktig gjeld	741 388	714 060
Sum gjeld	2 594 447	2 023 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 500 000	10 000 000



Organisasjonsnr: 998 708 117
HALVORSHAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring





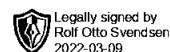
Resultatregnskap			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	2	204 384	200 952
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	0
Sum driftsinntekter		2 704 384	200 952
Annen driftskostnad	4	79 453	60 731
Sum driftskostnader		79 453	60 731
Driftsresultat		2 624 931	140 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 945	12 414
Resultat av finansposter		11 945	12 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 612 986	127 807
Skattekostnad på ordinært resultat	6	574 857	28 118
Årsresultat		2 038 129	99 689
Overføringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 950 000	0
Avsatt konsernbidrag		109 434	126 360
Overført fra/til overkurs		-21 305	-26 671
Sum overføringer	7	2 038 129	99 689



Balanse			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	12 500 000	10 000 000
Sum varige driftsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>



Balanse			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	35 912	35 912
Overkurs	7	3 453 515	3 474 820
Sum innskutt egenkapital		3 489 427	3 510 732
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	6 416 126	4 466 126
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	4 466 126
Sum egenkapital		9 905 553	7 976 859
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	1 853 059	1 309 081
Sum avsetning for forpliktelser		1 853 059	1 309 081
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	5, 9, 10	734 640	707 381
Betalbar skatt	6	52	39
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		6 695	6 640
Sum kortsiktig gjeld		741 388	714 060
Sum gjeld		2 594 447	2 023 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 500 000	10 000 000
Trondheim, 09.03.2022			
<hr/>			
Rolf O. Svendsen			
Styrets leder/Daglig leder			
HALVORSHAVN EIENDOM AS		Side 4	



ÅRSREGNSKAP

2021

HALVORSHAVN EIENDOM AS



Resultatregnskap			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	2	204 384	200 952
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	0
Sum driftsinntekter		2 704 384	200 952
Annen driftskostnad	4	79 453	60 731
Sum driftskostnader		79 453	60 731
Driftsresultat		2 624 931	140 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 945	12 414
Resultat av finansposter		11 945	12 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 612 986	127 807
Skattekostnad på ordinært resultat	6	574 857	28 118
Årsresultat		2 038 129	99 689
Overføringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 950 000	0
Avsatt konsernbidrag		109 434	126 360
Overført fra/til overkurs		-21 305	-26 671
Sum overføringer	7	2 038 129	99 689



Balanse			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>12 500 000</u>	<u>10 000 000</u>



Balanse			
HALVORSHAVN EIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	35 912	35 912
Overkurs	7	3 453 515	3 474 820
Sum innskutt egenkapital		3 489 427	3 510 732
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	6 416 126	4 466 126
Sum opptjent egenkapital		6 416 126	4 466 126
Sum egenkapital		9 905 553	7 976 859
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	1 853 059	1 309 081
Sum avsetning for forpliktelser		1 853 059	1 309 081
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	5, 9, 10	734 640	707 381
Betalbar skatt	6	52	39
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		6 695	6 640
Sum kortsiktig gjeld		741 388	714 060
Sum gjeld		2 594 447	2 023 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 500 000	10 000 000
Trondheim, 09.03.2022			
<hr/>			
Rolf O. Svendsen			
Styrets leder/Daglig leder			
HALVORSHAVN EIENDOM AS		Side 3	



Halvorshavn Eiendom AS
Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2021	2020
Arsresultat	2 038 129	99 689
Andre inntekter og kostnader	-	-
Årets totalresultat	2 038 129	99 689



Halvorshavn Eiendom AS

Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 612 986	127 807
Periodens betalte skatt	-	-
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-
Verdiendringer eiendomsinvestering	-2 500 000	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	49 014	33 993
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	162 000	161 800
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld	-	-
Nedbetaling av gjeld	-	-
Utbetaling av konsernbidrag	-162 000	-161 800
Innbetalt ved stiftelse	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-162 000	-161 800
Netto endring i kontanter	-	0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	0	0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12	0	0



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Selskapet Halvorshavn Eiendom AS ble stiftet den 23.05.2012 gjennom fusjon fra YX Eiendom Norge AS. Halvorshavn Eiendom AS eies 100% av Uno-X Eiendom Holding AS som er en del av konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. REITAN EIENDOM AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investerings eiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta
Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kreditverdighet, leiekontraktens lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering).

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålidelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålidelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opplyst på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opplyst.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i Halvorshavn Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra ekstern takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldibetraktning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av Uno-X Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er REITAN EIENDOM AS.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Leieinntekter

Fordeling på virksomhetsområder

	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	204 384	200 952
Sum	204 384	200 952

Geografisk fordeling

	2021	2020
Norge	204 384	200 952
Sum	204 384	200 952

Note 3 Investeringseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.21	4 700 000
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.21	4 700 000
Verdiregulering 01.01.19	5 300 000
Årets verdiregulering	2 500 000
Verdiregulering 31.12.21	7 800 000
Bokført verdi pr. 31.12.21	12 500 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yieldbetraktning av netto leieinntekter, samt hensyntatt utviklingspotensiale. Yield er satt til 8%, og den lave yielden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensiale. Huseierkostnader og festeavgifter hensyntas før fastsettelse av netto leie. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

Note 4 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021.

Revisor	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (eks mva):	
Ordinær revisjon	14 250
Bistand off. regnskap og ligningspapirer	-
Sum godtgjørelse til revisor	14 250

Note 5 Konsernintern gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
Uno-X Eiendom Holding AS	140 300	162 000
Konsernkontoordning	594 340	545 381
Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12	734 640	707 381

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Interne renter fremkommer på egen linje i resultatregnskapet.



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt på ordinært resultat	13	5
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	543 978	-7 528
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	30 866	35 640
Skattekostnad ordinært resultat	574 857	28 118

Betalbar skatt i årets skattekostnad	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	2 612 986	127 807
Endring midlertidige forskjeller driftsmidler	-2 500 000	-
Endring gevinst-/tapskonto	27 374	34 217
Avgitt konsernbidrag	-140 300	-162 000
Grunnlag betalbar skatt	60	24

Betalbar skatt på årets resultat, 22%	13	5
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	13	5

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og skattefordel, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2021	2020
Driftsmidler	2 500 000	12 468 200	9 968 200
Gevinst-/tapskonto	-27 374	109 496	136 870
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	-	4 154 698	4 154 698
Grunnlag beregning utsatt skatt	2 472 626	8 422 998	5 950 372

Endring utsatt skatt 22%	-543 978	1 853 059	1 309 081
--------------------------	----------	------------------	------------------

Forklaring til årets skattekostnad	2021	2020
22% skatt av årets resultat før skatt	574 857	28 118
Årets skattekostnad	574 857	28 118

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	35 912	3 474 820	4 466 126	7 976 859
Årets resultat		88 129		88 129
Overført fond for urealisert gevinst			1 950 000	1 950 000
Avgitt konsernbidrag		-109 434		-109 434
Egenkapital 31.12.21	35 912	3 453 514	6 416 126	9 905 553

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på 35 912 fordelt på 35 912 aksjer à kr 1. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Uno-X Eiendom Holding AS	35 912	100 %
Sum	35 912	100 %

Regnskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantsrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsfor-mål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2021	0	0	0		
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	0	-	-	-	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Konter og kontantekvivalenter	0	-	-	-	0
Sum	0	0	0	0	0



Halvorshavn Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori - forts.

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån		-	-	-	0
Derivater		-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	594 340	-	-	140 300	734 640
Sum	594 340	0	0	140 300	734 640

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)		-	-	-	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Kontanter og kontantekvivalenter		-	-	-	0
Sum	0	0	0	0	0

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori - forts.

	Utlån og fordringer	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser					
Lån		-	-		0
Derivater		-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	545 381	-	-	162 000	707 381
Sum	545 381	0	0	162 000	707 381

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Halvorshavn Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Halvorshavn Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 betydelig tvil om selskapets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 9. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y3ABX-PK823-QD5KA-YYDF6-A8CY6-44ESY



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-09 20:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y3ABX-PK823-QD5KA-YXDF6-A8CY6-44ESY

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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