



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 01.04.2020

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	
Annen driftskostnad		261 914	287 466
<b>Sum kostnader</b>		<b>301 849</b>	<b>287 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-301 849</b>	<b>-287 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 160 000	10 320 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 925 553	2 690 896
Annen renteinntekt		8 657	35 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 094 210</b>	<b>13 045 953</b>
Annen rentekostnad		4 194 959	3 920 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 194 959</b>	<b>3 920 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 899 251</b>	<b>9 125 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 597 402</b>	<b>8 838 466</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 111 986	2 033 452
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 485 416</b>	<b>6 805 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 485 416</b>	<b>6 805 014</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		125 205 167	125 205 167
Lån til foretak i samme konsern		91 291 514	94 165 961
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>216 496 681</b>	<b>219 371 128</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>216 496 681</b>	<b>219 371 128</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 636	6 331
Konsernfordringer		11 160 000	10 320 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 165 636</b>	<b>10 326 331</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 580	540 876
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>79 580</b>	<b>540 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 245 216</b>	<b>10 867 207</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>227 741 897</b>	<b>230 238 335</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		65 600 000	70 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 600 000</b>	<b>71 600 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 248 392	16 762 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 248 392</b>	<b>16 762 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 848 392</b>	<b>88 362 975</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		134 233 363	139 337 459
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		2 111 986	2 033 452
Annen kortsiktig gjeld		548 156	504 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 660 142</b>	<b>2 537 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>136 893 505</b>	<b>141 875 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>227 741 897</b>	<b>230 238 335</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 225 283	16 310 595
Annen driftsinntekt		987 320	663 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 212 603</b>	<b>16 973 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		923 404	667 041
Lønnskostnad		39 935	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 067 275	4 018 875
Annen driftskostnad		1 019 179	960 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 049 793</b>	<b>5 646 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 162 810</b>	<b>11 327 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 788	59 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 788</b>	<b>59 731</b>
Annen rentekostnad		4 195 982	3 921 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 195 982</b>	<b>3 921 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 169 194</b>	<b>-3 861 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 993 616</b>	<b>7 465 946</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 160 365	2 020 762
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 833 251</b>	<b>5 445 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 833 251</b>	<b>5 445 184</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		224 025 176	227 756 124
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		31 700	141 174
Andre fordringer		5 636	741 039
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 336</b>	<b>882 213</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		829 043	1 579 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>829 043</b>	<b>1 579 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>866 379</b>	<b>2 461 847</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 891 555</b>	<b>230 217 971</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		65 600 000	70 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 600 000</b>	<b>71 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital		17 931 999	12 098 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 931 999</b>	<b>12 098 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>84 531 999</b>	<b>83 698 745</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		2 613 766	2 567 544
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 613 766</b>	<b>2 567 544</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		134 233 363	139 337 459
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 847 129</b>	<b>141 905 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		149 351	1 984 889
Betalbar skatt		2 114 143	2 048 896
Skyldige offentlige avgifter		305 288	75 989
Annen kortsiktig gjeld		943 645	504 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 512 427</b>	<b>4 614 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 359 556</b>	<b>146 519 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 891 555</b>	<b>230 217 971</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 322903

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

#### 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: 01.04.2020

#### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2020

---

#### 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	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	
Annen driftskostnad		261 914	287 466
<b>Sum kostnader</b>		<b>301 849</b>	<b>287 466</b>
<b>Driftøresultat</b>		<b>-301 849</b>	<b>-287 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 160 000	10 320 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 925 553	2 690 896
Annen renteinntekt		8 657	35 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 094 210</b>	<b>13 045 953</b>
Annen rentekostnad		4 194 959	3 920 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 194 959</b>	<b>3 920 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 899 251</b>	<b>9 125 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 597 402</b>	<b>8 838 466</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 111 986	2 033 452
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 485 416</b>	<b>6 805 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 485 416</b>	<b>6 805 014</b>



Organisasjonsnr: 915 790 593  
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2019 2018

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Innmaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 125 205 167 125 205 167

Lån til foretak i samme  
konsern 91 291 514 94 165 961

Sum finansielle  
anleggsmidler 216 496 681 219 371 128

Sum anleggsmidler 216 496 681 219 371 128

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 5 636 6 331

Konsernfordringer 11 160 000 10 320 000

Sum fordringer 11 165 636 10 326 331

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 79 580 540 876

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 79 580 540 876

Sum omløpsmidler 11 245 216 10 867 207

SUM EIENDELER 227 741 897 230 238 335

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 000 000 1 000 000

Overkurs 65 600 000 70 600 000

Sum innskutt egenkapital 66 600 000 71 600 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 24 248 392 16 762 975

Sum opptjent egenkapital 24 248 392 16 762 975

Sum egenkapital 90 848 392 88 362 975

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	134 233 363	139 337 459
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt	2 111 986	2 033 452
Annen kortsiktig gjeld	548 156	504 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 660 142</b>	<b>2 537 901</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>136 893 505</b>	<b>141 875 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>227 741 897</b>	<b>230 238 335</b>



Organisasjonnr: 915 790 593  
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 225 283	16 310 595
Annen driftsinntekt		987 320	663 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 212 603</b>	<b>16 973 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		923 404	667 041
Lønnskostnad		39 935	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 067 275	4 018 875
Annen driftskostnad		1 019 179	960 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 049 793</b>	<b>5 646 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 162 810</b>	<b>11 327 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 788	59 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 788</b>	<b>59 731</b>
Annen rentekostnad		4 195 982	3 921 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 195 982</b>	<b>3 921 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 169 194</b>	<b>-3 861 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		7 993 616	7 465 946
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 160 365</b>	<b>2 020 762</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 833 251</b>	<b>5 445 184</b>



Organisasjonsnr: 915 790 593  
HANDELSEIENDOM ØSTLANDET AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2019 2018

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

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

224 025 176 227 756 124  
224 025 176 227 756 124

Sum anleggsmidler

224 025 176 227 756 124

Omløpemidler  
Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

31 700 141 174  
5 636 741 039  
37 336 882 213

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

829 043 1 579 634  
829 043 1 579 634

Sum omløpemidler

866 379 2 461 847

SUM EIENDELER

224 891 555 230 217 971

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

Selskapskapital  
Overkurs  
Sum innskutt egenkapital

1 000 000 1 000 000  
65 600 000 70 600 000  
66 600 000 71 600 000

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

17 931 999 12 098 745  
17 931 999 12 098 745

Sum egenkapital

84 531 999 83 698 745

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Utsatt skatt

2 613 766 2 567 544



Sum avsetninger for forpliktelser	2 613 766	2 567 544
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	134 233 363	139 337 459
Sum annen langsiktig gjeld	134 233 363	139 337 459
Sum langsiktig gjeld	136 847 129	141 905 003
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	149 351	1 984 889
Betalbar skatt	2 114 143	2 048 896
Skyldige offentlige avgifter	305 288	75 989
Annen kortsiktig gjeld	943 645	504 449
Sum kortsiktig gjeld	3 512 427	4 614 223
Sum gjeld	140 359 556	146 519 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	224 891 555	230 217 971



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	400.00	4.00%	Ordinære aksjer
Lucellum AS	300.00	3.00%	Ordinære aksjer
Antarctic AS	250.00	2.50%	Ordinære aksjer
Saraswati AS	175.00	1.75%	Ordinære aksjer
Corporate Investment Consulting AS	150.00	1.50%	Ordinære aksjer
John Erik Persson	150.00	1.50%	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



Granly Invest AS	100.00	1.00%	aksjer Ordinære aksjer
Stella Invest AS	75.00	0.75%	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%	7547071.00	5297094.00
Bjørkedalsvegen 4 AS	100.00%	100.00%	3160261.00	3579819.00



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.



Elektronisk signert dokument / Electronically signed document

Signert av/ Signed by	Dato – Date
ØYSTEIN BØE / BankID	22.04.2020 17.08.21
ODD GLEDITSCH / BankID	23.04.2020 13.12.01
KJELL ARNE AASER / BankID	22.04.2020 17.31.09

#### 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 Østlandet AS

## Regnskap 2019

### Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2019	2018	2019	2018
<b>Driftsinntekter</b>					
Leieinntekter	2	0	0	17 225 283	16 310 595
Salgsinntekter	2	0	0	987 320	663 080
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 212 603</b>	<b>16 973 675</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekostnad		0	0	923 404	667 041
Lønnskostnad	3	39 935	0	39 935	0
Avskrivning av driftsmidler	4	0	0	4 067 275	4 018 875
Annen driftskostnad	3	261 914	287 466	1 019 179	960 485
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>301 849</b>	<b>287 466</b>	<b>6 049 793</b>	<b>5 646 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-301 849</b>	<b>-287 466</b>	<b>12 162 810</b>	<b>11 327 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Inntekt på investering i datterselskap	6	11 160 000	10 320 000	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 925 553	2 690 896	0	0
Annen renteinntekt		8 657	35 057	26 788	59 731
Annen rentekostnad	7	-4 194 959	-3 920 021	-4 195 982	-3 921 059
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>9 899 252</b>	<b>9 125 932</b>	<b>-4 169 193</b>	<b>-3 861 328</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		9 597 403	8 838 466	7 993 617	7 465 946
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 111 986	-2 033 452	-2 160 365	-2 020 762
<b>Ordinært resultat</b>		<b>7 485 417</b>	<b>6 805 014</b>	<b>5 833 252</b>	<b>5 445 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 485 417</b>	<b>6 805 014</b>	<b>5 833 252</b>	<b>5 445 184</b>
<b>Overføringer</b>					
Tilleggsutbytte	9	5 000 000	6 000 000		
Overført fra overkurs	9	-5 000 000	-6 000 000		
Avsatt til annen egenkapital	9	7 485 417	6 805 014		
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 485 417</b>	<b>6 805 014</b>		



## Handelseiendom Østlandet AS

## Regnskap 2019

### Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter	4, 7	0	0	48 700 000	48 700 000
Bygninger og annen fast eiendom	4, 7	0	0	175 325 176	179 056 124
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investering i datterselskaper	5	125 205 167	125 205 167	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	91 291 514	94 165 961	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>216 496 681</b>	<b>219 371 128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>216 496 681</b>	<b>219 371 128</b>	<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		0	0	31 700	141 174
Andre kortsiktige fordringer		5 636	6 331	5 636	741 039
Konsernfordringer	6	11 160 000	10 320 000	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 165 636</b>	<b>10 326 331</b>	<b>37 336</b>	<b>882 213</b>
Bankinnskudd kontanter o.l.		79 580	540 876	829 043	1 579 634
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 245 216</b>	<b>10 867 207</b>	<b>866 379</b>	<b>2 461 847</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>227 741 897</b>	<b>230 238 335</b>	<b>224 891 555</b>	<b>230 217 971</b>



## Handelseiendom Østlandet AS

Regnskap 2019

## Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	65 600 000	70 600 000	65 600 000	70 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 600 000</b>	<b>71 600 000</b>	<b>66 600 000</b>	<b>71 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	9	24 248 392	16 762 975	17 931 999	12 098 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 248 392</b>	<b>16 762 975</b>	<b>17 931 999</b>	<b>12 098 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 848 392</b>	<b>88 362 975</b>	<b>84 531 999</b>	<b>83 698 745</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Utsatt skatt	8	0	0	2 613 766	2 567 544
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 613 766</b>	<b>2 567 544</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	134 233 363	139 337 459	134 233 363	139 337 459
Øvrig langsiktig gjeld		0	0	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>	<b>134 233 363</b>	<b>139 337 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Leverandørgjeld		0	0	149 351	1 984 889
Betalbar skatt	8	2 111 986	2 033 452	2 114 143	2 048 896
Skyldig offentlige avgifter		0	0	305 288	75 989
Annen kortsiktig gjeld		548 156	504 449	943 645	504 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 660 142</b>	<b>2 537 901</b>	<b>3 512 427</b>	<b>4 614 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>136 893 505</b>	<b>141 875 360</b>	<b>140 359 556</b>	<b>146 519 226</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>227 741 897</b>	<b>230 238 335</b>	<b>224 891 555</b>	<b>230 217 971</b>

Sandefjord, 1. april 2020  
I styret for Handelseiendom Østlandet AS

Øystein Bøe  
Styreleder

Odd Gleditsch dy.  
Styremedlem

Kjell Arne Aaser  
Styremedlem

DETTE DOKUMENTET ER SIGNERT ELEKTRONISK



## Handelseiendom Østlandet AS

## Regnskap 2019

### Note 1 Regnskapsprinsipper og generelt om regnskapet

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

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

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

#### **Konsolideringsprinsipper**

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

#### **Regnskapsprinsipper**

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

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

#### **Salgsinntekter**

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

#### **Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling**

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

#### **Varige driftsmidler**

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

#### **Avskrivninger**

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

#### **Skatt**

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



## Handelseiendom Østlandet AS

## Regnskap 2019

### 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.

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Styrehonorar	35 000	-	35 000	-
Arbeidsgiveravgift	4 935	-	4 935	-
<b>Sum lønnskostnad</b>	<b>39 935</b>	<b>-</b>	<b>39 935</b>	<b>-</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

### Ytelser til ledende personer

	Styreleder	Styret
Styrehonorar	15 000	20 000
Annen godtgjørelse	-	-

### Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 17 000 for mor og kr. 44 600 for konsern og fordeler seg som følger: (alle tall er eks. mva)

	Mor	Konsern
Lovpålagt revisjon	17 000	44 600
Andre tjenester	-	-
<b>Sum revisjonskostnader</b>	<b>17 000</b>	<b>44 600</b>

### Note 4 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.19	48 700 000	203 278 411	251 978 411
Tilgang i år	-	336 326	336 326
Avgang i år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.19	48 700 000	203 614 737	252 314 737
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	-	28 289 561	28 289 561
<b>Balanseført verdi 31.12.19</b>	<b>48 700 000</b>	<b>175 325 176</b>	<b>224 025 176</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>4 067 275</b>	<b>4 067 275</b>
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	



**Handelseiendom Østlandet AS**

**Regnskap 2019**

**Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.**

Firma	Anskaffet	Forretnings-		Egenkapital	Balanseført verdi
		kontor	Eierandel		
Rabekkgata 20 AS	2016	Sandefjord	100 %	7 547 071	68 796 831
Bjørkedalsvegen 4 AS	2016	Sandefjord	100 %	3 160 261	56 408 336
Sum aksjer i datterselskap				10 707 333	125 205 167

**Note 6 Mellomværende**

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Fordring på Rabekkgata 20 AS	70 119 048	72 061 276	-	-
Fordring på Bjørkedalsvegen 4 AS	21 172 466	22 104 685	-	-
<b>Sum</b>	<b>91 291 514</b>	<b>94 165 961</b>	-	-

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

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Rabekkgata 20 AS - konsernbidrag	6 620 000	5 900 000	-	-
Bjørkedalsvegen 4 AS - konsernbidrag	4 540 000	4 420 000	-	-
<b>Sum</b>	<b>11 160 000</b>	<b>10 320 000</b>	-	-

**Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.**

Gjeld som er sikret ved pant	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Gjeld til kredittinstitusjoner	134 233 363	139 337 459	134 233 363	139 337 459

Nedbetalingsplan	2020	2021	2022	2023	2024	Deretter
Pantelån	5 110 596	5 110 596	5 110 596	5 110 596	5 110 596	108 680 383

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 75 som løper til 17.08.26. Avtalt rente er på 1,450 %.

Pantstillelser	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
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	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Bygninger	175 325 176	179 056 124	175 325 176	179 056 124
Tomter	48 700 000	48 700 000	48 700 000	48 700 000
<b>Sum</b>	<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>	<b>224 025 176</b>	<b>227 756 124</b>

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



## Handelseiendom Østlandet AS

## Regnskap 2019

## Note 8 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Betalbar skatt</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	9 597 403	8 838 466	7 993 617	7 465 946
Permanente forskjeller	2 533	2 628	1 826 225	1 827 393
Endring midlertidige forskjeller	-	-	210 104	385 098
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>9 599 936</b>	<b>8 841 094</b>	<b>9 609 738</b>	<b>8 908 241</b>

<b>Betalbar skatt 22 % / 23 %</b>	<b>2 111 986</b>	<b>2 033 452</b>	<b>2 114 142</b>	<b>2 048 895</b>
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Årets skattekostnad</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	2 111 986	2 033 452	2 114 142	2 048 895
Netto endring utsatt skatt	-	-	46 223	28 133
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>2 111 986</b>	<b>2 033 452</b>	<b>2 160 365</b>	<b>2 020 762</b>

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	2 111 986	2 033 452	2 114 143	2 048 896
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>2 111 986</b>	<b>2 033 452</b>	<b>2 114 143</b>	<b>2 048 896</b>

	Mor		Konsern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>				
Driftsmidler	-	-	11 893 733	11 686 873
Gevinst- og tapskonto	-	-	12 976	16 220
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 880 757</b>	<b>11 670 653</b>
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 880 757</b>	<b>11 670 653</b>

Utsatt skatt 22 % / 22 %	-	-	2 613 766	2 567 544
--------------------------	---	---	-----------	-----------



## Handelseiendom Østlandet AS

## Regnskap 2019

### Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital

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

  

<b>Eierstruktur</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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	400	4,0 %	4,0 %
Lucellum AS ***	300	3,0 %	3,0 %
Antarctic AS	250	2,5 %	2,5 %
Saraswati AS	175	1,8 %	1,8 %
Corporate Investment Consulting AS	150	1,5 %	1,5 %
John Erik Persson	150	1,5 %	1,5 %
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 %
Granly Invest AS	100	1,0 %	1,0 %
Stella Invest AS	75	0,8 %	0,8 %
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\* Styreleder Øystein Bøe

\*\* Styremedlem Odd Gleditsch dy

\*\*\* Styremedlem Kjell Arne Aaser

<b>MORSELSKAPET</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.19</b>	<b>1 000 000</b>	<b>70 600 000</b>	<b>16 762 975</b>	<b>88 362 975</b>
Tilleggsutbytte	-	5 000 000	-	5 000 000
Årets resultat	-	-	7 485 417	7 485 417
<b>Egenkapital 31.12.19</b>	<b>1 000 000</b>	<b>65 600 000</b>	<b>24 248 392</b>	<b>90 848 392</b>

<b>KONSERNET</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.19</b>	<b>1 000 000</b>	<b>70 600 000</b>	<b>12 098 745</b>	<b>83 698 745</b>
Tilleggsutbytte	-	5 000 000	-	5 000 000
Årets resultat	-	-	5 833 254	5 833 254
<b>Egenkapital 31.12.19</b>	<b>1 000 000</b>	<b>65 600 000</b>	<b>17 931 999</b>	<b>84 531 999</b>



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 04063  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Handelseiendom Østlandet AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Handelseiendom Østlandet AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 7 485 417 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 5 833 252. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap og 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 Østlandet AS per 31. desember 2019 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 2019 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
Alta	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. Betyggende 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 - 2019  
Handelseiendom Østlandet 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 bokføringsikk i Norge.

Sandefjord, 27. april 2020  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor