



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	917 860 599
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HØYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Industrigata 1 2380 BRUMUNDDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.08.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 31.12.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1, 2	12 393 924	10 914 629
Andre driftsinntekter	3	608 120	18 215 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 002 044</b>	<b>29 130 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		914 878	765 544
Avskrivning på driftsmidler	4	159 000	159 000
Annen driftskostnad	1, 5	17 382 220	5 668 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 456 098</b>	<b>6 592 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 454 055</b>	<b>22 537 516</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 721 812	2 873 004
Annen renteinntekt		10 169	6 879
Annen finansinntekt		717 188	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 449 169</b>	<b>2 879 883</b>
Annen rentekostnad		9 617 968	4 562 262
Annen finanskostnad		777 234	262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 395 202</b>	<b>4 562 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 946 033</b>	<b>-1 682 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 400 088</b>	<b>20 854 874</b>
Skattekostnad på resultat	6	-9 725 731	4 546 602
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			16 308 272
Overført fra annen egenkapital		-1 674 357	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2	306 307 600	273 580 806
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	317 253	476 253
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>306 624 853</b>	<b>274 057 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	25 918 107	26 621 542
Lån til foretak i samme konsern		5 487 731	2 106 481
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 226 225	7 892 892
Investeringer i aksjer og andeler	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>46 632 063</b>	<b>36 620 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>353 256 916</b>	<b>310 677 974</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		726 345	556 171
Andre kortsiktige fordringer	9	781 738	1 545 238
Konsernfordringer	10	16 785 657	22 324 314
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 293 740</b>	<b>24 425 723</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	720 950	15 715 830
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>720 950</b>	<b>15 715 830</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 014 689</b>	<b>40 141 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>372 271 606</b>	<b>350 819 528</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	795 000	795 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		101 184 954	110 896 683
Annen egenkapital		28 152 736	20 115 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>129 337 690</b>	<b>131 012 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>138 032 690</b>	<b>139 707 047</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	29 163 279	38 889 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>29 163 279</b>	<b>38 889 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	177 982 979	147 417 044
Øvrig langsiktig gjeld	13		717 188
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 982 979</b>	<b>148 134 232</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>207 146 258</b>	<b>187 023 242</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 004 080	1 656 984
Betalbar skatt	6		712 535
Skyldige offentlige avgifter		159 519	278 038
Kortsiktig konserngjeld	10	19 122 309	13 560 943
Forskudd fra kunder	10		
Annen kortsiktig gjeld		4 806 750	7 880 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 092 658</b>	<b>24 089 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 238 916</b>	<b>211 112 481</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>372 271 606</b>	<b>350 819 528</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		22 032 779	18 906 841
Annen driftsinntekt		32 272 797	25 791 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 305 576</b>	<b>44 698 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 667 232	1 744 145
Lønnskostnad		8 417 593	6 210 014
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 045 493	710 980
Annen driftskostnad		12 225 064	1 972 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 355 382</b>	<b>10 637 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 950 194</b>	<b>34 061 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		7 671 998	5 013 628
Annen renteinntekt		31 081	25 176
Annen finansinntekt		720 840	2 878 035
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 423 919</b>	<b>7 916 839</b>
Annen rentekostnad		13 227 004	6 863 727
Annen finanskostnad		791 358	10 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 018 362</b>	<b>6 874 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 594 443</b>	<b>1 042 723</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 355 751</b>	<b>35 104 083</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 725 356	6 594 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 081 107	28 509 572
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		559 362 838	492 367 677
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		4 022 575	4 204 745
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>563 385 413</b>	<b>496 572 422</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		44 878 518	34 620 969
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 878 518</b>	<b>34 620 969</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>608 263 931</b>	<b>531 193 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		183 894	70 993
Andre kortsiktige fordringer		10 241 617	23 838 761
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 425 511</b>	<b>23 909 754</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 893 411	17 185 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 893 411</b>	<b>17 185 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 318 922</b>	<b>41 095 099</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>621 582 853</b>	<b>572 288 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital		795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		203 449 481	176 003 144
Annen egenkapital		32 130 515	46 765 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>235 579 996</b>	<b>222 768 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>244 274 996</b>	<b>231 463 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		59 527 113	62 873 268
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>59 527 113</b>	<b>62 873 268</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		296 160 572	264 375 521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>296 160 572</b>	<b>264 375 521</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>355 687 685</b>	<b>327 248 789</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 561 652	1 492 716
Betalbar skatt		277 266	1 222 346
Skyldig offentlige avgifter		893 141	698 908
Annen kortsiktig gjeld		12 888 112	10 161 895
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 620 171</b>	<b>13 575 865</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>377 307 856</b>	<b>340 824 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>621 582 852</b>	<b>572 288 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 743706

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 860 599  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 09.09.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1, 2	12 393 924	10 914 629
Andre driftsinntekter	3	608 120	18 215 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 002 044</b>	<b>29 130 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		914 878	765 544
Avskrivning på driftsmidler	4	159 000	159 000
Annen driftskostnad	1, 5	17 382 220	5 668 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 456 098</b>	<b>6 592 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 454 055</b>	<b>22 537 516</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Annen renteinntekt		3 721 812	2 873 004
Annen finansinntekt		10 169	6 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 449 169</b>	<b>2 879 883</b>
Annen rentekostnad		9 617 968	4 562 262
Annen finanskostnad		777 234	262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 395 202</b>	<b>4 562 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 946 033</b>	<b>-1 682 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	-11 400 088	20 854 874
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 725 731</b>	<b>4 546 602</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital			16 308 272
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 674 357</b>	<b>16 308 272</b>





Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2	306 307 600	273 580 806
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	317 253	476 253
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>306 624 853</b>	<b>274 057 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	25 918 107	26 621 542
Lån til foretak i samme konsern		5 487 731	2 106 481
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 226 225	7 892 892
Investeringer i aksjer og andeler	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>46 632 063</b>	<b>36 620 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>353 256 916</b>	<b>310 677 974</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		726 345	556 171
Andre kortsiktige fordringer	9	781 738	1 545 238
Konsernfordringer	10	16 785 657	22 324 314
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 293 740</b>	<b>24 425 723</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	720 950	15 715 830
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>720 950</b>	<b>15 715 830</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 014 689</b>	<b>40 141 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>372 271 606</b>	<b>350 819 528</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	795 000	795 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		101 184 954	110 896 683
Annen egenkapital		28 152 736	20 115 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>129 337 690</b>	<b>131 012 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>138 032 690</b>	<b>139 707 047</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	29 163 279	38 889 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>29 163 279</b>	<b>38 889 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	177 982 979	147 417 044
Øvrig langsiktig gjeld	13		717 188
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 982 979</b>	<b>148 134 232</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>207 146 258</b>	<b>187 023 242</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 004 080	1 656 984
Betalbar skatt	6		712 535
Skyldige offentlige avgifter		159 519	278 038
Kortsiktig konserngjeld	10	19 122 309	13 560 943
Forskudd fra kunder	10		
Annen kortsiktig gjeld		4 806 750	7 880 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 092 658</b>	<b>24 089 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 238 916</b>	<b>211 112 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>372 271 606</b>	<b>350 819 528</b>



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		22 032 779	18 906 841
Annen driftsinntekt		32 272 797	25 791 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 305 576</b>	<b>44 698 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 667 232	1 744 145
Lønnskostnad		8 417 593	6 210 014
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 045 493	710 980
Annen driftskostnad		12 225 064	1 972 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 355 382</b>	<b>10 637 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 950 194</b>	<b>34 061 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		7 671 998	5 013 628
Annen renteinntekt		31 081	25 176
Annen finansinntekt		720 840	2 878 035
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 423 919</b>	<b>7 916 839</b>
Annen rentekostnad		13 227 004	6 863 727
Annen finanskostnad		791 358	10 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 018 362</b>	<b>6 874 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 594 443</b>	<b>1 042 723</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 355 751</b>	<b>35 104 083</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 725 356	6 594 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 081 107</b>	<b>28 509 572</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 081 107	28 509 572



Sum overføringer og  
disponeringer

19 081 107

28 509 572



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		559 362 838	492 367 677
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		4 022 575	4 204 745
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>563 385 413</b>	<b>496 572 422</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		44 878 518	34 620 969
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 878 518</b>	<b>34 620 969</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>608 263 931</b>	<b>531 193 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		183 894	70 993
Andre kortsiktige fordringer		10 241 617	23 838 761
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 425 511</b>	<b>23 909 754</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 893 411	17 185 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 893 411</b>	<b>17 185 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 318 922</b>	<b>41 095 099</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>621 582 853</b>	<b>572 288 491</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Fond for urealiserte gevinster	203 449 481	176 003 144
Annen egenkapital	32 130 515	46 765 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>235 579 996</b>	<b>222 768 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>244 274 996</b>	<b>231 463 838</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	59 527 113	62 873 268
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>59 527 113</b>	<b>62 873 268</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	296 160 572	264 375 521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>296 160 572</b>	<b>264 375 521</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>355 687 685</b>	<b>327 248 789</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	7 561 652	1 492 716
Betalbar skatt	277 266	1 222 346
Skyldig offentlige avgifter	893 141	698 908
Annen kortsiktig gjeld	12 888 112	10 161 895
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>21 620 171</b>	<b>13 575 865</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>377 307 856</b>	<b>340 824 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>621 582 852</b>	<b>572 288 491</b>



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i **Høyen Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert **Høyen Eiendom AS'** årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet som viser et underskudd på **NOK 1 674 357**, og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et overskudd på **NOK 19 081 107**, og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

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

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

Oslo, 26. august 2024

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Ulrik Ytterstad**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**YTTERSTAD, ULRIK**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

08/26/2024 21:43:30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Selskaps- og konsernregnskap

**2023**

for

**Høyen Eiendom AS**





Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet	
2022	2023	2023	2022
		<b>BALANSE</b>	
		<b>EIENDELER</b>	Noter
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>	
273 580 806	306 307 600	Bygninger og tomter	4 559 362 838 492 367 677
476 253	317 253	Driftsløsøre, inventar ol.	4 4 022 575 4 204 745
<b>274 057 059</b>	<b>306 624 853</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>563 385 413 496 572 422</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>	
27 711 889	25 918 107	Investering i datterselskaper	5 - -
6 156 892	15 226 225	Investeringer i tilknyttet selskap	5 44 878 518 34 620 969
-	5 487 731	Andre langsiktige fordringer	- -
<b>33 868 781</b>	<b>46 632 063</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>44 878 518 34 620 969</b>
<b>307 925 840</b>	<b>353 256 916</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>608 263 932 531 193 391</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>	
		<b>Fordringer</b>	
556 171	726 345	Kundefordringer	183 894 70 993
2 290 892	4 503 550	Andre fordringer	10 241 617 23 838 761
24 330 795	13 063 845	Fordring på foretak i samme konsern	8 - 0
<b>27 177 858</b>	<b>18 293 740</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>10 425 511 23 909 754</b>
		<b>Investeringer</b>	
-	-	Markedsbaserte aksjer	- -
-	-	<b>Sum investeringer</b>	- -
		<b>Bankinnskudd, kontanter</b>	
15 715 830	720 950	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9 2 893 411 17 185 345
<b>42 893 688</b>	<b>19 014 690</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>13 318 922 41 095 099</b>
<b>350 819 528</b>	<b>372 271 606</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>621 582 853 572 288 491</b>



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet			
2022	2023	BALANSE	2023	2022	
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>EGENKAPITAL</b>			
		Innskutt egenkapital			
795 000	795 000	Aksjekapital	7	795 000	795 000
7 900 000	7 900 000	Overkurs	7	7 900 000	7 900 000
<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>	Sum innskutt egenkapital		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
		Opptjent egenkapital			
	101 184 954	Fond for urealiserte gevinster		203 449 481	176 003 144
131 012 047	28 152 736	Annen egenkapital	7	32 130 515	46 765 694
<b>131 012 047</b>	<b>129 337 690</b>	Sum opptjent egenkapital		<b>235 579 996</b>	<b>222 768 838</b>
		Minoritetsinteresser		-	-
<b>139 707 047</b>	<b>138 032 690</b>	Sum egenkapital	7	<b>244 274 996</b>	<b>231 463 838</b>
		<b>GJELD</b>			
		Avsetning for forpliktelser			
38 889 010	29 163 279	Utsatt skatt	6	59 527 113	62 873 268
<b>38 889 010</b>	<b>29 163 279</b>	Sum avsetning for forpliktelser		<b>59 527 113</b>	<b>62 873 268</b>
		Annen langsiktig gjeld			
14 178 130	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
147 417 044	177 982 979	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	296 160 572	264 375 521
<b>161 595 174</b>	<b>177 982 979</b>	Sum langsiktig gjeld		<b>296 160 572</b>	<b>264 375 521</b>
		Kortsiktig gjeld			
1 656 984	3 004 080	Leverandørgjeld		7 561 652	1 492 716
712 535	-	Betalbar skatt		277 266	1 222 346
278 038	159 519	Skyldige offentlige avgifter		893 141	698 908
-	19 122 309	Gjeld til selskap i samme konsern	8	-	-
7 980 740	4 806 750	Annen kortsiktig gjeld		12 888 112	10 161 895
<b>10 628 297</b>	<b>27 092 658</b>	Sum kortsiktig gjeld		<b>21 620 171</b>	<b>13 575 865</b>
<b>211 112 481</b>	<b>234 238 916</b>	Sum gjeld		<b>377 307 856</b>	<b>340 824 654</b>
<b>350 819 528</b>	<b>372 271 606</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>621 582 853</b>	<b>572 288 491</b>

Brumunddal, 30.06.2024

Rolf Arne Høyen  
Styrets leder

Kenneth Ferger Høyen  
Styremedlem

Sigmund Hjort  
Styremedlem



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2023

Høyen Eiendom AS Morselskapet		Kontantstrømpoppstilling	Høyen Eiendom AS Konsernet	
2022	2023		2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
20 854 875	-11 400 087	Resultat før skattekostnad	16 355 751	35 104 083
0	-712 535	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	159 000	Ordinære avskrivninger	1 045 493	0
0	12 450 933	Verdijustering investeringseidommer	-19 607 566	0
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	-7 671 998	0
509 153	-170 174	Endring i kundefordringer	-112 901	-30 247
-146 230	1 347 095	Endring i leverandørgjeld	6 068 936	718 384
-344 589	2 071 448	Endring i andre tidsavgrensninger	15 285 807	-25 592 206
<b>20 873 209</b>	<b>3 745 680</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>11 363 522</b>	<b>10 200 014</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-48 313 387	-40 677 670	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-49 107 174	-39 029 180
0	0	Innbet. ved gjeldskonvertering	0	0
-5 973 392	-8 333 333	Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	-8 333 333	-21 871 131
0	0	Økning likvidbeholdning som følge av oppkjøp datter		
3 326 387	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
<b>-50 960 392</b>	<b>-49 011 003</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-57 440 507</b>	<b>-60 900 311</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
36 318 951	30 270 444	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	31 785 051	48 264 095
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<b>36 318 951</b>	<b>30 270 444</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>31 785 051</b>	<b>48 624 095</b>
6 231 768	-14 994 879	Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-14 291 934	-2 076 202
9 484 063	15 715 830	Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	17 185 345	19 261 547
<b>15 715 830</b>	<b>720 950</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>	<b>2 893 411</b>	<b>17 185 345</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2023

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Høyen Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune. Dette årsregnskapet dekker både Høyen Eiendom AS sitt konsernregnskap og selskapsregnskap. Enkelte av regnskapsprinsippene vil således kun være gjeldende for henholdsvis konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Dette vil være særskilt angitt. Øvrige regnskapsprinsipper vil være gjeldende for begge regnskap.

#### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapspraksis.

#### Forenklet IFRS

- \* Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- \* IFRS 1 nr 7 om videreføring av anskaffelseskost og investeringer i datterselskap, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
- \* IFRS 5 er ikke anvendt
- \* IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
- \* IAS 28 og IAS 31 fravikes slik at kostmetoden er benyttet for investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet.
- \* IAS 16 nr 43 fravikes slik den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.
- \* IAS 32 nr 28-32 fravikes slik at det ikke skilles mellom en forpliktelsesdel og egenkapitaldel hvor foretak innen samme konsern er motpart. Egenkapitalkomponenten i slike sammensatte finansielle instrumenter klassifiseres som en finansiell forpliktelse.
- \* IFRS 9 fravikes slik at det ikke vurderes om det er innebygde derivater som skal skilles fra vertskontrakten for kontrakter inngått mellom foretak i samme konsern

Ved implementering av IFRS er effekten resultatført da selskapet går under regler for små foretak.

#### Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Høyen Eiendom AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

#### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2023

### Noter

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokeres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

#### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende

#### Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2023

### Noter

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

#### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

#### Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivningen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

#### Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillingsgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

#### Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2023

## Noter

### Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved 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 med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
  - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2023

## Noter

### Klassifisering av balanseposter

hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2023

## Noter

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

### Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokeres basert på normal kapasitetsutnyttelse.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

### Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

### Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2023

### Noter

betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### Kontanter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

#### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Endring av regnskapsprinsipp

Verdiendring investeringseiendommer er i tidligere årsregnskap klassifisert under finansinntekt /-kostnad. Verdiendring er nå innregnet i driftsresultatet som annen driftsinntekt /-kostnad. Sammenligningstallene er omarbeidet.

#### Feil i tidligere år

Det er tidligere år ikke avsatt til fond for urealiserte gevinster ved verdjustering av investeringseiendom til virkelig verdi. Sammenligningstallene er omarbeidet. Feilen har ikke resultateffekt, effektene er i sin helhet presentert i egenkapitalnoten.



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

## Note 1 - Salgsinntekter

### Morselskapet

Virksomhetsområde	2023	2022
Utleie av eiendom - næring		
Utleie av eiendom	12 393 924	10 914 629
Øvrige inntekter	608 120	18 215 860
<b>Sum</b>	<b>13 002 044</b>	<b>29 130 489</b>

### Konsernet

Virksomhetsområde	2023	2022
Utleie av eiendom - næring		
Utleie av eiendom	22 032 779	18 906 841
Øvrige inntekter	32 272 797	25 791 955
<b>Sum</b>	<b>54 305 576</b>	<b>44 698 796</b>

All omsetning i konsernet genereres i Norge, hovedsakelig i Innlandet.

## Note 2 - Kjøp og salg med nærstående

### Morselskapet

Selskap	2023		2022	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Byporten Sør AS				
City Park AS				
Europagruppen AS		1 735		823
Folk i Husan AS		7 667		
Havna Drift AS		204 450		
Høyen Drift AS	18 038 585	151 260	3 104 930	50 438
Høyen Gruppen AS				
Høyen Utleie AS				
Høyen Utvikling AS				
Innlandet Entreprenør AS	6 635 592		1 222 769	
KAG Eiendom AS				
KFHøyen Holding AS				
Mariendal AS		10 592		4 050
Midtbyen AS				
Midtbyen Palé AS				
Mølle Strand AS				
Nord Overnatting AS				
Nygata 13 Utvikling AS		57 519		9 801
RAHøyen Holding AS				
Skolevegen 4 Eiendom AS				5 874
Sol Eiendom AS				1 157
Strandvegen 14 AS				
Viksfossen AS			200 000	
Zenturo AS				
Øverbakkvegen Eiendom AS		9 903		
<b>Sum</b>	<b>24 674 177</b>	<b>443 126</b>	<b>4 527 699</b>	<b>96 143</b>

Tjenester og varer er levert til ordinære betingelser i konsernet.

Transaksjoner med nærstående parter er i all hovedsak salg av tjenester og viderefakturering til datterselskaper.

Kjøp inkluderer aktiverte kostnader. Kjøp fra nærstående er i all hovedsak kjøp av administrasjonstjenester.

Alle mellomværende og transaksjoner er eliminert i konsernet.



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

## Morselskapet

### Lønnskostnader mm.

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i år.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i år.

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført honorar til revisor, inkl. mva	2023	2022
Revisjon	180 657	171 168
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>180 657</b>	<b>171 168</b>

## Konsernet

Lønnskostnad	2023	2022
Lønninger	7 120 542	5 232 667
Arbeidsgiveravgift	1 080 056	776 672
Pensjonskostnad	63 170	58 741
Andre ytelser	153 825	141 934
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>8 417 593</b>	<b>6 210 014</b>

Antall årsverk	2023	2022
Gjennomsnittlig antall årsverk	9,5	7,5

Godtgjørelse daglige ledere	2023
Lønn	3 441 631
Pensjonskostnad	18 504
Annen godtgjørelse	18 810
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>3 478 945</b>

Godtgjørelse til styrene	2023
Styreledere	3 478 945
Styremedlemmer	0
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>3 478 945</b>

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskaper i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapenes pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført honorar til revisor, delvis inkl. mva	2023	2022
Revisjon	383 537	355 945
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>383 537</b>	<b>355 945</b>

**Note 4 - Anleggsmidler**

Alle eiendommene eies av selskapet/ konsernet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opp tjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2023. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

<b>Morselskapet</b>				
	Investerings- eiendom	Driftsløse og inventar	2023	2022
Anskaffelseskost pr. 1.1.	132 640 628	805 694	133 446 322	98 823 862
Tilgang driftsmidler	43 942 671		43 942 671	34 733 061
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	176 583 299	805 694	177 388 993	133 556 923
Verdijustering pr. 01.01	142 175 234		142 175 234	91 905 708
<b>Bokført verdi 01.01</b>	<b>274 815 862</b>		<b>274 815 862</b>	<b>225 743 672</b>
Årets verdijustering	-12 450 933		-12 450 933	17 015 241
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	488 442	488 442	440 041
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>306 307 600</b>	<b>317 252</b>	<b>306 624 852</b>	<b>277 491 974</b>
Årets avskrivning	-	159 000	159 000	159 000
Avskrivningstid	Avskr. ikke	0-5 år		
<i>Resultat fra investerings eiendommer bokført til virkelig verdi</i>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter			12 393 924	10 151 077
<b>Resultat</b>			<b>7 985 609</b>	<b>3 717 103</b>

<b>Konsernet</b>				
	Investerings- og annen eiendom	Driftsløse og inventar	2023	2022
Anskaffelseskost pr. 1.1.	250 289 031	8 720 644	259 009 675	434 353 608
Tilgang driftsmidler	48 307 202	799 972	49 107 174	46 475 147
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	298 596 233	-	298 596 233	24 413 748
Verdijustering pr. 01.01	241 244 472		241 244 472	2 353 325
<b>Bokført verdi 01.01</b>	<b>491 533 503</b>	<b>9 520 616</b>	<b>501 054 119</b>	<b>502 889 178</b>
Årets verdijustering	19 607 566		19 607 566	
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	105 072	5 478 403	5 583 475	6 321 897
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>559 343 199</b>	<b>4 042 213</b>	<b>563 385 412</b>	<b>496 567 281</b>
Investerings eiendom avskrives ikke				
Årets avskrivning	72 000	973 493	1 045 493	710 980
Avskrivningstid	0-5 år	5 - 7 år		



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2023	2022
Leieinntekter	22 211 150	18 836 524
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	5 723 763	6 266 243
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	2 834 201	4 230 119
<b>Resultat</b>	<b>13 653 186</b>	<b>8 340 162</b>

**Note 5 - Datterselskaper, tilknyttede selskaper og markedsbaserte aksjer**

<i>Datterselskaper</i>	Eierandel	Ant. Aksjer	Pålydene	Bokf. verdi
City Park AS	100%	30	1000	30 000
Europagruppen AS	100%	225	1 000	2 317 311
Havna Drift AS	100%	100	19 500	4 933 897
Høyen Drift AS	100%	100	19 500	938 955
Høyen Utleie AS	100%	30 000	1	30 000
Høyen Utvikling AS	100%	100 000	1	100 000
Mariendal AS	100%	100	2 200	3 900 000
Midtbyen Palé AS	100%	30	1 000	30 000
Mølle Strand AS	100%	300	6 767	2 373 141
Skolevegen 4 Eiendom AS	100%	300	1 100	7 064 803
Sol Eiendom AS	100%	500	654	4 200 000
<b>Sum</b>				<b>25 918 107</b>

<i>Tilknyttede selskaper</i>	Eierandel	Andel resultat	Andel EK	BF verdi 31.12
Byporten Sør AS	36,67%	59 456	6 154 225	11 000
Folk i Husan AS	33,33%	5 902 796	8 681 381	50 000
Kag Eiendom AS	50,00%	-224 486	3 302 444	1 725 000
Midtbyen AS	50,00%	-57 430	15 953 102	4 081 892
Nord Overnatting AS	50,00%	-87 841	728 377	100 000
Nygata 13 Utvikling AS	50,00%	-1 014 372	3 752 189	802 500
Strandvegen 14 AS	33,33%	3 161 694	4 983 320	8 333 333
Viksfossen AS	50,00%	-24 087	476 683	15 000
Zenturo AS	50,00%	28 919	141 791	100 000
Øverbakkvegen Eiendom AS	25,00%	-91 802	705 008	7 500
<b>Sum</b>		<b>7 671 998</b>	<b>44 878 518</b>	<b>15 226 225</b>

Tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Alle datter- og tilknyttede selskaper har forretningskontor i Ringsaker kommune. Høyen Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor alle datterselskaper inngår. Konsernregnskapet kan utleveres hos morselskapets kontor.

For Skolevegen 4 Eiendom AS er kostpris endret med -1 075 000 kr. Motselskapet har gitt konsernbidrag til Europagruppen AS på 1 017 218 kr. Det har ikke vært utbytte eller andre inntekter utover konsernbidrag i perioden. Strandvegen 14 AS er eneste nye investering i perioden. Strandvegen 14 AS benytter NRS, i konsernregnskapet har man derfor tatt utgangspunkt i kjøpssum for eiendom ved beregning av andel EK etter IFRS.

**Note 6 - Skatt**

<b>Morselskapet</b>		
<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-11 400 088	20 854 874
Permanente forskjeller	-663 457	-2 835 504
Endring midlertidige forskjeller	9 056 633	-14 686 137
Avgitt konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	-94 437
<b>Sum grunnlag betalbar skatt</b>	<b>(3 006 912)</b>	<b>3 238 796</b>
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>		<b>712 535</b>
<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-	712 535
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	-9 725 731	3 834 067
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-9 725 731</b>	<b>4 546 602</b>



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anleggsmidler	138 223 070	149 855 367
Omløpsmidler	484 893	-1 305 598
Gevinst- og tapskonto	-3 140 690	-3 925 863
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-3 006 912	0
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	<i>132 560 361</i>	<i>144 623 905</i>
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>29 163 279</b>	<b>31 817 259</b>

I fjorårets regnskap ble utsatt skatt oppgitt til kr 38 889 010 dette skyldes bla at enkelte av investeringene ble medtatt som midlertidig forskjell.

#### Konsernet

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	12 418 546	35 104 083
Permanente forskjeller	-634 407	-2 831 483
Endring midlertidige forskjeller	-12 982 794	-26 622 045
Avgitt konsernbidrag	0	-344 488
Mottatt konsernbidrag	0	344 488
Benyttet fremførbart underskudd	-252 979	-94 437
<i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>	<i>(3 874 414)</i>	<i>5 556 118</i>
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>	<b>-</b>	<b>1 222 346</b>

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på årets resultat	294 279	1 222 346
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	-3 065 846	5 372 165
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-2 771 567</b>	<b>6 594 511</b>

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anleggsmidler	276 641 630	260 064 016
Omløpsmidler	0	31 520 373
Fordringer	503 049	
Gevinst- og tapskonto	-3 140 690	-3 861 820
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-3 426 202	-1 934 989
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	<i>270 577 786</i>	<i>285 787 580</i>
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>59 527 113</b>	<b>62 873 268</b>



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

## Note 7 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet						
Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK i realiserte gevinster		2023	2022
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	131 012 047		139 707 047	123 398 775
Korrigerings av feil i tidligere år			110 896 683	110 896 683		
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	20 115 364	110 896 683	139 707 047	123 398 775
Årets endring i egenkapital:						
Årsresultat	-	-	(1 674 357)		(1 674 357)	
Til fond	-	-	7 519 928	-7 519 928	0	16 308 272
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>25 960 935</b>	<b>103 376 755</b>	<b>138 032 690</b>	<b>139 707 047</b>

Aksjekapital pr. 31.12.23	Pålydende	Antall	Sum
Ordinære aksjer	26,5	30 000	795 000

Aksjonærer i Høyen Eiendom AS pr. 31.12.2023	Eierandel	Antall	Sum
RAHøyen Holding AS	73,71 %	22 113	22 113
KFHøyen Holding AS	26,29 %	7 887	7 887

RAHøyen Holding, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Det utarbeides ikke konsernregnskap etter rskl § 3-2.

Sum	100,00 %	30 000	30 000
-----	----------	--------	--------

Basisresultat per aksje i morselskapet var -55,81 kr mot 543,61 kr i fjor.

Utvannet resultat per aksje var -55,81 kr mot 543,61 kr i fjor.

## Ledende personer

Rolf Arne Høyen (styreleder) eier 100% av RAHøyen Holding AS.

Kenneth Ferger Høyen (styremedlem) eier 100% av KFHøyen Holding AS.

Konsernet						
Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK i realiserte gevinster		2023	2022
Egenkapital 31.12.	795 000	7 900 000	222 768 838	0	231 463 838	216 004 391
Korrigerings av feil i tidligere år			-176 003 144	176 003 144	0	
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	36 773 932	176 003 144	221 472 076	216 004 391
Årets endring i egenkapital:						
Årsresultat			19 081 107		19 081 107	28 509 572
Korrigerings mot EK			3 721 812		3 721 812	-
Endring i fond		-	27 446 337	27 446 337		13 050 125
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>32 130 515</b>	<b>203 449 481</b>	<b>244 274 995</b>	<b>231 463 838</b>



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

**Note 8 - Mellomværende med nærstående**

<b>Morselskapet</b>				
<i>Selskap</i>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Høyen Drift AS	3 157 808		15 096 297	
Høyen Utleie AS	228 276		211 697	
Sol Eiendom AS	388 000		278 000	
City Park AS		2 976 400		2 726 400
Midtbyen AS (tidligere Stolt Eiendom AS)		7 846 006		7 846 006
Mølle Strand AS	1 160 431		860 431	
Folk i Husan AS	2 531 250		250 000	
Viksfossen AS (tidligere Byporten Nord AS)	463 000		273 000	
Midtbyen Palé AS	1 333 000		1 323 000	
Høyen Utvikling AS	821 600		728 600	
Byporten Sør AS	90 000			385 000
Nygata 13 Utvikling AS		500 000		1 300 000
Høyen Gruppen AS			91 645	
KAG Eiendom AS	135 000		65 000	
Øverbakkvegen Eiendom AS	80 000		10 000	
Høyen Holding AS				
Ferskvann (tidligere Aktiv1.no AS)	111 645		111 645	
Mariendal AS		690 275		435 100
Mørkvedvegen Utvikling AS			180 000	
Europagruppen AS		446 437		768 437
Skolevegen 4 Eiendom AS	975 000			100 000
Innlandet Entreprenør AS		3 713 192	100 000	
Nord Overmating AS	981 481		811 481	
Havna Drift AS		2 950 000		
Zenturo AS	5 040 000		4 040 000	
Zenturo Italy AS	55 085		-	
<b>Sum</b>	<b>17 551 576</b>	<b>19 122 309</b>	<b>24 430 795</b>	<b>13 560 943</b>

**Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon**

<b>Morselskapet</b>		
<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig lån	177 982 979	147 417 044
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	170 482 979	139 917 044
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	306 307 600	273 580 806
<b>Konsernet</b>		
<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig lån	296 160 572	257 433 618
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	288 660 572	246 428 090
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	559 362 838	524 417 677



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

## Note 10 - Garantibeløp

### Morselskapet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	-	-

### Konsernet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	153 850	212 712



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Høyen, Rolf Arne**

Norwegian BankID

**Høyen, Rolf Kenneth Ferger**

Norwegian BankID

**Hjorth, Sigmund Andre**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

08/26/2024 17:51:27

08/26/2024 20:02:08

08/26/2024 20:39:10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.