Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 167 629
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HÖEGH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Parkveien 55 0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Aider AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.07.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	5 528 845	5 508 179
Sum kostnader		**5 528 845**	**5 508 179**
Driftsresultat		**-5 528 845**	**-5 508 179**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 131 443	15 452 686
Annen finansinntekt			3 048 902
Sum finansinntekter		**1 131 443**	**18 501 588**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 588 864	6 776 541
Sum finanskostnader		**12 588 864**	**6 776 541**
Netto finans		**-11 457 421**	**11 725 047**
Resultat før skattekostnad		**-16 986 266**	**6 216 868**
Skattekostnad på resultat	3	-7 053 993	696 953
Årsresultat		**-9 932 273**	**5 519 915**
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			5 519 916
Overført fra annen egenkapital		-9 932 273	
Sum overføringer og disponeringer		**-9 932 273**	**5 519 916**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	27 877 738	20 823 745
Sum immaterielle eiendeler		**27 877 738**	**20 823 745**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 228 960 147	1 226 831 153
Investeringer i aksjer og andeler		15 318 760	
Obligasjoner og andre fordringer		608 400	
Sum finansielle anleggsmidler		**1 244 887 307**	**1 226 831 153**
Sum anleggsmidler		**1 272 765 045**	**1 247 654 898**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 142 626	15 452 686
Sum fordringer		**1 142 626**	**15 452 686**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Sum omløpsmidler		**1 142 626**	**15 452 686**
SUM EIENDELER		**1 273 907 671**	**1 263 107 584**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	669 030 868	666 600 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7	-668 307 159	-399 243 187
Overkurs		149 208 007	135 440 300
Sum innskutt egenkapital		**149 931 716**	**402 797 113**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 049 192 110	642 106 160
Sum opptjent egenkapital		**1 049 192 110**	**642 106 160**
Sum egenkapital	8	**1 199 123 826**	**1 044 903 273**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	5	74 783 845	218 204 311
Sum kortsiktig gjeld		**74 783 845**	**218 204 311**
Sum gjeld		**74 783 845**	**218 204 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 273 907 671**	**1 263 107 584**

Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	7, 8	347 394 000	326 308 000
Salsinntekter fra bolig	27	3 126 000	161 466 000
Gevinst ved salg av eiendom		-2 620 000	
Andre inntekter	28	72 434 000	52 566 000
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	7 039 000	-201 994 000
Sum inntekter		**427 373 000**	**338 346 000**
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	9	-85 923 000	1 115 376 000
Produksjonskostnader bolig		88 000	110 926 000
Avskriving	10	14 369 000	11 913 000
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11, 12	50 282 000	51 450 000
Vedlikeholdskostnader		3 558 000	11 104 000
Andre eiendomsrelaterte kostnader	12	4 958 000	6 651 000
Andre kostnader	28	24 604 000	6 124 000
Administrative kostnader	11, 12	85 268 000	87 505 000
Sum kostnader		**97 204 000**	**1 401 049 000**
Driftsresultat		**330 169 000**	**-1 062 703 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 593 000	7 725 000
Sum finansinntekter		**6 593 000**	**7 725 000**
Verdiendring finansielle instrumenter		20 162 000	18 344 000
Finanskostnad	13	105 045 000	169 999 000
Sum finanskostnader		**125 207 000**	**188 343 000**
Netto finans		**-118 614 000**	**-180 618 000**
Resultat før skattekostnad		**211 555 000**	**-1 243 321 000**
Skattekostnad	14	26 264 000	-232 155 000
Årsresultat		**185 291 000**	**-1 011 166 000**

Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	59 123 000	69 160 000
Sum immaterielle eiendeler		**59 123 000**	**69 160 000**
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	9, 22	7 862 527 000	7 092 758 000
Varige driftsmidler	10	42 098 000	55 719 000
Sum varige driftsmidler		**7 904 625 000**	**7 148 477 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	26		
Investeringer i tilknyttet selskap	26	417 438 000	410 400 000
Finansielle derivater	13	71 022 000	119 660 000
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		80 250 000	70 215 000
Andre fordringer	13	10 465 000	9 535 000
Sum finansielle anleggsmidler		**579 175 000**	**609 810 000**
Sum anleggsmidler		**8 542 923 000**	**7 827 447 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendom holdt for salg	9	356 600 000	130 900 000
Varelager	15	449 226 000	289 245 000
Sum varer		**805 826 000**	**420 145 000**
Fordringer			
Kundefordringer	16	4 451 000	28 871 000
Andre kortsiktige fordringer	16	22 864 000	2 177 000
Sum fordringer		**27 315 000**	**31 048 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	53 547 000	82 068 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**53 547 000**	**82 068 000**

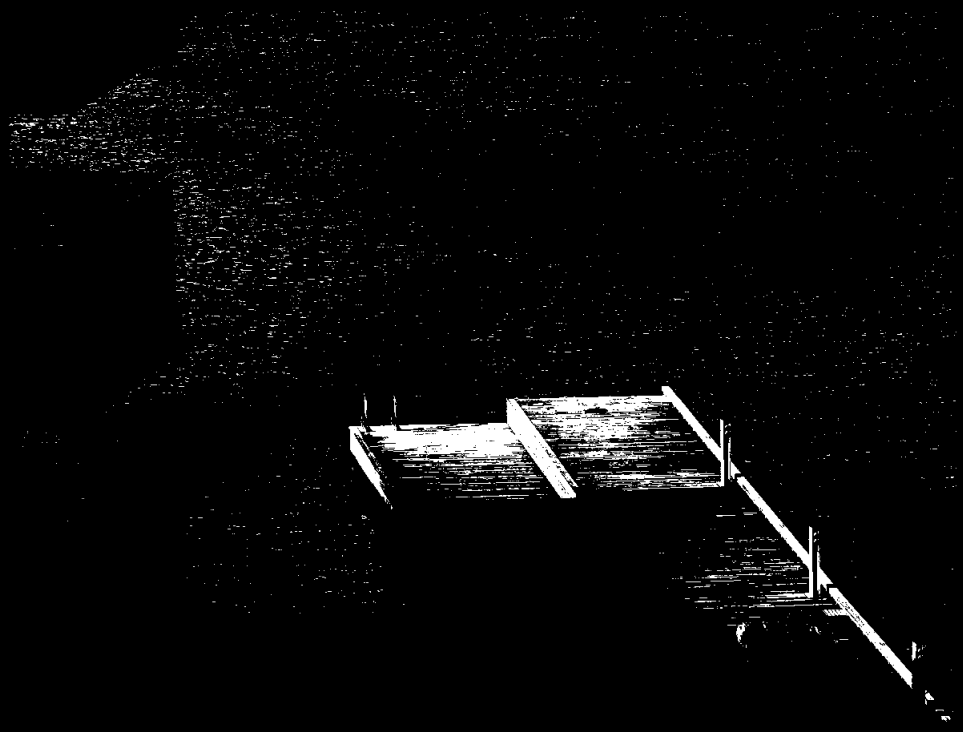
Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		**886 688 000**	**533 261 000**
SUM EIENDELER		**9 429 611 000**	**8 360 708 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18	669 031 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer		-303 011 000	-399 242 000
Overkurs		149 208 000	135 440 000
Sum innskutt egenkapital		**515 228 000**	**402 798 000**
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 575 520 000	2 364 131 000
Minoritetsinteresser		221 508 000	201 997 000
Sum opptjent egenkapital		**2 797 028 000**	**2 566 128 000**
Sum egenkapital		**3 312 256 000**	**2 968 926 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	1 000 712 000	913 652 000
Sum avsetninger for forpliktelser		**1 000 712 000**	**913 652 000**
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital		21 185 000	24 730 000
Finansielle derivater	13	16 051 000	44 528 000
Rentebærende gjeld	13, 19, 21, 22	3 111 387 000	3 401 820 000
Andre forpliktelser og gjeld		29 683 000	89 768 000
Sum annen langsiktig gjeld		**3 178 306 000**	**3 560 846 000**
Sum langsiktig gjeld		**4 179 018 000**	**4 474 498 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 552 000	65 780 000
Rentebærende gjeld	13, 19,	1 621 559 000	698 268 000

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
	21, 22		
Annen kortsiktig gjeld	15, 20	284 226 000	153 236 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 938 337 000**	**917 284 000**
Sum gjeld		**6 117 355 000**	**5 391 782 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 429 611 000**	**8 360 708 000**

Resultater
Økonomi



Produksjon

Tekst: Höegh Eiendom

Design og layout: Anette Lia

Foto: Åsmund Holien Mo, Dmitry Tkachenko, Herman Dreyer

Resultater: Økonomi

Styrets årsberetning	04
Styret	10
Årsregnskap 2024	12
Revisors beretning	48

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

Side 10 av 37

2024

Styrets årsberetning

Höegh Eiendom Holding AS («Höegh Eiendom» eller «konsernet») og dets datterselskaper er et familieeiet eiendomskonsern som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale østlandsområdet.

Høydepunkter

I et år preget av inflasjon og høyt rentenivå, har Höegh Eiendom hatt solid vekst i leieinntektene.

Leieinntektene i 2024 endte på 347 millioner kroner (326 millioner kroner i 2023). Flere vellykkede transaksjoner ble gjennomført i 2024. I april ble Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS solgt. I oktober 2024 kjøpte konsernet Kirkegata 20, en flott hjørneeiendom i Kvadraturen. Bygget er klar til rehabilitering, og utleiearbeidet er godt i gang. I tillegg til kjøp og ferdigstillelse av prosjekter, har nye og reforhandlede leiekontrakter, boligsalg og god eiendomsforvaltning medvirket til et godt driftsresultat før verdiendringer. Reguleringsarbeidet for boligsatsningen i bydel Ski Øst og Skorhaugåsen i Ski ble endelig startet i 2024, med mål om henholdsvis godkjent områdeplan og detaljregulering i 2027. Verdien av konsernets eiendommer har i snitt økt i verdi med 1,2 % i året, godt hjulpet av en inflasjonsjustering av leieinntektene på 2,6 %.

Arbeidet med å bygge et nytt hovedkontor for Frelsesarmeen på Ensjø ble påbegynt sommeren 2023, og er ferdigstilt i Q2 2025. Første del av Verket Brygge 2 er ferdigstilt i Q1 2025, mens andre del ferdigstilles Q2 2025.

Virksomheten i 2024

Utleie

- 10 års avtale med Ecura AS i Bernt Ankers gate 6
- 5 års avtale med Wesmans AS i Bernt Ankers gate 19
- 5 års avtale med Kgk Norge AS i Industriveien 3A
- 5 års avtale med DeLaval AS i Glynitveien 25
- 5 års avtale med Prize Capital Markets AS i Parkkvartalet

Transaksjoner

- Kjøp av Kirkegata 20: 8 100 kvm med kontorer sentralt på hjørnet av Kirkegata og Prinsens gate i Kvadraturen i Oslo
- Salg av Höegh Capital Partners AS. Outsourcet regnskap til Aider
- Salg av Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 11 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

30.07.2025 kl 17:55

Som byutvikler har selskapet også et stort samfunnsansvar. Det er viktig å skape gode møteplasser i trygge omgivelser.

Forvaltning
Konsernet har valgt å selv stå for forvaltningen av eiendommene. Forvaltningsavdelingen er en sentral del av virksomheten og består av forvaltere, driftspersonell og miljø-rådgivere. Konsernet mener denne organiseringen er formålstjenlig for best mulig leietakerhåndtering, samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

Kundefokus
Leietakeren er en viktig forutsetning for eiendommens verdi. Høy kundetilfredshet etableres gjennom god og personlig kundepleie. Höegh Eiendom tar derfor sin rolle ovenfor leietaker og deres ansatte på største alvor. I konsernet er leietakeroppfølgingen satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Forrige undersøkelse, som fant sted høsten 2023, viser at Höegh Eiendom er rangert blant topp 5 av alle eiendomsselskapene i Norge som deltar i undersøkelsen. Styret er fornøyd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som løfter kundeopplevelsen ytterligere i byggene våre. Undersøkelsen gjøres annethvert år.

Fleksibilitet
Höegh Eiendom forbedrer stadig produktspekteret sitt mot nye og eksisterende kunder. Gjennom fleksible og enkle løsninger i Ö-konseptet legger Höegh Eiendom til rette for at leietakerne kan skalere sitt behov innenfor forvaltet portefølje. Styret er tilfredse med at konsernets leietakere ofte velger å bli værende i Höegh Eiendom sin portefølje når de «vokser» ut av sine lokaler.

Prosjekter
Konsernet var ved utgangen av 2024 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 1,3 milliarder kroner. Arbeidet med å bygge et nytt hovedkontor for Frelsesarmeen på Ensjø ble påbegynt sommeren 2023 og er ferdigstilt i Q2 2025. Bygging av Verket Brygge 2 pågikk gjennom 2023 og 2024, med planlagt ferdigstillelse i Q1 og Q2 2025.

Bærekraft og samfunnsansvar
Höegh Eiendom utvikler, forvalter og leier ut sine egne (og andres) bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsmål integreres i alle kjerneprosesser, som forvaltning av ferdige bygg, regulering av tomter, selve byggeprosessen, områdeutvikling og kjøp. Sammen med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har tilsluttet oss strakstiltakene i «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og jobber aktivt med å redusere vårt fotavtrykk innen følgende fokusområder; sirkulær økonomi, lavutslippsmaterialer, energi og effekt, biologisk mangfold, transport og sosial bærekraft. Verden står i dag ovenfor flere alvorlige utfordringer, deriblant klimaendringer og tap av natur. Eiendomsbransjen er kategorisert som en high climate impact sektor iht. NACE (Nomenclature of Economic Activities), og er en sektor som krever høy grad av omstilling for at nasjonale og globale klimamål skal tilfredsstilles. Gjennom dobbel vesentlighetsanalyse og klimagassregnskap, er Höegh Eiendom kjent med virksomhetens negative påvirkning på klima, natur og miljø. Vi har som strategi å utvikle eiendom rundt knutepunkt og etablert infrastruktur. Vi utvikler primært på «grå» arealer, men vet at natur vil og kan bli berørt negativt i større utviklingsområder. Vi jobber derfor systematisk med kartlegging og tiltak for å redusere klimafotavtrykket og tar vare på og forbedrer naturen der vi kan i samarbeid med fagfolk. Virksomheten har også utslipp fra materialer og energibruk, som påvirker klimaet negativt, og vi jobber kontinuerlig med sirkulære løsninger og energiledelse for å forbedre oss.

Et viktig verktøy for å redusere Höegh Eiendoms påvirkning på ytre miljø er, miljøledelse av selskapet iht. ISO 14001. Vi har vært ISO 14001 sertifisert siden 2021. Dette sikrer kontinuerlig forbedring av vår kjernevirksomhet som omfatter område- og boligutvikling og utleie av næringslokaler.

Vi stiller krav til bærekraft i alle prosjekter. Nybygg miljøsertifiseres i henhold til BREEAM NOR og BREEAM-in-use for eksisterende bygg. BREEAM bidrar til å konkretisere våre bærekraftsmål og gjennomfører tiltak som sikrer god kvalitet i hele porteføljen.

Fra 2011 til 2024 er energibruken redusert fra 220 kWh pr kvm til 127 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk på 125 kWh pr kvm innen 2025. For 2024 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble 40 kg CO_2-ekvivalenter, mot 58 kg CO_2-ekvivalenter i 2023. Totalt utslipp ble 8 143 tonn CO_2e. Vi har de siste årene gjennomført flere prosjekter med høye bærekraftambisjoner som har gitt gode resultater. Dette kan ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere være stolte av.

Som byutvikler har selskapet også et stort samfunnsansvar. Det er viktig å skape gode møteplasser i trygge omgivelser. Et samarbeid selskapet har hatt mye glede av, er med basketballklubben Centrum Tigers, som har sine hovedoppgaver å drive målrettet aktivitets-, anti vold- og integrerings-arbeid blant barn, unge og voksne i Grünerløkka og storbyen Oslo generelt. I 2024 inngikk vi også et samarbeid med Moving Mamas, som arbeider for å gi innvandrerkvinner mulighet til å bli en aktiv del av arbeidslivet. I tillegg til å støtte sosial bærekraft, fremmer Moving Mamas også miljøvennlighet og sirkulære forretningsmodeller med reparasjon av klær.

Konsernet er underlagt reglene i åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Konsernet har foretatt aktsomhetsvurderinger ihht åpenhetsloven. Detaljer om disse er tilgjengelige på nettsiden hoegheieiendom.no i tråd med åpenhetslovens §5. Allmenheten kan be om informasjon ihht åpenhetslovens § 6 ved å sende en skriftlig henvendelse til aapenhetsloven@hoegh-eiendom.no. For at henvendelsen skal kunne besvares må den gi tilstrekkelig grunnlag for å identifisere hva henvendelsen gjelder.

Likestilling og HMS
Per utløpet av 2024 var 37 prosent av konsernets 52 ansatte kvinner. Konsernets ledergruppe består av seks menn og to kvinner, og styret består av tre menn og to kvinner. Höegh Eiendom vektlegger mangfold, og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Detaljer om likestillingsstatus hos Höegh Eiendomsselskap AS, og hvordan virksomheten jobber for å sikre like muligheter for alle ansatte er tilgjengelige i linken Equality Check Premium.

Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling.

Höegh Eiendom tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensynet til HMS blir ivaretatt i den daglige driften. Vi har nulltoleranse for alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Höegh Eiendoms eiendommer og ansvarsområder. Det har vært 2 H1-skader knyttet til konsernets bygg eller prosjekter i 2024.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i konsernet var i 2024 på 3,62 prosent, sammenlignet med 3,14 prosent i 2023.

Det er verneombud på de tre lokasjonene hvor konsernet har kontor. Det er også opprettet arbeidsmiljøutvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Höegh Eiendom-konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til konsernet.

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Brønnøysundregistrene

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene økte 6,4 % til 347 millioner kroner (326 millioner kroner). I tillegg til økning som følge av KPI-justering, økte leieinntektene som følge av åpningen av Hotell Riviera i mai 2023, samt kjøp av eiendommene nevnt ovenfor og reforhandlinger og utleie av ledige lokaler i et godt leiemarked. Netto driftsresultat for utleieeiendommene økte med 31,5 millioner kroner til 288,6 millioner kroner (257,1 millioner kroner).

Netto resultat fra felleskontrollerte- og tilknyttede eiendommer var 7 millioner kroner (-201,9 millioner kroner). Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 85,9 millioner kroner (-1 115 millioner kroner). I tillegg har felleskontrollerte- og tilknyttede eiendommer bidratt positivt til resultatet.

Finansinntektene utgjorde 6,6 millioner kroner (7,7 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 105 millioner kroner (170 millioner kroner). Som følge av endringer i rentekurven og at positiv markedsverdi realiseres under rentesikringenes løpetid medførte det en verdiendring på -20 millioner kroner (-18 millioner kroner) av finansielle instrumenter. Resultat før skatt for konsernet ble dermed 211,5 millioner kroner (-1 243 millioner kroner).

Regnskapet for 2024 viste en skattekostnad på 26,3 millioner kroner (-232,2 millioner kroner). Periodens resultat ble 185,3 millioner kroner (-1 011,2 millioner kroner).

Morselskapets selskapsregnskap viste i 2024 et underskudd på 8,7 millioner kroner.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var 9 430 millioner kroner (8 361 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringseiendommer 7 862 millioner kroner (7 093 millioner kroner). I tillegg til et positivt bidrag fra verdivurderingen av eiendommene, bidro kjøpet av Kirkegata 20 til å øke konsernets balanse. Motsatt effekt hadde salget av Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 356,6 millioner kroner (Ensjoveien 23 B), mot 130,9 millioner kroner i 2023. Varelageret utgjorde 449,2 millioner kroner (289 millioner kroner), en økning på 160,2 millioner kroner.

Konsernet hadde 53,5 millioner kroner (82,1 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 371,4 millioner kroner ved årsslutt (652,1 millioner kroner).

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på til sammen 4 733 millioner kroner (4 100 millioner kroner). Av dette utgjorde langsiktig gjeld 3 111 millioner kroner (3 402 millioner kroner). Selskapet jobber kontinuerlig med refinansiering av kortsiktig gjeld, og opplever god dialog med bankene.

Konsernet hadde ved utløpet av 2024 en egenkapital på 3 312 millioner kroner (2 968 millioner kroner). Økningen skyldes hovedsakelig positiv verdiutvikling av eiendommene, et positivt resultat og netto salg av egne aksjer. Morselskapet hadde ved utløpet av 2024 en egenkapital på 1 202 millioner kroner (1 045 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 44,3 millioner kroner (223,8 millioner kroner). Nedgangen fra 2023 kommer hovedsakelig som følge av at det ikke ble ferdigstilt boligprosjekter ila 2024.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 312,9 millioner kroner (negativ 881,7 millioner kroner). Utbetalingene skyldes hovedsakelig prosjektet Ensjøveien 23B, samt kjøpet av Kirkegata 20.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 240 millioner kroner (positiv 662,2 millioner kroner). Hovedendringen har vært opplåning på 2 382 millioner kroner og nedkvittering av gjeld på 2 127 millioner kroner.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler følger endringene i konsumprisindeksen, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 4,9 år ved utløpet av 2024.

Kredittrisiko

Konsernet sikrer seg mot kredittrisiko ved å sikre en diversifisert leietakerportefølje, samt å kreve garantier eller depositum som står i forhold til leietakernes soliditet og omdømme. Vi opplever begrensede tap på utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likvidtetsrisikoen er at konsernet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Det er etablert en likvidtetsplan som hensyntar risiko i løpende byggeprosjekter, oppgjør fra boligkjøpere og betalingsproblemer for leietakere. Konsernet har bedre likviditet enn reserven som er pålagt fra långivere. Reserven kan enten holdes i bankinnskudd eller frie trekkrettigheter. Ved likviditetsbehov har dessuten eierne muligheten til å tilføre kapital, og eiendommer kan selges.

Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert gjeldstruktur med varierte løpetider på lånene og veletablert forhold til flere banker.

Ved utgangen av 2024 består total gjeld av 2 802 kroner i gjeldsbrevlån, 1 412 millioner kroner i trekkfasiliteter og 493 millioner kroner i byggelån. I tillegg har konsernet 350 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 21 millioner kroner i ubenyttede rammer i byggelån.

Konsernets pro rata gjennomsnittlige margin på lån var 1,7 prosent og 50 prosent av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter i tråd med konsernets rentesikringspolicy om å ha rentesikret 30–60 prosent av konsernets gjeld i en 10-årsperiode fremover (3–6 rentesikringsgradsår). På konsolidert basis var de samme nøkkeltallene 1,7 og 53 prosent.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Fokus i 2025

Konvertering av tomtebank

Høegh Eiendom har med sine store stedsutviklingsprosjekter på Hasle, Moss og Ski en betydelig tomtebank. Konsernet ønsker å konvertere denne tomtebanken til boligprosjekter og næringsbygg for å øke kontantstrøm fra drift, for på den måten bygge et større selskap som kan investere i flere eiendomsprosjekter som begeistrer og har søkelys på bærekraft. I tillegg ønsker selskapet å se etter muligheten for kjøp av nye eiendommer som kan tilføre konsernet ytterligere verdi, både i form av utviklingsprosjekter og forvaltning. Samtidig arbeider selskapet med å sikre lønnsomhet og likviditet i en tid med høye finanskostnader, og det er derfor stort kostnadsfokus i organisasjonen.

Styret takker ansatte og ledelsen for god felles innsats gjennom året.

Oslo, 6.05.2025

Leif Ovesøn Høegh
styrets leder

Lise Duetoft
styremedlem

Gunnar Oveland
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem

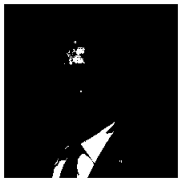
Isabella Sabine Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 13 av 37

2024

Styret



Leif O . Høegh

Styrets leder

Styremedlem i Høegh Eiendom siden oppstarten av selskapet, og ble styrets leder i 2014.

Er i tillegg blant annet styreleder i Høegh Autoliners ASA og styremedlem i Høegh LNG, samt eier i Høegh Capital Partners.

Leif O. Høegh har erfaring fra McKinsey & Company og the Royal Bank of Canada Group.

Han har MA i Economics fra University of Cambridge og en MBA fra Harvard Business School.

Thomas Høegh

Styreobservatør

Medeier i Høegh Eiendom siden oppstart av selskapet.

Thomas leder Arts Alliance Investment ltd som har en portefølje av teknologi, eiendom og medieselskaper. Han er også styreleder i Høegh families jordbruk, skogbruk og fornybar energi selskap Cicada ltd i Zimbabwe.

Han har en BA i Teater fra Northwestern University og en MBA fra Harvard Business School.

Lise Duetoft

Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2013.

Lise er i dag Chief Strategy, People and Digital Officer i Høegh Autoliners ASA etter ti år som investeringsdirektør i Høegh Capital Partners.

Hun har mange års konsulenterfaring innenfor forretningsstrategi og MA fra blant annet McKinsey & Co. og har ledererfaring fra en rekke år i IT-bransjen.

Lise har M.Sc. i International Business Administration fra Copenhagen Business School og deltok i MBA og Corporate Finance programmer ved Kellogg Graduate School of Management i Chicago og London Business School.

Morten W. Høegh

Varamedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden oppstarten av selskapet.

Han er styreleder i Høegh LNG og styremedlem i Høegh Autoliners ASA, og eier i Høegh Capital Partners.

Videre er Morten styreleder for sjøforsikringsselskapet Gard P&I (Bermuda) Ltd.

Han har erfaring i investeringbankvirksomhet fra Morgan Stanley i London.

Morten har MBA fra Harvard Business School, Bachelor of Science in Ocean Engineering og Master of Science in Ocean Systems Management fra Massachusetts Institute of Technology. Han har også gjennomført Forsvarets russiskkurs.

Arne Vannebo

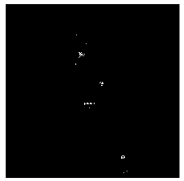
Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Han har lang erfaring som både eier og leder i eiendomsbransjen. Var med å bygge opp Salto Eiendom AS.

Er i dag CEO og medeier i AVA Eiendom AS, som eier en betydelig eiendomsportefølje i Oslo, Sandvika, Asker og Drammen.

Arne er utdannet siviløkonom fra BI 1991.



Isabella Alveberg

Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Isabella Alveberg er konsernsjef i Snøhetta AS, en global arkitektur- og designpraksis. Hun har hatt denne stillingen siden 2018.

Hun er en leder med bred kommersiell erfaring fra teknologiselskaper og endringsledelse, fra selskaper som Microsoft, Aftenposten og Avast Software.

Isabella har en Bachelor of Liberal Arts med hovedfag i økonomi fra St. Olaf College.

Gunnar Oveland

Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2022.

Gunnar har erfaring innenfor by- og destinasjonsutvikling i Norge og Sverige, og arbeidet mye med planlegging og gjennomføring av prosjekter som Utviklingsdirektør i Aspelin Ramm Eiendom og AB Invest.

Han har en MSc i Urban Planning fra Aalborg Universitetet.

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 14 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Årsregnskapet 2024

Resultatregnskap 13

Balanse 14

Kontantstrømoppstilling 16

Egenkapital 17

Noter 18

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2024	2023
Leieinntekter	7, 8	347 394	326 308
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11, 12	-50 281	-51 450
Vedlikeholdskostnader		-3 558	-11 104
Andre eiendomsrelaterte kostnader	12	-4 958	-6 651
Netto driftsresultat – utleie		**288 596**	**257 103**
Salgsinntekter fra bolig	27	3 126	161 466
Produksjonskostnder bolig		-88	-110 926
Andre inntekter	28	72 434	52 566
Andre kostnader	28	-24 604	-6 124
Administrative kostnader	11, 12	-85 267	-87 505
Avskriving	10	-14 369	-11 913
Gevinst ved salg av eiendom		-2 620	0
Driftsresultat før verdiendringer		**237 207**	**254 667**
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	7 039	-201 994
Verdiendring investeringseiendom	9	85 923	-1 115 376
Driftsresultat		**330 169**	**-1 062 703**
Finansinntekter		6 593	7 725
Finanskostnader	13	-105 045	-169 999
Verdiendring finansielle instrumenter		-20 162	-18 344
Netto finanskostnader		**-118 614**	**-180 618**
Resultat før skatt		**211 555**	**-1 243 321**
Skattekostnad	14	-26 265	232 155
Resultat etter skatt		**185 291**	**-1 011 166**
Utvidet resultat		0	0
Årets totalresultat		**185 291**	**-1 011 166**
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		19 738	-36 921
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		165 554	-974 245

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2024	2023
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	9, 22	7 862 527	7 092 758
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	417 438	410 399
Varige driftsmidler	10	42 098	55 719
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		80 250	70 215
Andre fordringer	13	10 465	9 535
Finansielle derivater	13	71 022	119 660
Utsatt skattefordel	14	59 123	69 160
Sum anleggsmidler		**8 542 923**	**7 827 447**
Omløpsmidler			
Eiendom holdt for salg	9	356 600	130 900
Varelager	15	449 227	289 246
Andre kortsiktige fordringer	16	22 864	2 177
Kundefordringer	16	4 451	28 871
Bankinnskudd	17	53 547	82 068
Sum omløpsmidler		**886 688**	**533 261**
SUM EIENDELER		**9 429 611**	**8 360 708**

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	18	669 031	666 600
Egne aksjer		-303 011	-399 242
Overkurs		149 208	135 440
Opptjent egenkapital		2 575 520	2 364 130
Ikke-kontrollerende eierinteresser		221 508	201 997
Sum egenkapital		**3 312 256**	**2 968 926**
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13, 19, 21, 22	3 111 388	3 401 820
Lån fra aksjonær		21 185	24 730
Andre forpliktelser og gjeld		29 683	89 768
Finansielle derivater	13	16 051	44 528
Utsatt skatt	14	1 000 712	913 652
Sum langsiktig gjeld		**4 179 018**	**4 474 498**
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13, 19, 21, 22	1 621 559	698 268
Leverandørgjeld		32 552	65 780
Annen kortsiktig gjeld	15, 20	284 225	153 236
Sum kortsiktig gjeld		**1 938 336**	**917 283**
Sum gjeld		**6 117 354**	**5 391 781**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 429 611**	**8 360 708**

Oslo, 6.05.2025

Leif Ovesøn Høegh
styrets leder

Lise Duetoft
styremedlem

Gunnar Oveland
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem

Isabella Sabine Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 16 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

KONSOLIDERT KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

	NOTE	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		211 555	-1 243 321
Periodens betalte skatt	14	-5 209	-1 365
Avskrivninger	10	14 369	11 913
Netto finanskostnader		98 451	162 274
Verdiendring finansielle instrumenter		20 162	18 344
Endring i kundefordringer	16	24 420	8 640
Endring i andre fordringer	16	-20 687	-892
Endring i leverandørgjeld		-33 227	22 744
Endring i varelager	15	-159 980	-12 772
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	20	-21 749	-66 797
Tap av salg		2 620	-
Verdiendring investeringseiendommer	9	-85 923	1 115 376
Resultatandel fra TS	26	-7 039	201 994
Mottatte renter	13	6 593	7 725
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**44 356**	**223 863**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Betaling for investeringseiendommer	9	-436 139	-829 917
Betaling for andre varige driftsmidler	10	-748	-48 095
Mottatt ved salg av investeringseiendommer		4 063	-
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		0	1 367
Innbetaling fra investeringer tilknyttet selskap		-	12 500
Mottatt ved salg av eiendeler holdt for salg		130 900	-
Utbetalinger fra langsiktige fordringer		-10 966	-17 559
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-312 889**	**-881 704**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalte renter	13	-97 230	-166 049
Nedbetaling av rentebærende gjeld	19	-2 126 644	-943 913
Opptak av rentebærende gjeld	19	2 381 688	1 919 238
Opptak av andre forpliktelser og gjeld		-60 085	83 114
Nedbetaling av andre forpliktelser og gjeld		-3 545	-15 333
Betalt utbytte		-	-50 000
Salg av egne aksjer		237 800	-
Kjøp av egne aksjer		-89 846	-135 228
Utbetaling til minoritetsinteresser		-2 129	-29 588
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter		**240 009**	**662 240**
Netto endring i bankinnskudd		-28 524	4 399
Bankinnskudd pr 1. januar		82 069	77 670
Bankinnskudd pr 31. desember		**53 547**	**82 069**

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE-KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	OPPTJENT RESULTAT	IKKE-KONTROL-LERENDE	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 1. januar 2023	**666 600**	**135 440**	**-264 014**	**3 382 960**	**271 555**	**4 192 542**
Årsresultat				-974 245	-36 921	-1 011 166
Endring i minoritet				3 049	-32 637	-29 588
Utbytte				-50 000		-50 000
Kjøp av egne aksjer			-135 228			-135 228
Andre justeringer				2 369		2 369
Sum årets endring	**-**	**-**	**-135 228**	**-1 018 827**	**-69 558**	**-1 223 613**
Total egenkapital 31. desember 2023	**666 600**	**135 440**	**-399 242**	**2 364 132**	**201 997**	**2 968 927**
Total egenkapital 1. januar 2024	**666 600**	**135 440**	**-399 242**	**2 364 132**	**201 997**	**2 968 927**
Årsresultat				165 554	19 738	185 291
Kapitalforhøyelse	2 431	13 768				16 199
Endring i minoritet				-1 902	-227	-2 129
Kjøp av egne aksjer			-89 846			-89 846
Salg egne aksjer			186 077	51 723		237 800
Andre justeringer				-3 983	-1	-3 984
Sum årets endring	**2 431**	**13 768**	**96 231**	**211 392**	**19 510**	**343 330**
Total egenkapital 31. desember 2024	**669 031**	**149 208**	**-303 011**	**2 575 520**	**221 508**	**3 312 256**

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 17 av 37

NOTE 1
Generell informasjon

Höegh Eiendom Holding AS er et familieeiet eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og i det sentrale østlandsområdet. Virksomheten omfatter både næringseiendom og boliger. Selskapets hovedkontor ligger i Parkveien 55 i Oslo.

NOTE 2
Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. Beløpene er presentert i tusen kroner (NOK) om ikke annet er angitt. Morselskapets funksjonelle valuta er NOK, som også er presentasjonsvalutaen til konsernet.

2.1 – Basisprinsipper
Konsernregnskapet til Höegh Eiendom Holding AS er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards godkjent av EU og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2023, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2024.

Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

2.2 – Konsolideringsprinsipper
Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris. Ved slike oppkjøp avsettes det ikke for utsatt skatt (jfr. IAS 12).

Ved trinnvise oppkjøp utgjør anskaffelseskost summen av virkelig verdi av tidligere eierandeler på oppkjøpstidspunktet og anskaffelseskost på siste kjøp. Endringen mellom kostpris på aksjer av tidligere eierander og virkelig verdi på tidspunktet for oppkjøp innregnes i resultat.

2.3 – Omregning av utenlandsk valuta
Funksjonell valuta er norske kroner (NOK).
Presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK).

2.4 – Investeringseiendom
Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring på investeringseiendommer. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Endrer brukeren av en eiendom seg til et konsernselskap omklassifiseres eiendommen til eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringsreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom («single purpose» selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

2.5 – Varelager
Eiendom (bolig) under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader. Det foretas avsetninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring.

Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet det vedtas å iverksette et boligprosjekt.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager.

2.6 – Varige driftsmidler
Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivinger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Avskrivninger følger den lineære metoden som innebærer et konstant avskrivningsbeløp over eiendelens utnyttbare levetid dersom eiendelens restverdi ikke blir endret. Hvis betydelige enkeltdeler av eiendelene har ulik utnyttbar levetid, blir de innregnet og avskrevet separat. Beregnet utnyttbar levetid, restverdier og avskrivningsmetode blir gjennomgått ved utgangen av hver rapporteringsperiode, og effekten av eventuelle endringer blir behandlet prospektivt. Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

2.7 – Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler
Eiendeler med ubestemt levetid, som eksempelvis goodwill. avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter).

Ikke finansielle eiendeler (eller kontantgenererende enheter) bortsett fra goodwill som har hatt nedskrivninger, blir vurdert for eventuell reversering av nedskrivning på hver rapporteringsdato. En reversering regnskapsføres umiddelbart i resultatregnskapet og øker eiendelens balanseførte verdi til det reviderte estimatet av gjenvinnbart beløp, men slik at den økte balanseførte verdien ikke overstiger den balanseførte verdien som ville blitt beregnet dersom det ikke var innregnet noe tap ved verdifall for eiendelen i tidligere år.

2.8 – Finansielle eiendeler og forpliktelser
Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet eller amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av virksomhetsmodellen for forvaltning av finansielle eiendeler og kjennetegnene til den finansielle eiendelens kontraktsregulert kontantstrøm.

(a) Amortisert kost
Finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. Det betyr at transaksjonskostnadene (og rentene) blir resultatført (amortisert) over lånets løpetid. Hver periode vil effektiv rente blir resultatført. Denne vil være høyere enn renten som betales. Differansen føres mot lånene slik at lånene hver periode vil øke noe, forutsatt at de ikke nedbetales underveis. Tilbakebetalinger på hovedstol reduserer forpliktelsen.

(b) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
Derivater klassifiseres som finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat. Derivater klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

(c) Utlån og fordringer
Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantekvivalenter i balansen, og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jfr. note 2.10 og 2.18).

2.9 – Derivater og sikring
Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Konsernet finansielle derivater omfatter utelukkende rentebytteavtaler. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen for verdiendring finansielle instrumenter.

2.10 – Kundefordringer
Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler.

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for forventet tap.
For kundefordringer benytter konsernet en forenklet tilnærming til å beregne forventede kredittap i levetiden (ECLs). ECLs baserer seg på differansen mellom alle kontraktregulerte kontantstrømmer som skal betales til en foretak og alle kontantstrømmene som konsernet forventer å motta, diskontert med den opprinnelige effektive renten.

2.11 – Kontanter og kontantekvivalenter
Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

2.12 – Aksjekapital og overkurs
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.13 – Leverandørgjeld
Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, jfr. note 2.18.

2.14 – Lån
Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente (jfr. note 2.18). Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån som forfaller innen 12 måneder fra balansedato klassifiseres som kortsiktig gjeld. Unntaket er hvis det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

2.15 – Utsatt skatt
Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

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

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. innregningsunntaket i IAS 12 Inntektsskatt. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt. Ved verdifall under kostpris reverseres først beløpet knyttet til første gangs innregning vedrørende innregningsunntaket for utsatt skatt. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

2.16 – Inntektsføring
Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie, driftstjenester og boligsalg. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(a) Leieinntekt
Husleie inntektsføres lineært over leieperioden. Kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært.

Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

(b) Boligsalg
Boligsalg inntektsføres når kontroll overføres og boligen overleveres til kjøper. Inntekten måles til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt eller utestående etter juridisk sluttføring av transaksjonen.

(c) Annen inntekt
Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.17 – Utbytte
Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

2.18 – Rentekostnad
Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes, estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid). Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og utviklingseiendommer som det tar betydelig tid å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

2.19 – Pensjoner
Konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

Et fåtall ansatte har i tillegg en lukket pensjonsordning. Denne pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og er usikret. Forpliktelsen er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

2.20 – Driftskostnader
Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.

Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

NOTE 3
NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER AV IFRS-STANDARDER

Følgende nye IFRS-standarder, endringer i standarder og fortolkninger er tatt i bruk i perioden:

Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC- fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1. januar 2024 og tidligere, er benyttet for alle perioder presentert i dette konsernregnskapet.

- IAS 1 Presentasjon av finansregnskap – klassifisering av forpliktelser som kortsiktige og langsiktige og Langsiktige forpliktelser med lånebetingelser;
- IAS 7 Oppstilling over kontantstrømmer og IFRS 7 Finansielle instrumenter – Opplysninger – opplysningskrav for leverandørfinansiering;
- IFRS 16 Leieavtaler – leieforpliktelser i en salg- og tilbakeleietransaksjon

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som konsernet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2024:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2024.

Det er ingen andre standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernets regnskap.

NOTE 4
VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

4.1 – Virkelig verdi av investeringseiendom
Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verdivurdering. Porteføljen av investeringseiendommer er i tråd med dette eksternt verdivurdert hvert år siden 2016. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede- og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon.

Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,7–3,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3–10 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene.

4.2 – Virkelig verdi av finansielle derivater
Konsernets finansielle derivater består av rentebytteavtaler (SWAP). Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 5.

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 19 av 37
Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

NOTE 5
FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet når dette kan måles tilstrekkelig pålitelig.

5.1 – Investeringseiendom
I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finans ansvarlig for å utarbeide verdivurderingene av investeringseiendommene som brukes i finansregnskapet.

Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes årlig til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelser, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av- og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verdivurderingene gjennomgås hvert år som en sentral del av kvalitetssikringen av årsrapporten. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31.12 verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør.

Det er i hovedsak NEWSEC som har utarbeidet verdivurderingene. Hotellia har utarbeidet verdivurdering for Hotell Riviera. Eiendommer med en nylig observerbar transaksjonspris er ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør før neste periode. Spesielle eiendommer der verdien ikke kan måles tilstrekkelig pålitelig er heller ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

5.2 – Finansielle instrumenter
Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

(a) Kontanter og kontantekvivalenter
Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

(b) Rentebærende forpliktelser
Ved førstegangsinnregning måles forpliktelsen til virkelig verdi justert for transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. I note 13 er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser.

(c) Kundefordringer / andre fordringer og leverandørgjeld / annen gjeld
Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter, fordi de er kortsiktige.

(d) Derivater
Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

NOTE 6
FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av økonomi- og finansavdelingen i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Avdelingen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som renterisiko.

6.1 – Markedsrisiko
(a) Valutarisiko
Konsernet har ikke inngått leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle operasjonelle kostnader er i norske kroner.

(b) Prisrisiko
Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetnings- basert leie og inflasjon. Konsernet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 4,9 år ved utgangen av 2024 (2023: 6 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI- justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2024 var 4 prosent.

(c) Renterisiko
Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede rentesikringspolicyen er at konsernet pro rata skal ha en rentesikring som utgjør 3–6 rentesikringsgradsår på lån knyttet til utleieeiendommene. Ved årets slutt var dette tallet pro rata 4,4 (2023:4), mens på konsolidert basis var nøkkeltallet 3,6 (2023: 4,9). Rentesikringsgradsår beregnes som andel gjeld knyttet til utleieporteføljen (samt byggelån som skal refinansieres som gjeldsbrevlån kommende 12-månedersperiode) som er rentesikret, summert over en tiårsperiode. Tidsrammen for å redusere renteendringer er 10 år, i tråd med konsernets investeringstidshorisont. 5 sikringsgradsår tilsvarer å være 100 % sikret over en 5-årsperiode, eller 50 % sikret over en 10 årsperiode.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i tabellen.

(Beløp i NOK 1000)

ÅR	2024	2023
Under 1 år	200	0
1–2 år	80	0
3–5 år	900	880
Over 5 år	1360	1360
Sum Hovedstol	**2540**	**2740**

6.2 – Kredittrisiko
Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere.

Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper eller offentlige for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.

Selskapet overvåker kredittrating og kredittthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto. Garanti eller depositumets størrelse reflekteres i henhold til soliditeten til leietaker. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2024 og 2023 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

6.3 – Likviditetsrisiko
Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	387	652
Bankinnskudd	53	82

Som beskrevet på de foregående sidene har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som begrenser behovet for likviditetsreserver knyttet til økte rentenivåer. Likviditetsrisikoen i konsernet knytter seg dermed først og fremst til om selskapet har likviditet til å betale avdrag og forfall på gjeld. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2024 og 2023. Som covenantkrav i konsernets låneavtaler skal konsernet ha minst MNOK 100 i fri likviditet, dvs. som bankinnskudd og ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernet overholder dette kravet og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31.desember 2024.

Det foreligger en soft covenantkrav knyttet til gjeldsgrad. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld klassifisert etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.

Tabellen nedenfor presenterer en forfallsanalyse av ikke-derivative finansielle forpliktelser som viser de gjenværende kontraktsregulerte forfallene:

(Beløp i NOK 1000)

	FORFALL INNEN				
	1 ÅR FRA ÅRSSLUTT	2 ÅR FRA ÅRSSLUTT	3-5 ÅR FRA ÅRSSLUTT	FORVENTET KONTANTSTRØM	BOKFØRT VERDI
Rentebærende gjeld	1 794	1 184	2 154	5 132	4 733
Leverandørgjeld	32,6			32,6	32,6

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Side 20 av 37

30.07.2025 kl 17:55

NOTE 7
SPESIFIKASJON AV INNTEKTER

Høegh Eiendoms virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningseiendommer på det sentrale østlandsområdet. Det er mindre lokale forskjeller mellom risiko og lønnsomhet mellom Oslo, Moss og Ski, hvor selskapet per utgangen av regnskapsåret har sin virksomhet.

Selskapet klassifiserer sine eiendommer innen for «Utleie» og «Utvikling». De eiendommene som er definert som «Utleie» er ferdig utviklet og fullt, eller tilnærmet fullt utleide. Eiendommene eies for å opparbeide leieinntekter og verdistigning.

Eiendommer som er klassifisert som «Utvikling» er eiendommer som enten er under utvikling, eller skal utvikles i løpet av de nærmeste årene. Leieinntektene fra disse eiendommene vil kunne variere fra år til år.

(Beløp i NOK 1000)	2024			2023		
	UTLEIE	UTVIKLING		UTLEIE	UTVIKLING	
Inntekter	334 494	12 900		310 708	15 600	
	Ski	Moss	Oslo	Ski	Moss	Oslo
Inntekter	94 700	38 100	214 594	92 000	29 700	204 608

NOTE 8
LEIEINNTEKTER

Konsernet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsernets utløp av leiekontrakter målt i verdien av kontraktene fordeler seg som følger per 31.desember.

(Beløp i NOK 1000)

UTLØPER INNEN	2024		2023	
Innen 1 år	16 %	57 843	2 %	6 878
Mellom 1 og 5 år	44 %	158 265	51 %	169 807
Over 5 år	40 %	143 568	47 %	157 849
Totalt	**100 %**	**359 676**	**100 %**	**334 535**

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie.

Ved utgangen av 2024 var arealledigheten 6,4 prosent.

NOTE 9
INVESTERINGSEIENDOM

Bokført verdi av investeringseiendom
Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Inngående balanseverdi per 1. januar	7 223 658	7 092 405
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	-130 900	-
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	1 040 446	1 246 629
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	85 923	-1 115 376
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	**8 219 127**	**7 223 658**
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	-356 600	-130 900
Eiendom reklassifisert som varelager		-
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	**7 862 527**	**7 092 758**

Virkelig verdi vurderinger
Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for eiendommer ved bruk av ulike typer grunnlag.

	VURDERING AV VIRKELIG VERDI			
	OBSERVERBAR MARKEDSVERDI FOR TILSVARENDE EIENDELER OG GJELD (NIVÅ 1)	SIGNIFIKANT ANNEN OBSERVERBAR INPUT (NIVÅ 2)	SIGNIFIKANT ANNEN IKKE OBSERVERBAR INPUT (NIVÅ 3)	SUM ESTIMERT VIRKELIG VERDI
Investeringseiendom	-	356 600	7 862 527	8 219 127
Sum investeringseiendom per 31. desember 2024	-	**356 600**	**7 862 527**	**8 219 127**
Investeringseiendom		-	7 092 405	7 092 405
Sum investeringseiendom per 31. desember 2023	-	-	**7 092 405**	**7 092 405**

Nivå 1: Investeringseiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Investeringseiendom er basert på observerbar markedsinformasjon som ikke er omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Investeringseiendom er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Eiendomsinvesteringene foredler seg på tre forretningsområder, Oslo (sentrum/Hasle), Ski (Ski øst og Ski Næringspark) og Moss, hvor majoriteten av eiendomsverdiene er representert ved kontoreiendom i Oslo Sentrum.

I Ski Næringspark består næringsparken i hovedsak av kombinasjonseiendom, hvor hovedvekten er lager/produksjon med tilhørende kontor.

Ski Øst er et byutviklingsprosjekt, og eiendomsmassen pt. består av kontor/lager og en større tomtebank. Området skal transformeres til et boligområdet med tilhørende støttefunksjoner som skole, nærbutikk mv.

Moss er også et byutviklingsprosjekt, hvor hovedvekten av den nåværende eiendomsmasseen består av kontor, hotell, lager/kultur og boliger for utleie. I tillegg skal en større tomtebank som transformeres til boliger over en lengre tidsperiode.

Sensitiviteten til verdivurderingen av investeringseiendommer avhenger av antagelser knyttet til exit yield, markedsleie og eierkostnader for eiendommene. Tabellen nedenfor presenterer eksempler på hvordan endringer knyttet til hver av disse variablene påvirket eiendomsverdiene per 31. desember 2024, under forutsetning av at alle andre variabler forble konstante (beløp i millioner norske kroner).

Brønnøysundregistrene
Side 21 av 37
Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

PÅ 100 5 BASIS I MNOK		VERDI PR. Q4-24	YIELD ENDRING		ENDRING EIERKOSTNADER		MARKEDSLEIE	
Område	Segment		-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	10 %	-10 %
Oslo	Kontor	5 200	259	-218	35	-35	366	-366
Ski	Kontor/lager	1 622	54	-60	34	-34	158	-158
Moss	Kontor/ retail/bolig	1 396	54	-46	10	-10	75	-75
	Sum, MNOK	**8 219**	**366**	**-324**	**79**	**-79**	**599**	**-599**

NOTE 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

	DRIFTSLØSØRE OG INVENTAR	
	2024	2023
Anskaffelseskost per 1. januar	105 688	57 593
Tilgang i året	748	48 095
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost per 31. desember	**106 436**	**105 688**
Akkumulert avskrivning per 1. januar	49 969	38 056
Årets avskrivning	14 369	11 913
Akkumulert avskrivning per 31. desember	**64 338**	**49 969**
BOKFØRT VERDI PER 31. DESEMBER	**42 098**	**55 719**
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

NOTE 11
REVISJONSHONORAR

Kostnadsført godtgjørelse til Pricewaterhousecoopers AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	3 201	2 974
Andre attestasjonstjenester	200	133
Andre tjenester utenfor revisjon	53	280
Juridiske tjenester	-	-
Sum	**3 454**	**3 388**

NOTE 12
PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSER

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Lønn og bonus	81 644	80 130
Arbeidsgiveravgift	15 186	16 471
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	4 837	6 901
Andre ytelser	11 589	5 003
Sum personalutgifter	**113 256**	**108 505**
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	56,5	63,3
Antall ansatte per 31. desember	52	62

Lønnskostnader inngår hovedsakelig i resultatposter driftsrelaterte eiendomskostnader og administrative kostnader.

Pensjon
Konsernet har en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Frem til 2023 var en av de ansatte del av en lukket pensjonsordning ut over den vanlige innskuddsordningen alle ansatte er del av.

Den lukkede pensjonsordningen finansiertes over selskaps drift og er usikker. Forpliktelsen er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

	2024	2023
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	-	1 645
Totalt	-	**1 645**

Ytelser til ledende personer
Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte fremkommer i tabellen nedenfor

	2024		2023	
	LØNN	PENSJON / ANDRE YTELSER	LØNN	PENSJON / ANDRE YTELSER
Administrerende direktør	6 978	277	6 746	262
Resterende ledende ansatte	17 552	1 383	25 194	1 425
Sum ytelser til ledende ansatte	**24 531**	**1 659**	**31 940**	**1 687**

Godtgjørelse til styret
Det ble utbetalt kr 1 360 000,- i styregodtgjørelse i 2024 fra konsernet, hvorav 581 910,- fra morselsakpet.

Insentivprogram for ledende ansatte
Ledende ansatte i Höegh Eiendom deltar i et langsiktig incentivprogram som gir avkastning basert på konsernets avkastning over tid. Det er et krav om at man må være ansatt på utbetalingstidspunktet, og at deler av avkastningen skal investeres i aksjer i Höegh Eiendom AS.

Aksjene må eies minimum i 12 måneder og kan kun selges til morselskapet Höegh Eiendom Holding AS. Incentivprogrammet ble iverksatt fra og med januar 2018.

Administrerende direktør eier 49,9 % av Inkognito Eiendom II AS, som igjen eier 1,57 % av Höegh Eiendom AS.

Höegh Eiendom Holding AS eier de resterende 50,01 % av aksjene i Inkognito Eiendom II AS, men har alle stemmerettighetene i selskapet. Andre ledende ansatte eier tilsammen 0,12 % av Höegh Eiendom AS gjennom andre aksjeselskaper eller direkte.

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 22 av 37
Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

NOTE 13
FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

(Beløp i NOK 1000)

	BALANSEFØRT VERDI 2024	VIRKELIG VERDI 2024	BALANSEFØRT VERDI 2023	VIRKELIG VERDI 2023
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	71 022	71 022	119 660	119 660
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	(0)	(0)	-	-
Utlån og fordringer				
Kundefordringer	4 451	4 451	28 871	28 871
Andre fordringer	10 465	10 465	9 535	9 535
Bankinnskudd	53 547	53 547	82 068	82 068
Sum finansielle eiendeler	**139 485**	**139 485**	**240 134**	**240 134**
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	16 051	16 051	44 528	44 528
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Lån fra aksjonær*	21 185	21 185	24 730	24 730
Rentebærende forpliktelser**	4 732 947	4 732 947	4 100 088	4 100 088
Andre forpliktelser	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	**4 770 183**	**4 770 183**	**4 211 886**	**4 211 886**
Ikke resultatført gevinst/(tap)				-

*Lån fra aksjonærer er ansvarlig lån som står tilbake for all annen gjeld. Lånene har korte låneperioder og rente til markedsbetingelser på 5–6 %.

**Rentebærende forpliktelser med 3 måneders Nibor og pt margin. Bankene har rett til å løpende justere rentene. Basert på dette anses virkelig verdi være lik amortisert kost.

Verdsettelseshierarki
Tabellene under viser en fordeling av finansielle eiendeler og forpliktelser i tre nivåer basert på verdsettelsesmetode.

2024	KVOTERTE PRISERI AKTIVE MARKEDER (NIVÅ 1)	VERDSETTELSES-TEKNIKK BASERT PÅ OBSERVERBARE MARKEDSDATA (NIVÅ 2)	VERDSETTELSES-TEKNIKK BASERT PÅ IKKE-OBSERVER-BARE MARKEDS-DATA (NIVÅ 3)	SUM
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		71 022		71 022
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler			(0)	(0)
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer			4 451	4 451
Andre fordringer			10 465	10 465
Bankinnskudd		53 547		53 547
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		16 051		16 051
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Lån fra aksjonær			21 185	21 185
Rentebærende forpliktelser			4 732 947	4 732 947

2023				
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		119 660		119 660
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler			-	-
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer			28 871	28 871
Andre fordringer			172 926	172 926
Bankinnskudd		82 068		82 068
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		44 528		44 528
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Lån fra aksjonær			24 730	24 730
Rentebærende forpliktelser			4 100 088	4 100 088

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 23 av 37

NOTE 14
UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Skattekostnaden er beregnet av resultat før skatt og består av endring i utsatt skatt og betalbar skatt.

(Beløp i NOK 1000)

SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Skattekostnad	26 265	(232 155)
Skattekostnad	**26 265**	**(232 155)**

BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN		
Betalbar skatt	5 209	1 365
Utsatt skatt	1 000 712	913 652
Utsatt skattefordel	59 123	69 160

EFFEKTIV SKATTESATS		
Resultat før skatt	211 556	-1 243 321
Selskapsskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	46 542	-273 531
Skatteeffekt av følgende poster:		
Ikke skattepliktige inntekter / fradragsberettiget tap	-20 278	41 375
Effekt av endret skattesats		
Skattekostnad	**26 265**	**-232 155**
Effektiv skattesats	**12 %**	**19 %**

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2024	2023
Finansielle derivater	12 065	15 837
Investeringseiendom	958 037	859 178
Varebeholdning	33 588	4 362
Fordringer	41	-910
Pensjonspremiefond	-	-362
Gevinst og tapskonto	25 801	32 824
Fremførbart underskudd	-46 628	-65 843
Andre poster	-41 317	-595
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	**941 589**	**844 492**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemydighet. Alle konsernselskaper som inngår i skattekonsernet er hjemmehørende i Norge. For disse nettoføres utsatt skatt. For konsernselskaper som ikke inngår i skattekonsern bruttoføres uttsatt skatt.

NOTE 15
VARELAGER OG FORSKUDD FRA KUNDER

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	449 227	289 246
Forskuddbetaling fra kunder	45 041	42 540

Varelageret og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til datterselskapet Verket Bolig AS, og boligprosjektene Verket Brygge 1 og 2, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på tomtene til Verket Bolig AS.

Verket Brygge 1 hadde salgstart i 2019. Byggestart i 2021 og overleveringer i 2022 og 2023.

Verket Brygge 2 hadde salgsstart i 2021. Byggestart i 2022 og overlevering i Q1 og Q2 2025.

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Kundefordringer	8 030	33 233
Avsetning tap på fordringer	-3 579	-4 363
Netto kundefordringer	**4 451**	**28 870**
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	-	-
Andre kortsiktige fordringer	22 864	2 177
Sum kortsiktige fordringer	**27 314**	**31 047**

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer.

NOTE 17
BANKINNSKUDD

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Bankinnskudd	48 947	78 769
Bundne midler	4 600	3 299
Sum bankinnskudd	**53 547**	**82 068**

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto.

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 24 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

NOTE 18
AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

Aksjekapitalen på kr 669 030 868 har i 2023 og 2024 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.

Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge.
Selskapets aksjonærer pr 31. desember.

AKSJONÆRER	AKSJER	SUM	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Arts Alliance AS	480 008	480 008	9 %	9 %
Aequitas Norway AS	4 853 415	4 853 415	91 %	91 %
Egne aksjer	1 290 645	1 290 645	-	-
Totalt	**6 624 068**	**6 624 068**	**100 %**	**100 %**

«HEH har kjøpt 155 000 egne aksjer for vederlag på TNOK 89 846 fra eierne for å justere eierskap til konsernet.

HEH har solgt 327 013 stykk egne aksjer for vederlag på TNOK 216 398 til Aequitas Norway AS og 32 342 stykk for vederlag TNOK 21 402 til Arts Alliance AS fra eierne for å kjøpe Kirkegata 20.»

NOTE 19
RENTEBÆRENDE GJELD

I tabellen under vises en oversikt per 31. desember over rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

(Beløp i NOK 1000)

RENTEBÆRENDE GJELD	2024	2023
Sum rentebærende gjeld	4 732 947	4 100 088
Herav byggelån	492 829	178 738
Herav øvrig rentebærende gjeld	4 240 118	3 921 350
Herav rentesikret	2 240 000	1 940 000
Sikringsgrad	53 %	50 %
Ubenyttede lånefasiliteter	371 460	652 069
Gjennomsnittlig rente	5,99 %	5,26 %
Gjennomsnittlig margin	1,68 %	1,63 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	1,7	2,4
Sikringsgrad år gjeld	2,8	4,4

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2024	2023
Forfall innen 1 år fra årsslutt	1 609 868	698 268
Forfall innen 2 år fra årsslutt	1 038 255	800 411
Forfall innen 3–5 år fra årsslutt	2 084 825	2 601 409
Forfaller innen 5 år	**4 732 947**	**4 100 088**

Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor

	2024	2023
Rentebærende gjeld per 1. januar	**4 100 088**	**2 958 266**
Opptak av ny gjeld	2 438 993	1 923 188
Nedbetaling av gjeld	-2 176 134	-943 913
Endring periodisert renter	-7 815	-3 950
Kjøp av nye selskaper	370 000	162 100
Rentebærende gjeld per 31. desember	**4 725 132**	**4 096 137**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Betalbar skatt	5 209	1 365
Offentlige avgifter	16 326	30 362
Forskudd fra boligkjøpere	45 041	42 540
Skyldig feriepenger	7 988	8 749
Annen påløpt kostnad	48 278	64 742
Forskuddsbetaling på salg av bygg	152 738	-
Annen kortsiktig gjeld	8 645	5 477
Sum annen kortsiktig gjeld	**284 225**	**153 236**

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Side 25 av 37

30.07.2025 kl 17:55

NOTE 21
NÆRSTÅENDE PARTER

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Höegh Eiendom er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Detaljer om transaksjoner mellom Höegh Eiendom og nærstående er gitt nedenfor.

Gjennom året har konsernet hatt følgende transaksjoner med nærstående:

(Beløp i NOK 1000)

	LEIEINNTEKTER			TRANSAKSJONER	
	2024	2023		2024	2023
Vind AS	1 592	1 900	Vind AS	89 846	135 228
Aequitas Norway AS	255	-	Arts Alliance AS	(21 402)	-
			Aequitas Norway AS	(216 398)	-

Höegh Eiendom Holding As har i løpet av 2024 kjøpt tilbake 155 000 aksjer fra Vind AS og solgt 427 013 egne aksjer til Aequitas Norway AS og 32 342 stykk til Arts Alliance AS. Per 31. desember eier Aequitas Norway AS 91% av Höegh Eiendom Holding AS og leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Per 31.desember har gruppen ingen utestående vesentlige balanser mot nærstående parter.

NOTE 22
PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant	**4 732 947**	**4 100 088**
Sum	**4 732 947**	**4 100 088**
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investeringseiendom	**7 393 954**	**6 856 258**
Investeringseiendom holdt for salg	**356 600**	**130 900**
Varelager	**449 227**	**289 246**
Totalt	**8 199 780**	**7 276 404**

Gjeld til kredittinstitusjoner i Höegh Eiendom AS er diversifisert og fordeler seg på Handelsbanken, DNB, Swedbank, SR-bank og Nordea. Lånebetingelsene krever at det til enhver tid skal være 100 MNOK i fri likviditet i Hoegh Eiendom konsernet. Fri likvidet anses å være bankinnskudd eller andre likvide plasseringer som for eksempel obligasjoner eller markeds-baserte aksjer samt ubenyttede kommiterte trekkrammer. Lånebetingelsene er oppfylt.

Det er avgitt konserngaranti til entreprenørene i forbindelse med byggingen av boliger i Moss.

Inkognito Eiendom II AS har banklån i DNB ASA pålydende MNOK 31,1. Lånebetingelsene tilsier at verdijustert egenkapital i selskapet til enhver tid skal være på minst 25 %. Dersom verdijustert egenkapital er lavere enn 25 % forutsettes dette reparert innen 90 dager etter rapportering i Inkognito Eiendom II AS. Videre ved utbytteutbetaling eller tilsvarende skal verdijustert egenkapital være på minst 30 %.

Lånebetingelsene i forbindelse med banklån med pant i Hotell Riviera på MNOK 267 rapporteres årlig. Vilkårene måles basert på verdivurdering per Q4 og rapporteres for første gang i Q1 2026. Lånebetingelsene tilsier at forholdet mellom utestående lån og eiendomsverdi (LTV) til enhver tid skal være på max 70 %. Dersom LTV er høyere enn 70 % har låntaker rett til å regulere lånet innen 30 dager. Per 31.12.2024 er LTV på 57 %. Datterselskapet Höegh Eiendom AS har garantert for garantiene etter bustadsoppføringslova §12 og §47 utstedt i forbindelse med boligprosjektene Papirhuset og Verket Brygge 1 og 2.

NOTE 23
BETINGEDE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Datterselskapet Ski Øst AS har inngått en opsjonsavtale om kjøp av deler av en landbrukseiendom i Ski. Eiendommen er avsatt i kommunedelsplan til boligformål, men endelig regulering er ikke på plass.

NOTE 24
HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

«I januar 2025 ble det solgt 1 leilighet i Verket Brygge 2 prosjektet. I tillegg ble det solgt to resterende leiligheter i Papirhuset: en i februar og en i april.»

I april 2025 ble eiendommen Ensjøveien 23 B solgt til Frelsesarmeens Eiendommer AS og eiendommen i T.I. Øgrimsplass 4 ervervet.

Banklån i DNB på MNOK 267 med utløpsdato i januar 2025 ble refinansiert med forlengele på 1 år.

Banklån i Swedbank på MNOK 556,7 med utløpsdato i april 2025 ble refinansiert med forlengele på 3 år.

Banklån i DNB på MNOK 91 med utløpsdato i juni 2025 ble refinansiert med forlengele på 1 år.

Trekkfasilitet i DNB på MNOK 198 med utløpsdato i mars 2025 ble refinansiert med forlengele på 1 år.

Det foreligger ingen andre vesentlige hendelser etter 31. desember som vil gi regnskapsmessig konsekvens.

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Brønnøysundregistrene

Side 26 av 37

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

NOTE 25
KONSERNSELSKAPER

«Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Höegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2024. Alle datterselskap forvaltes av Höegh Eiendom Holding AS som har forretningskontor i Parkveien 55, 0256 Oslo.

Höegh Capital Partners AS og Höegh Invest AS ble solgt til Aequitas Norway AS 18. oktober 2024.»

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Höegh Eiendom AS	100 %	Verket Marina AS	100 %
Höegh Eiendomsselskap AS	100 %	Verket BK1A Parkering AS	100 %
Parkveien 53/55 AS	100 %	Hasle Utvikling AS	100 %
Wergelandsveien 7 AS	100 %	Konkaven AS	100 %
Kr Augustsgate 23 AS	100 %	Ensjøveien 23 B AS	100 %
Prinsessealleen 8 AS	100 %	Keyers gate 1 Holding AS	100 %
Akersgaten 73 AS	100 %	Keyersgate Eiendom AS	100 %
Overkommandoen AS	100 %	Ski Næringspark AS	69 %
Huseby Utvikling AS	100 %	Drømtorp AS	69 %
Hoegh Eiendom Øst AS	100 %	Ski Logistikkpark 5 AS	69 %
Nye KG AS	100 %	Glynitveien 11 AS	69 %
Arbeiderboligene Vest AS	100 %	Ski Næringspark Tomter AS	69 %
Arbeiderboligene 1 borettslag	100 %	Glynitveien 30 AS	69 %
MNLF Eiendom AS	100 %	Anolitveien 1-3 AS	69 %
Moss Infrastruktur AS	100 %	Ö Drømtorp AS	69 %
Rygge Næringspark AS	100 %	Ski Øst AS	64 %
Sponvika Eiendom AS	100 %	Industriveien Næringseiendom AS	64 %
Verket Moss AS	100 %	Ski Øst Tomter AS	64 %
Verket Bolig AS	100 %	Haglundveien Utvikling AS	52 %
Verket Moss M6 AS	100 %	Kjeppestadveien AS	52 %
Verket Moss Papirhuset AS	100 %	Kjeppestadveien 1-3 AS	52 %
Verket Moss Hotell AS	100 %	Sommerrogt 17 AS	50 %
Verket Moss BK2B AS	100 %	Inkognito Eiendom II AS	0 %
Verket Moss BK2C AS	100 %	Ö Verket Moss AS	100 %
Verket Moss BK3A AS	100 %	Ö Parkkvartalet AS	100 %
Verket Moss BK3B AS	100 %	Fyrhuset AS	100 %
Verket Moss B3C AS	100 %	Kirkegata 20 Oslo AS	100 %
Verket Moss B4A AS	100 %	Kirkegata 20 Holding AS	100 %
Verket Moss B4B AS	100 %	Haslevangen 16 AS	100 %
Verket Moss B5 AS	100 %		

NOTE 26
TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

(Beløp i NOK 1000)

	ANSKAFFELSES-TIDSPUNKT	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL 2024	EIERANDEL 2023
Tilknyttede selskaper				
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	33,8 %	32,0 %
Felleskontrollert virksomhet				
Haslemann AS	12.07.2012	Oslo	50 %	50 %
Hasle Linje Næring DA	18.08.2014	Oslo	49,5 %	49,5 %
Industriens og Eksportens Hus AS	10.02.2010	Oslo	50 %	50 %

	BALANSEFØRT VERDI 2023	ANDEL RESULTAT 2024	KAPITALINNSKUDD/ -NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 2024
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	-	-	-	-
Sponvika 1 KS	-	-	-	-
Skoggata KS	-	-	-	-
Ski Skolebygg KS/AS	19 216	3 853	-	23 069
Felleskontrollert virksomhet				
Industriens og Eksportens hus AS	394 830	88	-	394 918
Haslemann AS/IS	2 622	-205	-	2 418
Hasle Linje Næring DA	-6 269	3 303	-	-2 966
Sum	**410 399**	**7 039**	**-**	**417 438**

	BALANSEFØRT VERDI 2022	ANDEL RESULTAT 2023	KAPITALINSKUDD/ -NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 2023
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	-	-	-	-
Sponvika 1 KS	-	-	-	-
Skoggata KS	-	-	-	-
Ski Skolebygg KS/AS	24 818	-5 602	-	19 216
Felleskontrollert virksomhet				
Industriens og Eksportens hus AS	568 732	-161 402	-12 500	394 830
Haslemann AS/IS	2 655	-33	-	2 622
Hasle Linje Næring DA	28 369	-34 638	-	-6 269
Konkaven AS	24 818	-319	-	-
Keysers Gate 1 Holding AS	-406	-	-	-
Sum	**648 667**	**(201 994)**	**(12 500)**	**410 399**

Konsernet eide 50 % av aksjer i Konkaven AS og Keysers Gate 1 Holding AS per 31.12.2022. I juni 2023 ble det kjøpt resterende 50 % av aksjer i begge selskapene og konsernet bler eier av 100 % av aksjene per 31.12.2023. Resultatandel fra selksapene ble innregnet per 30.06.2023 deretter ble de konsolidert linje for linje. Effekten av overgangen fra tilknyttet selskap til full konsolidering er innregnet i resultat etter revurdering av opprinnelig investering til virkelig verdig.

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Side 27 av 37

30.07.2025 kl 17:55

Sammendrag av viktige poster i konsolidert regnskap for felleskontrolert virksomhet.
Oppgitte tall er basert på 100 % av aksjene/andelene.

	INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS		HASLE LINJE NÆRING DA	
RESULTAT	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	114 856	110 464	19 115	14 857
Driftskostnader	-16 050	-16 349	-9 472	-9 198
Driftsresultat før verdiendringer	**98 806**	**94 115**	**9 643**	**5 659**
Verdiendring/gevinst investeringseiendom	-38 795	(447 561)	14 638	(74 397)
Driftsresultat	**60 011**	**(353 445)**	**24 281**	**(68 738)**
Netto finanskostnader	-59 557	-59 993	-15 118	-15 464
Resultat før skatt	**454**	**(413 438)**	**5 275**	**(84 203)**
Skattekostnad	279	-90 635	4 373	-15 485
Resultat etter skatt	**175**	**(322 803)**	**9 648**	**(99 688)**
Høegh Eiendoms del – resultat etter skatt	**88**	**(161 402)**	**3 303**	**(34 638)**

BALANSE				
Anleggsmidler	2 481 321	2 502 886	409 914	396 808
Omløpsmidler	27 849	75 708	2 744	12 449
Sum eiendeler	**2 509 170**	**2 578 594**	**412 658**	**409 257**
Egenkapital	789 835	789 660	(5 992)	(12 664)
Langsiktig gjeld	1 703 625	1 724 202	415 867	395 710
Kortsiktig gjeld	15 709	64 733	2 782	26 211
Sum gjeld	**1 719 334**	**1 788 934**	**418 649**	**421 921**
Sum egenkapital og gjeld	**2 509 168**	**2 578 594**	**412 658**	**409 257**

Aggregert finansiell informasjon for tilknyttede selskaper og felleskontrolert virksomhet.
Oppgitte tall tilsvarer Høegh Eiendom sin eierandel.

TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	2024	2023
Leieinntekter	72 753	67 942
Driftsresultat før verdiendringer	**58 909**	**54 539**
Driftsresultat inkl. verdiendring	**45 068**	**-218 227**
Netto finanskostnader	-37 830	-38 291
Resultat før skatt	**5 313**	**-256 519**
Resultat etter skatt	**7 039**	**-201 994**
Sum eiendeler	1 502 828	1 541 828
Sum egenkapital	417 438	410 399
Sum gjeld	1 085 390	1 107 018

NOTE 27
SALGSINNTEKTER FRA BOLIG

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Salgsinntekt fra bolig	3 126	161 466
Kontraktsforpliktelser		
Forskuddbetaling fra kunder	45 041	42 540

Salgsinntekt fra bolig i 2023 relaterer seg til datterselskapet Verket Bolig AS og boligprosjektet Verket Brygge 1, som hadde salgstart i 2019. Byggestart i 2021 og overleveringer i 2022 og 2023. I 2024 ble det solgt to parkeringsplasser i garasjeanlegget som hører til Verket Brygge 1.

Forskuddsbetalinger fra kunder gjelder 10 % av innbetalinger for leiligheter i Verket Brygge 2 på kjøpstidspunktet. Resterende innbetalingen gjøres ved overlevering. Verket Brygge 2 hadde salgsstart i 2021. Byggestart i 2022 og overlevering i 2025.

NOTE 28
ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Andre inntekter	72 434	52 566
Andre kostnader	-24 604	-6 124

Andre inntekter og kostnader relaterer seg til drift av konsernadministrasjonen og gjelder i hovedsak Høegh Eiendomsselskap AS og Höegh Capital Partners AS.

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Brønnøysundregistrene

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

HØEGH EIENDOM HOLDING AS
RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Annen driftskostnad	2	5 528 845	5 508 179
Sum driftskostnader		**5 528 845**	**5 508 179**
Driftsresultat		**-5 528 845**	**-5 508 179**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 283 982	15 452 686
Annen finansinntekt		0	3 048 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 588 864	6 776 541
Resultat av finansposter		**-7 304 882**	**11 725 047**
Resultat før skattekostnad		-12 833 727	6 216 869
Skattekostnad på resultat	3	-6 140 434	696 953
Resultat		**-6 693 293**	**5 519 916**
ÅRSRESULTAT		**-6 693 293**	**5 519 916**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 519 916
Overført fra annen egenkapital		-6 693 293	0
Sum overføringer		**-6 693 293**	**5 519 916**

BALANSE

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	26 964 179	20 823 745
Sum immaterielle eiendeler		**26 964 179**	**20 823 745**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 228 960 147	1 226 831 153
Investeringer i aksjer og andeler		15 318 760	0
Obligasjoner og andre fordringer		608 400	0
Sum finansielle anleggsmidler		**1 244 887 307**	**1 226 831 153**
SUM anleggsmidler		**1 271 851 486**	**1 247 654 898**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	5 295 165	15 452 686
Sum fordringer		**5 295 165**	**15 452 686**
Sum omløpsmidler		**5 295 165**	**15 452 686**
SUM EIENDELER		**1 277 146 651**	**1 263 107 584**

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Side 29 av 37

BALANSE FORTS.

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	669 030 868	666 600 000
Egne aksjer	6, 7	-668 307 159	-399 243 187
Overkurs		149 208 007	135 440 300
Sum egenkapital		**149 931 716**	**402 797 113**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 052 431 090	642 106 160
Sum opptjent egenkapital		**1 052 431 090**	**642 106 160**
SUM EGENKAPITAL	8	**1 202 362 806**	**1 044 903 273**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	5	74 783 845	218 204 311
Sum kortsiktig gjeld		**74 783 845**	**218 204 311**
Sum gjeld		**74 783 845**	**218 204 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 277 146 651**	**1 263 107 584**

Oslo, 6.05.2025

Leif Ovesøn Høegh
styrets leder

Lise Duetoft
styremedlem

Gunnar Oveland
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem

Isabella Sabine Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2024	2023
Driftsresultat	5 529	-5 508
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-11	-523
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**-5 540**	**-6 031**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av aksjer	-2 129	-33 703
Innbetaling ved salg av aksjer	0	4 115
Innbetaling mottatt konsernbidrag	15 453	12 905
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**13 324**	**-16 683**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling rente konsernkonto	-12 317	-6 777
Endring trekk konsernkonto	-143 420	214 720
Utbetaling av utbytte	0	-50 000
Innbetaling ved salg egen aksjer	237 800	0
Utbetaling ved kjøp egne aksjer	-89 846	-135 229
Netto kontantstrøm fra finansielle aktiviteter	**-7 784**	**22 714**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	**0**	**0**
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	**0**	**0**

30.07.2025 kl 17:55 Brønnøysundregistrene Side 30 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

30.07.2025 kl 17:55

Brønnøysundregistrene

Side 31 av 37

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Andre omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt
Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

Konsernkontosystem
Selskapet er deltaker i konsernkontosystem. Saldo på deltakerkontoen er klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot selskapet som har og disponerer hovedkonsernkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap
Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

NOTE 1
FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko
Konsernet i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har derfor ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den driftstilknyttede markedsrisikoen.

Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da noe av selskapenes gjeld har både flytende og fast rente. Disse selskapene har foretatt fremtidige rentesikringer ut over det som ligger i låneavtalene. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Konsernets inntekter relaterer seg i hovedsak fra utleie av næringsbygg. Konsernet er derfor eksponert mot svingninger i dette markedet. Eiendomsmarkedet er nå preget av høy aktivitet og mange transaksjoner. Leieprisene har steget fra i fjor og forventes å stige ytterligere.

Kredittrisiko
Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko
Konsernet vurderer likviditeten som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

NOTE 2
GODTGJØRELSE

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2024 til daglig leder. Styrehonorar for 2024 er kr 581 910,-.

Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

NOTE 3
SKATT

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	**0**	**0**
Endring i utsatt skattefordel	**-6 694 567**	**696 953**
Skattekostnad ordinært resultat	**-6 694 567**	**696 953**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	**-15 352 512**	**6 216 869**
Permanente forskjeller	**1 370 101**	**-3 048 902**
Anvendelse av fremførbart underskudd	**0**	**-3 167 967**
Skattepliktig inntekt	**-13 982 411**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	**-608 343**	**-3 399 591**
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	**608 343**	**3 399 591**
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	2024	2023	ENDRING
Aksjer og andre verdipapirer	**-16 447 438**	**0**	**16 447 438**
Akkumulert fremførbart underskudd	**-105 751 164**	**-91 768 753**	**13 982 411**
Avskåret rentefradrag	**-2 884 633**	**-2 884 633**	**0**
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-125 083 235**	**-94 653 386**	**30 429 849**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-27 518 312**	**-20 823 745**	**6 694 567**

NOTE 4
DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

DATTERSELSKAP

FIRMA	AN-SKAFFELSES-TIDSPUNKT	FORRET-NINGS-KONTOR	EIERANDEL	ANSK.KOST	BALANSE-FØRT VERDI	RESULTAT 2024	TOTAL EK
Höegh Eiendom AS	**22.12.2005**	**Oslo**	**98,31 %**	**1 226 831 152**	**1 204 466 097**	**89 875 213**	**1 227 436 207**
Inkognito Eiendom II AS B	**21.05.2012**	**Oslo**	**100,00 %**	**1**	**1**	**-2 359 407,68**	**412 084**
Inkognito Eiendom II AS A	**30.06.2023**	**Oslo**	**50,00 %**	**24 494 049**	**24 494 049**		
Sum				**1 226 831 153**	**1 228 960 147**	**87 515 805**	**1 227 848 291**

30.07.2025 kl 17:55

NOTE 4
DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V. FORTS.

TILKNYTTEDE SELSKAP

FIRMA	ANSKAFFELSES-TIDSPUNKT	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL	ANSK.KOST	BALANSEFØRT VERDI	RESULTAT 2024	TOTAL EK
Ski Skolebygg AS	11.04.2024	Oslo	18 %	14 047 149	14 047 149	-275 812	-687 911
Ski Skolebygg KS	11.04.2024	Oslo	16,2 %	1 271 610	1 271 610	-558 385	57 885 568
Sum				**15 318 759**	**15 318 759**	**-834 197**	**57 197 657**

NOTE 5
MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	2024	2023
Fordring mot selskap i samme konsern (konsernbidrag)	2 765 197	15 453
Gjeld til selskap i samme konsern*	74 365 477	217 785 943
* Herav saldo på på konsernkonto	74 365 477	217 785 943

NOTE 6
AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Höegh Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BOKFØRT
A-aksjer	6 624 068	101,00	669 030 868
B-aksjer	0	100,00	0
Sum	**6 624 068**		**669 030 868**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-AKSJER	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Aequitas Norway AS	4 853 415	73,3 %	91,0 %
Höegh Eiendom Holding AS	1 290 645	19,5 %	
Arts Alliance AS	480 008	7,2 %	9,0 %
Totalt antall aksjer	**6 624 068**	**100 %**	**100 %**

NOTE 7
EGNE AKSJER

Selskapet har i løpet av 2024 kjøpt 155 000 aksjer i markedet til kr. 89 846 104,-.
Selskapet har i løpet av 2024 solgt 359 355 aksjer i markedet til kr. 237 800 354,-.

UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER	ANTALL EGNE AKSJER
Beholdning pr. 1.1.2024	1 495 000
Erverv egne aksjer	155 000
Salg av egne aksjer	359 355
Beholdning pr. 31.12.2024	**1 290 645**

NOTE 8
EGENKAPITAL

	AKSJE-KAPITAL	OVERKURS	ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL	EGNE AKSJER	SUM
Pr. 31.12.2023	666 600 000	135 440 300	642 106 160	-399 243 187	1 044 903 273
Kapitalforhøyelse	2 430 868	13 767 707	0		16 198 575
Årsresultat			-6 693 293		-6 693 293
Korreksjon pris aksjekjøp			365 295 000	-365 295 000	
Kjøp egne aksjer				-89 846 104	-89 846 104
Salg egne aksjer			51 723 223	186 077 132	237 800 354
Egenkapital pr. 31.12.2024	**669 030 868**	**149 208 007**	**1 052 431 090**	**-668 307 159**	**1 202 362 806**

Brønnøysundregistrene
Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629
Side 32 av 37

30.07.2025 kl 17:55

Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Höegh Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2024, konsolidert resultatregnskap, endringer i konsernets egenkapital og konsolidert kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Brønnøysundregistrene

Side 33 av 37

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987167629

Vi skaper
levende steder
som begeistrer

Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Höegh Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2024, konsolidert resultatregnskap, endringer i konsernets egenkapital og konsolidert kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Höegh Eiendom Holding AS

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-06 08:58

This document package contains:

- *Closing page (this page)*
- *The original document(s)*
- *The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.*

The seal is a guarantee for the authenticity of the document.