



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 095 831
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Munch-Finne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			528
Annen driftsinntekt		99 071 416	86 175 840
Verdiendring investeringseiendommer		-76 790 010	189 010 409
Sum inntekter		22 281 406	275 186 777
Kostnader			
Varekostnad			32 412
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 545 400	1 214 671
Annen driftskostnad	3	11 064 530	4 945 163
Sum kostnader		12 609 930	6 192 246
Driftsresultat		9 671 476	268 994 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		538 136	52 467
Annen renteinntekt		173 644	19 013
Sum finansinntekter		711 780	71 480
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		820 073	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		311 610	23 884
Annen rentekostnad		50 404 950	47 343 315
Annen finanskostnad		791 861	791 175
Sum finanskostnader		52 328 494	48 158 375
Netto finans		-51 616 714	-48 086 894
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 945 238	220 907 637
Skattekostnad på resultat	4	-9 002 737	48 607 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 942 501	172 300 228
Årsresultat		-32 942 501	172 300 228
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 942 501	172 300 228



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-32 942 501	172 300 228
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			172 300 228
Overført fra annen egenkapital		-32 942 501	
Sum overføringer og disponeringer	5	-32 942 501	172 300 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2	2 924 999 997	2 980 000 000
Faste tekniske installasjoner	2		
Prosjekt	2		
Tomt	2		
Driftsløsøre	2	3 982 443	5 527 843
Sum varige driftsmidler	6	2 928 982 441	2 985 527 843
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	429 435	956 134
Sum finansielle anleggsmidler		429 435	956 134
Sum anleggsmidler		2 929 411 876	2 986 483 977
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	35 707 205	32 283 307
Andre kortsiktige fordringer	8	11 381 172	3 975 848
Sum fordringer		47 088 377	36 259 155
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 545 694	10 190 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 545 694	10 190 052
Sum omløpsmidler		62 634 071	46 449 207
SUM EIENDELER		2 992 045 946	3 032 933 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		1 075 843 095	699 810 017
Annen egenkapital		58 810 356	492 785 935
Sum opptjent egenkapital		1 134 653 451	1 192 595 952
Sum egenkapital	5	1 137 463 451	1 195 405 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	567 821 480	581 308 058
Sum avsetninger for forpliktelser		567 821 480	581 308 058
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	935 335 663	1 200 738 252
Sum annen langsiktig gjeld		935 335 663	1 200 738 252
Sum langsiktig gjeld		1 503 157 143	1 782 046 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 185 184	5 187 700
Betalbar skatt	4	4 401 095	1 987 328
Skyldig offentlige avgifter		4 421 530	4 315 560
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld	8	338 417 544	43 990 334
Sum kortsiktig gjeld		351 425 353	55 480 922
Sum gjeld		1 854 582 496	1 837 527 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 992 045 946	3 032 933 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 530082

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 095 831
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Munch-Finne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023

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



Organisasjonsnr: 995 095 831
INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			528
Annen driftsinntekt		99 071 416	86 175 840
Verdiendring			
investeringseiendommer		-76 790 010	189 010 409
Sum inntekter		22 281 406	275 186 777
Kostnader			
Varekostnad			32 412
Avskrivning av			
driftsmidler og			
immaterielle eiendeler	2	1 545 400	1 214 671
Annen driftskostnad	3	11 064 530	4 945 163
Sum kostnader		12 609 930	6 192 246
Driftsresultat		9 671 476	268 994 531
Finansinntekter og			
finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak			
i samme konsern		538 136	52 467
Annen renteinntekt		173 644	19 013
Sum finansinntekter		711 780	71 480
Nedskrivning av andre			
finansielle anleggsmidler		820 073	
Rentekostnad til foretak			
i samme konsern		311 610	23 884
Annen rentekostnad		50 404 950	47 343 315
Annen finanskostnad		791 861	791 175
Sum finanskostnader		52 328 494	48 158 375
Netto finans		-51 616 714	-48 086 894
Ordinært resultat før			
skattekostnad		-41 945 238	220 907 637
Skattekostnad på resultat	4	-9 002 737	48 607 409
Ordinært resultat etter			
skattekostnad		-32 942 501	172 300 228
Årsresultat		-32 942 501	172 300 228
Årsresultat etter			
minoritetsinteresser		-32 942 501	172 300 228
Totalresultat		-32 942 501	172 300 228
Overføringer og			
disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital			172 300 228
Overført fra annen egenkapital		-32 942 501	
Sum overføringer og disponeringer	5	-32 942 501	172 300 228



Organisasjonsnr: 995 095 831
INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2	2 924 999 997	2 980 000 000
Faste tekniske installasjoner	2		
Prosjekt	2		
Tomt	2		
Driftsløsøre	2	3 982 443	5 527 843
Sum varige driftsmidler	6	2 928 982 441	2 985 527 843
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	429 435	956 134
Sum finansielle anleggsmidler		429 435	956 134
Sum anleggsmidler		2 929 411 876	2 986 483 977
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	35 707 205	32 283 307
Andre kortsiktige fordringer	8	11 381 172	3 975 848
Sum fordringer		47 088 377	36 259 155
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		15 545 694	10 190 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 545 694	10 190 052
Sum omløpsmidler		62 634 071	46 449 207
SUM EIENDELER		2 992 045 946	3 032 933 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller		1 075 843 095	699 810 017
Annen egenkapital		58 810 356	492 785 935
Sum opptjent egenkapital		1 134 653 451	1 192 595 952
Sum egenkapital	5	1 137 463 451	1 195 405 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	567 821 480	581 308 058
Sum avsetninger for forpliktelseser		567 821 480	581 308 058
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 10	935 335 663	1 200 738 252
Sum annen langsiktig gjeld		935 335 663	1 200 738 252
Sum langsiktig gjeld		1 503 157 143	1 782 046 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 185 184	5 187 700
Betalbar skatt	4	4 401 095	1 987 328
Skyldig offentlige avgifter		4 421 530	4 315 560
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld	8	338 417 544	43 990 334
Sum kortsiktig gjeld		351 425 353	55 480 922
Sum gjeld		1 854 582 496	1 837 527 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 992 045 946	3 032 933 184



Organisasjonsnr: 995 095 831
INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Industriens og Eksportens Hus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Industriens og Eksportens Hus AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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, 8. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Industriens og Eksportens Hus

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2023-05-08 11:25

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

2022

Industriens og Eksportens Hus AS

Org. Nr. 995 095 831

Pennco Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Industriens og Eksportens Hus AS Årsberetning

Virksomheten

Industriens og Eksportens Hus AS («selskapet») er et eiendomsselskap som eier Indeksbygget på Solli Plass i Oslo Kommune.

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene utgjorde 99,1 millioner kroner i 2022, økning fra 86,2 millioner kroner i 2021. Eierkostnadene endte på 11,1 millioner kroner (5 millioner kroner i 2021). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 86,5 millioner kroner (80 millioner kroner i 2021), en økning på ca. 8 % prosent fra 2021. Ved utgangen av 2022 var vektet gjenværende leietid 4,9 år (4,9 år i 2021).

Årets verdiendring på eiendommen ble en nedgang på -76,8 millioner kroner (189 millioner kroner). Verdinedgangen skyldes høyere yield på markedsleie. Finanskostnader, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 51,6 millioner kroner i 2022 (48,1 millioner kroner).

Resultat før skatt ble dermed - 41,9 millioner kroner (220,9 millioner kroner). Årets skatt ble 9 millioner kroner (- 48,6 millioner kroner i skattekostnader) gir dermed et resultat etter skatt på -32,9 millioner kroner (172,3 millioner kroner).

Balanse

Totalt eiendeler i balansen er 2 992 millioner kroner (3 032,9 millioner kroner), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 925 millioner kroner (2 980 millioner kroner).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 15,5 millioner kroner (10,2 millioner kroner) og kundefordringer pålydende 35,7 millioner kroner (32,3 millioner kroner).

Langsiktig rentebærende gjeld er per 2022 på 935 millioner kroner (1 193,8 millioner kroner). Gjelden består av et obligasjonslån med fast rente. Kortsiktig gjeld består av 351 millioner (62 millioner kroner), hvorav 289,1 millioner gjelder ordinært banklån på 261,8 millioner kroner til forfall 30.09.2023 og kassekreditt med 27,3 millioner kroner.

Selskapet har ved utløpet av 2022 en egenkapital på 1 137,5 millioner kroner (1 195,4 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 38 prosent (39,4 prosent).

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er utarbeidet under denne forutsetningen.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Markedet for utleie av næringsseiendom følger konjunktorene i Norge og det sentrale Østlandsområdet. Selskapet er således eksponert for disse konjunktorene ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Leieavtalene som er inngått følger i det vesentlige endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 4,9 år ved utløpet av 2022.

Kreditrisiko

Selskapet sikrer seg mot kreditrisiko ved å sikre at leietakerne er diversifiserte i de bransjer de opererer, samt å kreve garantier eller depositum som står i forhold til leietakernes soliditet og omdømme. I løpet av året ble flere av leieavtalene reforhandlet på grunn av den pågående pandemien. Dette gjorde at selskapet opplevde begrensede tap på utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen er at selskapet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Selskapets drift leverer stabil positiv kontantstrøm og sammen med ubenyttede trekkrammer sikrer dette at selskapet kan betale sine løpende forpliktelser.

Miljø og samfunnsansvar

Eiendommen er sertifisert som BREEAM-in-use. Forvalter (Høegh Eiendom) jobber kontinuerlig for å redusere energibruken, og måler løpende utslipp fra bygget med mål om å redusere dette.

Åpenhetsloven

Selskapet er underlagt reglene i åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet har foretatt aktsomhetsvurderinger ihht åpenhetsloven. Allmenheten kan be om informasjon ihht åpenhetslovens § 6 ved å sende en skriftlig henvendelse til [aopenhetsloven@hoegheieendom.no] For at henvendelsen skal kunne besvares må den gi tilstrekkelig grunnlag for å identifisere hva henvendelsen gjelder. Selskapet vil offentliggjøre sin redegjørelse i tråd med Åpenhetslovens §5 på selskapets nettsider innen 30. juni 2023



Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 1 kvinne. Ingen forskjellsbehandling av kjønn.

Selskapet tilstreber at leverandører benytter arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Det er tegnet styreansvarforsikring. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet.

Oslo, 08. mai 2023

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)
(Styremedlem)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

Birthe H. Smedsrud Skeid
(Styremedlem)

Pennco Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Industriens og Eksportens Hus AS Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Leieinntekter	6,9	99 071 416	86 175 840
Andre inntekter		0	528
Sum driftsinntekter		99 071 416	86 176 368
Eierkostnader	12,13	11 064 530	4 977 575
Avskrivning	11	1 545 400	1 214 671
Sum driftskostnader		12 609 930	6 192 246
Driftsresultat før verdiendringer		86 461 486	79 984 122
Verdiendring investeringseiendommer	10	-76 790 010	189 010 409
Driftsresultat		9 671 476	268 994 531
Finansinntekter		711 780	71 480
Rentekostnader		-50 407 899	-47 367 199
Andre finanskostnader		-1 920 595	-791 175
Netto finanskostnader		-51 616 714	-48 086 894
Resultat før skatt		-41 945 238	220 907 637
Betalbar skatt	14	4 483 841	2 241 494
Endring utsatt skatt	14	-13 486 578	46 365 915
Resultat etter skatt		-32 942 501	172 300 228
Utvidet resultat		0	0
Totalresultat		-32 942 501	172 300 228

Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Industriens og Eksportens Hus AS Balanse

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	10,21	2 925 000 000	2 980 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	11	3 982 443	5 527 843
Investering i Datterselskap	7	429 435	956 134
Sum anleggsmidler		2 929 411 878	2 986 483 977
Omløpsmidler			
Kundefordringer	15	35 707 205	32 283 307
Andre fordringer	15	11 381 172	3 975 848
Bankinnskudd	16	15 545 694	10 190 052
Sum omløpsmidler		62 634 071	46 449 207
SUM EIENDELER		2 992 045 949	3 032 933 184
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	17	2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital		1 134 653 451	1 192 595 952
Sum egenkapital		1 137 463 451	1 195 405 952
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,18,21	935 000 000	1 193 802 589
Annen langsiktig gjeld	19	335 663	335 663
Utsatt skatt	14	567 821 480	581 308 058
Sum langsiktig gjeld		1 503 157 143	1 775 446 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 185 184	5 187 700
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	347 240 169	56 893 222
Sum kortsiktig gjeld		351 425 353	62 080 922
Sum gjeld		1 854 582 496	1 837 527 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 992 045 949	3 032 933 184

Oslo, 08. mai 2023

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)

Birthe Helén Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Penno Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Industriens og Eksportens Hus AS Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat		9 671 476	268 994 531
Periodens betalte skatt		0	-
Ordinære avskrivninger		1 545 400	1 214 671
Endring i kundefordringer		-3 423 898	-4 145 858
Endring i andre fordringer		-7 405 324	-3 969 857
Endring i leverandørgjeld		-1 002 516	2 721 072
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		-3 565 388	3 547 074
Verdiendring investeringseiendommer		76 790 010	-189 010 409
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		72 609 760	79 351 224
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Betaling for investeringer		-21 790 008	-23 183 005
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-21 790 008	-23 183 005
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter		711 780	71 480
Finanskostnader		-51 508 421	-48 158 374
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-4 950 000	-25 046 912
Opptak av rentebærende gjeld		35 282 531	-
Annen langsiktig gjeld		-	-186 837
Betalt utbytte		-25 000 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-45 464 110	-73 320 643
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 355 642	-17 152 424
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		10 190 052	27 342 476
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		15 545 694	10 190 052

Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Industriens og Eksportens Hus AS Endringer i egenkapital

Endring i egenkapital for perioden som avsluttes 31 desember.

	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2020	2 810 000	1 020 295 725	1 023 105 725
Årsresultat		172 300 228	172 300 228
Utbytte		-	-
Sum årets endring	-	172 300 228	172 300 228
Total egenkapital 31. desember 2021	2 810 000	1 192 595 953	1 195 405 953
Total egenkapital 1. januar 2022	2 810 000	1 192 595 953	1 195 405 953
Årsresultat		-32 942 501	-32 942 501
Utbytte		-25 000 000	-25 000 000
Sum årets endring	-	-57 942 501	-57 942 501
Total egenkapital 31. desember 2022	2 810 000	1 134 653 451	1 137 463 451

Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Note 1 Generell informasjon

Industriens og Eksportens Hus AS er et eiendomsselskap som eier Indeksbygget på Solli Plass i Oslo Kommune.

Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. Selskapets funksjonelle valuta er NOK, som også er presentasjonsvalutaen.

2.1 - Basisprinsipper

Regnskapet til Industriens og Eksportens Hus AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådte i kraft per 31. desember 2020, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2022.

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert, som investeringseiendommer, som måles til virkelig verdi med gevinster og tap innregnet i resultatregnskapet.

Selskapet eier 100 % av aksjene i datterselskapet Ø Indeks huset AS. Selskapet ble opprettet i 2021, Industriens og Eksportens hus utarbeider ikke konsernregnskap grunnet ubetydelig inntekt og kostnad, eiendeler og gjeld i datterselskapet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for selskapsregnskapet, er beskrevet i note 4.

2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

(A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

Regnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen.

(B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

2.5 - Investerings eiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring på investerings eiendommer. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 veggene 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.

Endres bruken av en eiendom seg til eget bruk 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 investerings eiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringreserven resultatføres det resterende.

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

Klassifisering som investerings eiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen. Investerings eiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investerings eiendommer.

2.6 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. 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 enkeltdele 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 selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.



Varige driftsmidler fraregnes ved avhending eller når det ikke forventes flere fremtidige økonomiske fordeler fra eiendelens bruk eller avhending. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved fraregning er forskjellen mellom salgssummen og den balanseførte verdien av eiendelen og inngår i resultatet når den fraregnes.

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

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, amortisert kost eller utlån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

Finansielle forpliktelser skal måles til amortisert kost, med unntak av finansielle forpliktelser som skal måles til virkelig verdi over resultatet på grunn av at de er «holdt for handelsformål» eller utpekt til måling til virkelig verdi over resultatet.

For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Dersom det foreligger slike indikasjoner på verdifall, måles tapet som differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av estimerte framtidige kontantstrømmer diskontert med opprinnelig interrente. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

(A) AMORTISERT KOST

Ved førstegangsinnregning skal forpliktelsen måles til virkelig verdi pluss transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen 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 bli 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. Ved uvesentlige avvik måles renter og forpliktelser til pålydende.

(B) FINANSIELLE EIENDELER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET

Finansielle eiendeler og forpliktelse til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for salg. En finansiell eiendel og forpliktelse klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for salg, med mindre de er en del av en sikring. Derivater i kategorien holdt for salg 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-derivat 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.

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.

Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen endring i markedsverdi 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 inntruffet tap.

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, overkurs og aksjeopsjoner

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 eller opsjoner 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.

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. 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 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.

2.16 - Inntektsføring

Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie og driftstjenester. 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 akonto innbetalinger fra leietakere, 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) ANNEN INNTEKT

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.17 - Utbytte

Utbytte til aksjonærene klassifiseres som gjeld på 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 selskapet 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 som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen er klar for bruk.

2.20 - Eierkostnader

Eierkostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader. Eierkostnader inkluderer også inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.

Note 3 Nye standarder og fortolkninger av IFRS-standarder

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

Dette er Industriens og Eksportens Hus AS sitt tredje regnskap avlagt etter IFRS. Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC-fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1. januar 2019 og tidligere, er benyttet for alle perioder presentert i dette regnskapet.

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som selskapet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2022.



Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2022.

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

Note 4 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. 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 verddivurdering. Investeringseiendommen er i tråd med dette eksternt verddivurdert 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 1,2-3,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakeme og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3,5-10 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

Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 5.

Note 5 Fastsettelse av virkelig verdi

Regnskapet 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 selskapets verdsettelsesprosess er økonomi- og finansavdelingen i Høegh Eiendom ansvarlig for utarbeidelse av verddivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle investeringseiendommer verdsettes årlig til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsers, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et niktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verddivurderingene gjennomgås hvert år som en sentral del av kvalitetssikringen av årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2022 verdsatt av en uavhengig profesjonelle aktører. Det er Newsec som har utarbeidet verddivurderingene. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

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

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSE

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 til regnskapet (se note 11) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser.

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.

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 verddivurderingene.



Note 6 Finansiell risikostyring

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på selskapets resultat og egenkapital. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring.

6.1 - Markedsrisiko

VALUTARISIKO

Selskapet har ikke inngått leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle operasjonelle kostnader er i NOK.

PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Selskapet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 4,9 år ved utgangen av 2022 (2021: 4,9 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 for 2022 var på 3,5 prosent.

RENTERISIKO

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Selskapet har i stor grad sikret seg mot denne risikoen gjennom et obligasjonslån med fastrente. Se også note 16 for mer informasjon om sikringsgrad.

6.2 - Kredittisiko

Kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2022 og 2021 har vært begrenset. Reforhandlingene har redusert selskapets kredittap. Selskapets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

6.3 - Likviditetsrisiko

Selskapet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Note 16 spesifiserer selskapets likviditetsreserve per 31. desember.

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser. Selskapet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2022 (86 millioner kroner) og 2021 (80 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Det foreligger finansielle lånebetingelser (covenants) knyttet til rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Selskapet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2022. Note 18 spesifiserer selskapets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen.



Note 7 Investering i Datterselskap

Virksomheten har kontor i Oslo Kommune og har organisasjonsnummer 995 095 831. Årsregnskapet gjelder regnskapsåret 2022, og sammenlignstallene er fra 2021.

Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Konsolidert (ja/nei)	Anskaffet	Foretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Ø Indekshuset AS	Nei	11.03.2021	Oslo	100 %	100 %
Resultat i Ø Indekshuset AS	2022	2021			
Inntekter	4 258 267	965 650			
Kostnader inkl. finansposter	-4 780 035	-1 494 806			
Resultat før Skattekostnad	-521 768	-529 156			
Skattekostnad	114 789	116 062			
Resultat etter skatt	-406 979	-413 094			
EK	429 435	543 040			

Note 8 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Hverken morselskapet eller konsernet har lønnskostnader. Det er ikke avsatt honorar til styret for regnskapsåret 2022.

Note 9 Leieinntekter

Selskapet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Utløp av leiekontrakter fordeler seg som følger per 31. desember.

Utløper innen	2022	2021
Innen 1 år	18 %	11 %
Mellom 1 og 5 år	31 %	38 %
Over 5 år	51 %	52 %
Totalt	100 %	100 %

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2022 var arealledigheten 3,2 prosent.

Note 10 Investeringseiendom

Bokført verdi av investeringseiendommen

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2022	2021
Inngående balanseverdi pr 1. januar	2 980 000 000	2 770 000 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	21 790 008	20 989 591
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	-76 790 010	189 010 409
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	2 925 000 000	2 980 000 000
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	-	-
Bokført verdi investeringseiendom pr 31. desember	2 925 000 000	2 980 000 000

Virkelig verdi vurderinger

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

	Vurdering av virkelig verdi			Sum estimert virkelig verdi
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	
Investeringseiendom	-	-	2 925 000 000	2 925 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2022	-	-	2 925 000 000	2 925 000 000
Investeringseiendom	-	-	2 980 000 000	2 980 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2021	-	-	2 980 000 000	2 980 000 000

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.



Note 11 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, biler, verktøy o.l.	Sum
Pr 31. desember 2022		
Anskaffelseskost 01.01.2022	11 942 849	11 942 849
Tilgang i året	-	-
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2022	11 942 849	11 942 849
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2022	6 415 006	6 415 006
Årets avskrivning	1 545 400	1 545 400
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2022	7 960 406	7 960 406
Bokført verdi pr 31. desember 2022	3 982 443	3 982 443
Pr 31. desember 2021		
Anskaffelseskost 01.01.2021	9 749 435	9 749 435
Tilgang i året	2 193 414	2 193 414
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2021	11 942 849	11 942 849
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2021	5 200 335	5 200 335
Årets avskrivning	1 214 671	1 214 671
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2021	6 415 006	6 415 006
Bokført verdi pr 31. desember 2021	5 527 843	5 527 843
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 12 Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til PWC

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	54 890	77 748
Andre tjenester utført av revisor	8 825	-
Sum	63 715	77 748

Note 13 Finansielle eiendeler og forpliktelser

	Balansført verdi 31.12.2022	Virkelig verdi 31.12.2022	Balansført verdi 31.12.2021	Virkelig verdi 31.12.2021
Finansielle eiendeler				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	35 707 205	35 707 205	32 283 307	32 283 307
Andre fordringer	11 381 172	11 381 172	3 975 848	3 975 848
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	15 545 694	15 545 694	10 190 052	10 190 052
Sum finansielle eiendeler	62 634 071	62 634 071	46 449 207	46 449 207
Finansielle forpliktelser				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 224 135 120	921 208 237	1 193 802 589	1 245 554 355
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	62 290 233	351 425 353	60 093 594	60 093 594
Sum finansielle forpliktelser	1 286 425 353	1 272 633 590	1 253 896 183	1 305 647 949
Ikke resultatført gevinst/(tap)		13 791 763		(51 751 766)

Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



Note 14 Utsatt skatt og skattekostnad

Spesifikasjon av resultatposten skattekostnad

Skattekostnaden er beregnet av resultat før skatt og består av utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Utsatt skatt	-13 486 578	46 365 915
Betalbar skatt	4 483 841	2 241 494
Skattekostnad	-9 002 737	48 607 409

	2022	2021
Betalbar skatt (i balansen)		
Betalbar skatt	4 483 841	1 987 328
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-82 746	-
Sum betalbar skatt i balansen	4 401 095	1 987 328

Utsatt skatt	567 821 480	581 308 058
---------------------	--------------------	--------------------

Effektiv skattesats

	2022	2021
Årsresultat før skatt	-41 945 238	220 907 637
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-9 227 952	48 599 680

Skatteeffekt av følgende poster

Ikke fradragsberettigede kostnader	225 216	7 728
Effekt av endret skattesats	-	-
Andre poster	-	-
Skattekostnad	-9 002 737	48 607 409
Effektiv skattesats	21 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

Finansielle derivater	-	-
Investeringseiendom	2 581 006 728	2 642 309 352
Fremførbart underskudd	-	-
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	567 821 480	581 308 058

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.

Note 15 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	35 904 985	32 532 759
Avsetning tap på fordringer	-197 780	-249 453
Netto kundefordringer	35 707 205	32 283 306
Andre kortsiktige fordringer	11 381 172	3 975 848
Sum kortsiktige fordringer	47 088 377	36 259 154

Note 16 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 17 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 810 000 har i 2021 og 2022 bestått av både A-aksjer og B-aksjer med pålydende kr 28 100.

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

Aksjonærer	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel og stemmeandel
Indeksbygget AS	50	-	50	50 %
Høegh Eiendom AS	-	50	50	50 %
Totalt	50	50	100	100 %



Note 18 Rentebærende gjeld og påløpte renter

I tabellen under vises en oversikt per 31. desember over

	2022	2021
Rentebærende gjeld		
Sum rentebærende gjeld	935 000 000	1 193 802 589
Herav obligasjonslån med fastrente	935 000 000	935 000 000
Sikringsgrad (ink. fastrentelån)	100 %	78 %
Bankinnskudd	15 545 694	10 190 052
Ubenyttede lånefasiliteter	22 714 880	49 936 111
Fastrente obligasjonslån	4,43 %	4,43 %
Rente trekkefasilitet	1 ukes NIBOR	1 ukes NIBOR
Margin trekkefasilitet	1,70 %	1,70 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	0,8	1,8
Gjenstående løpetid obligasjonslån med fastrente	2,9	3,9
Forfallstrukturen for selskapets rentebærende langsiktige		
Forfallstruktur	2022	2021
Forfall innen 1 år fra årsslutt	289 135 120	-
Forfall innen 2 år fra årsslutt	-	258 613 889
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	935 000 000	935 000 000
Forfall innen 5 år	1 224 135 120	1 193 613 889

Note 19 Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Depositum leietakere	335 663	335 663
Sum langsiktig gjeld	335 663	335 663

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Betalbar skatt	4 401 095	1 987 328
Offentlige avgifter	4 421 530	4 315 560
Konsernbidrag	376 120	1 155 300
Lån og avdrag - forfall innen 1 år	289 135 120	6 600 000
Annen kortsiktig gjeld	48 906 304	42 835 034
Sum annen kortsiktig gjeld	347 240 169	56 893 222

Note 21 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.	935 000 000	1 193 802 589
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	2 925 000 000	2 980 000 000
Totalt	2 925 000 000	2 980 000 000

Gjeld på kr.935.000.000 er et obligasjonslån med Nordic Trustee ASA som tillitsmann.

Selskapet kan ikke dele ut utbytte dersom belåningsgrad overstiger 80%.

Belåningsgrad er ett forholdstall hvor utestående obligasjon er telleren og verdi av eiendommen nevneren. Kravet er oppfylt ved årsslutt.

Selskapet har en trekkramme i Handelsbanken. Dette lånet er en kassakreditt som forfaller 30.09.2023.

Et krav om maksimalt 80% belåningsgrad ved utbetaling av utbytte gjelder også for dette lånet.

Note 22 Betingede forpliktelser og eiendeler

Det foreligger ikke vesentlige betingede forpliktelser eller eiendeler per 31. desember.

Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AUS-P3TEO-4W3PH-L8BE1



PENNEO

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

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

Birthe Smedsrud Skeid

Underskriver

Serienummer: bss@hoegheiendom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 10:31:36 UTC

Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: et@hoegheiendom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 10:43:13 UTC

William Johan Selmer Sandum

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-570197

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-08 13:01:33 UTC



Kyrre Olaf Johansen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-1605234

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-05-09 05:48:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 01TK2-K2OE2-T3AU3-P3TEO-4W3PH-L8BE1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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