



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 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:	IFRS
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Petter Bjørgo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.02.2025

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		114 856 011	110 463 770
Verdiendring investeringseiendommer		-38 795 039	-447 560 667
Sum inntekter		76 060 972	-337 096 897
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 338 092	1 446 200
Annen driftskostnad		14 711 028	14 902 319
Sum kostnader		16 049 120	16 348 519
Driftsresultat		60 011 852	-353 445 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 260 680	1 576 551
Annen renteinntekt		1 226 977	853 467
Sum finansinntekter		3 487 657	2 430 018
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		763 444	1 406 620
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 077 683	1 355 404
Annen rentekostnad		58 824 789	58 167 596
Annen finanskostnad		1 379 642	1 492 986
Sum finanskostnader		63 045 558	62 422 606
Netto finans		-59 557 901	-59 992 588
Resultat før skattekostnad		453 951	-413 438 004
Skattekostnad på resultat	3	278 853	-90 634 895
Årsresultat		175 098	-322 803 109
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	175 096	
Overført fra annen egenkapital			-322 803 108
Sum overføringer og disponeringer		175 096	-322 803 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		2 480 000 000	2 500 000 000
Driftsløsøre		1 303 643	2 641 735
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			
Sum varige driftsmidler		2 481 303 643	2 502 641 735
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	17 387	244 550
Sum finansielle anleggsmidler		17 387	244 550
Sum anleggsmidler		2 481 321 030	2 502 886 285
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 132 691	39 450 629
Andre kortsiktige fordringer		6 445 771	17 510 131
Sum fordringer		10 578 462	56 960 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 886 498	19 085 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 886 498	19 085 730
Sum omløpsmidler		29 464 960	76 046 490
SUM EIENDELER		2 510 785 990	2 578 932 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4	628 282 428	628 282 428
Annen egenkapital	4	158 743 012	158 567 916
Sum opptjent egenkapital		787 025 440	786 850 344
Sum egenkapital		789 835 440	789 660 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	469 304 273	472 956 600
Sum avsetninger for forpliktelser		469 304 273	472 956 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	1 220 273 108	1 236 252 396
Øvrig langsiktig gjeld	8	335 663	335 663
Sum annen langsiktig gjeld		1 220 608 771	1 236 588 059
Sum langsiktig gjeld		1 689 913 044	1 709 544 659
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 221 360	5 865 423
Betalbar skatt	3	3 779 921	3 885 393
Skyldig offentlige avgifter		-1 264	5 600 511
Annen kortsiktig gjeld		19 037 490	64 376 446
Sum kortsiktig gjeld		31 037 507	79 727 773
Sum gjeld		1 720 950 551	1 789 272 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 510 785 991	2 578 932 776



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	6, 7	109 852 998	105 895 775
Andre inntekter		7 116 201	5 763 680
Sum inntekter		116 969 199	111 659 455
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	11	38 795 039	447 560 667
Avskrivning	10	1 933 692	2 019 700
Eierkostnader	8, 9	17 024 951	17 106 666
Sum kostnader		57 753 682	466 687 033
Driftsresultat		59 215 517	-355 027 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 227 052	853 467
Sum finansinntekter		1 227 052	853 467
Annen rentekostnad		58 832 088	58 167 596
Andre finanskostnader		1 371 861	1 493 035
Sum finanskostnader		60 203 949	59 660 631
Netto finans		-58 976 897	-58 807 164
Resultat før skattekostnad		238 620	-413 834 742
Betalbar skatt	12	3 779 921	3 885 393
Endring utsatt skatt	12	-3 716 399	-94 917 027
Årsresultat		175 098	-322 803 108
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	13	175 098	-322 803 108
Sum overføringer og disponeringer		175 098	-322 803 108



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	11, 21	2 480 000 000	2 500 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	10	2 474 929	4 232 529
Sum varige driftsmidler		2 482 474 929	2 504 232 529
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 482 474 929	2 504 232 529
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	15, 16	3 360 706	12 771 328
Andre fordringer	15, 16	4 658 251	3 360 999
Sum fordringer		8 018 957	16 132 327
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	18 886 498	19 085 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 886 498	19 085 730
Sum omløpsmidler		26 905 455	35 218 057
SUM EIENDELER		2 509 380 384	2 539 450 586

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	13	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	13	787 025 439	786 850 344
Sum opptjent egenkapital		787 025 439	786 850 344
Sum egenkapital		789 835 439	789 660 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	469 294 115	473 010 514
Sum avsetninger for forpliktelser		469 294 115	473 010 514
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	19	335 663	335 663
Rentebærende gjeld	16, 18, 21		1 250 909 284
Sum annen langsiktig gjeld		335 663	1 251 244 947
Sum langsiktig gjeld		469 629 778	1 724 255 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 390 097	7 577 089
Betalbar skatt	12	3 779 921	3 885 393
Annen kortsiktig gjeld	20	4 760 076	14 072 299
Rentebærende gjeld	16, 18, 21	1 233 985 071	
Sum kortsiktig gjeld		1 249 915 165	25 534 781
Sum gjeld		1 719 544 943	1 749 790 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 380 382	2 539 450 586



KONSERNREGNSKAP

2024

Industriens og Eksportens Hus AS

Org. Nr. 995 095 831

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5H9-46ZHF



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 og Ö Indekshuset AS som er et Coworking selskap.

Finansielle resultater

Resultat

Konsernets inntekter utgjorde 117 millioner kroner i 2024, en økning på 5,3 millioner fra 111,7 millioner kroner i 2023. Eierkostnadene endte på 17 millioner kroner i 2024 (17,1 millioner kroner i 2023). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 98 millioner kroner i 2024 (92,5 millioner kroner i 2023), en økning på 5,9 % prosent fra 2023. Ved utgangen av 2024 var vektet gjenværende leietid 3,8 år (4,2 år i 2023).

Morselskapets leieinntekter utgjorde 114,9 millioner kroner i 2024, en økning på 4,4 millioner fra 110,5 millioner kroner i 2023. Eierkostnadene endte på 14,7 millioner kroner i 2024 (14,9 millioner kroner i 2023). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 98,8 millioner kroner i 2024 (94,1 millioner kroner i 2023), en økning på 5% prosent fra 2023.

Årets verdiendring på eiendommen ble en nedgang på -38,8 millioner kroner (-447,6 millioner kroner i 2023). Verdinedgangen skyldes høyere yield på markedsleie. Finanskostnader i konsernet, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 59 millioner i 2024 (58,8 millioner kroner i 2023). Finanskostnader i morselskapet, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 59,6 millioner i 2024 (-60 millioner i 2023).

Konsernets resultat før skatt ble 0,2 millioner kroner (-413,8 millioner kroner i 2023). Årets skattekostnad ble -0,1 millioner kroner (91 millioner kroner for 2023) gir dermed et resultat etter skatt på 0,2 millioner kroner (-322,8 millioner kroner for 2023).

Morselskapets resultat før skatt ble 0,5 millioner kroner for 2023 (-413,4 millioner kroner i 2023). Årets skattekostnad ble -0,3 millioner kroner (90,6 millioner kroner for 2023) gir dermed et resultat etter skatt på 0,2 millioner kroner (-322,8 millioner kroner for 2023).

Balanse

Konsernet

Totale eiendeler i balansen er 2 509,4 millioner kroner (2 539,5 millioner kroner i 2023), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 480 millioner kroner (2 500 millioner kroner i 2023).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 18,9 millioner kroner (19,1 millioner kroner i 2023) og kundefordringer pålydende 3,4 millioner kroner (12,8 millioner kroner i 2023).

Hele rentebærende gjeld i 2024 er kortsiktig og utgjør 1 234 millioner kroner. I 2023 var rentebærende gjeld langsiktig (1 250,9 millioner kroner). Gjelden består av et obligasjonslån med fast rente og pantelån. Annen kortsiktig gjeld for 2024 er 15,9 millioner (25,5 millioner kroner i 2023).

Konsernet har ved utløpet av 2024 en egenkapital på 789,8 millioner kroner (789,7 millioner kroner i 2023), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 31,5 prosent (31 prosent i 2023).

Balanse

Morselskapet

Totale eiendeler i balansen er 2 509,2 millioner kroner (2 552,4 millioner kroner i 2023), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 480 millioner kroner (2 500 millioner kroner i 2023).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 18,9 millioner kroner (19,1 millioner kroner i 2023) og kundefordringer pålydende 3,1 millioner kroner (12,5 millioner kroner i 2023).

Hele rentebærende gjeld i 2024 er kortsiktig og utgjør 1 234 millioner kroner. I 2023 var rentebærende gjeld langsiktig (1 250,9 millioner kroner). Gjelden består av et obligasjonslån med fast rente og pantelån. Annen kortsiktig gjeld for 2024 er 15,7 millioner (38,6 millioner kroner i 2023).

Selskapet har ved utløpet av 2024 en egenkapital på 789,8 millioner kroner (789,7 millioner kroner i 2023), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 31,5 prosent (31 prosent i 2023).



Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er utarbeidet under denne forutsetningen.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Markedet for utleie av næringseiendom 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 3,8 år ved utløpet av 2024.

Kreditrisiko

Selskapet sikrer seg mot kreditrisiko ved å sikre at leietakeme 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.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen er at selskapet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Selskapets drift leverer stabil positiv kontantstrøm. Etter årsslutt har selskapet dessuten refinansiert all sin rentebærende gjeld gjennom et fastrente obligasjonslån som forfaller i desember 2032. Dette sikrer at selskapet kan betale sine løpende forpliktelser.

Bærekraft og samfunnsansvar

Industriens og Eksportens Hus AS bruker Høegh Eiendom som forvalter. Høegh 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. Vi har tilsatt oss strategiltakene 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. Vi har også i 2024 gjennomført dobbelt vesentlighetsanalyse, og fått bedre oversikt over våre vesentlige temaer. Selskapet er i gang med å revitalisere bærekraftstrategien mot 2030 og vil jobbe målrettet for å nå målene som settes.

Industrien og eksportens hus ble BREEAM In-use sertifisert etter ny manual i 2023, og fikk score «very good». Dette viser at bygget besitter bærekraftige løsninger, og er rigget for grønn drift og forvaltning. BREEAM bidrar til å konkretisere våre bærekraftsmål og at vi gjennomfører tiltak som sikrer god kvalitet.

Det ble i 2023/2024 gjennomført et større tiltak på varmeanlegget, med ombygging til mengderegulering og utskifting til energieffektive pumper og ventilatorer, samt oppgradering av automatikk. Det ble også gjennomført et større tiltak på ventilasjonsaggregatet til Kverneriet, som forbedret varmegjenvinningen samt utskifting av vinduer på OB2B. Fra 2023 til 2024 er energibruken redusert fra 203 kWh pr kvm til 189 kWh pr kvm. Det tilsvarer en energireduksjon på ca. 400 000 kWh. 2024 var et mildt år, og ved graddagskorrigering utgjør energibesparelsen ca. 240 000 kWh. Industrien og eksportens hus er på vei mot målet om maksimal energibruk på 175 kWh pr kvm innen 2025.

I forbindelse med et vedlikeholdstiltak på kjøleanlegget er det bestilt nye kjølemaskiner, med varmepumpefunksjon for å utnytte overskuddsvarme. Dette er også i tråd med enovastøtten på 3 millioner. Teoretisk beregnet energibesparelse for å utnytte overskuddsvarme med varmepumpe er estimert til 500 000 kWh. Det er også planlagt utskifting til LED, med forventet energibesparelse på ca. 100 000 kWh. Tiltakene vil også forbedre energikarakteren til bygget.

Industrien og eksportens hus har god oversikt over avfallsmengder og sorteringsgrad. I 2024 var avfallsmengdene på 164 998 kg, som tilsvarer 6,17 kg/m², med en sorteringsgrad på 75 %. Dette er en forbedring på sorteringsgrad fra 68 % i 2023. Målet er 85 % sorteringsgrad i 2025. Avfallsmengden er også redusert med ca. 16 % sammenlignet med fjoråret.

Et viktig verktøy for å redusere Høegh Eiendoms påvirkning på ytre miljø er, miljøledelse av selskapet iht. ISO 14001. Vi har vært ISO 14001 sertifisert siden 2021 og DNV gjennomgår årlig revisjon av bærekraftsarbeidet vårt. I 2024 ble det gjennomført en hovedrevisjon. Dette sikrer kontinuerlig forbedring av vår kjernevirksomhet og hvordan vi drifter og forvalter eiendommene våre i en mer bærekraftig retning.

Åpenhetsloven

Industriens og Eksportens Hus AS er underlagt reglene i åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet har foretatt aktsomhetsvurderinger iht åpenhetsloven, en redegjørelse for disse er tilgjengelig på vår nettside <https://hoegheidendom.no/apenhetsloven> (en oppdatert redegjørelse for selskapet for 2024 vil bli offentliggjort samme sted innenfor lovens frist). Allmenheten kan be om informasjon iht åpenhetslovens § 6 ved å sende en skriftlig henvendelse til aapenhetsloven@hoegheidendom.no. For at henvendelsen skal kunne besvares må den gi tilstrekkelig grunnlag for å identifisere hva henvendelsen gjelder.

Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 2 menn og 2 kvinner. 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. Ansvarforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til selskapet.



Oslo, 09. mai 2025

William Johan Selmer Sandum (Styreleder)

Nina Steinsvik (Styremedlem)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

Birthe H. Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Penneo Dokumentnøkkel: S4P3H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5H9-46ZHF

Industriens og Eksportens Hus AS
Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2024	Note	Note	2024	2023
109 724 977	113 850 278	6,7	Leieinntekter	109 852 998	105 895 775
738 793	1 005 733		Andre inntekter	7 116 201	5 763 680
110 463 770	114 856 011		Sum driftsinntekter	116 969 199	111 659 455
14 902 320	14 711 561	8,9	Eierkostnader	17 024 951	17 106 666
1 446 200	1 338 092	10	Avskrivning	1 933 692	2 019 700
16 348 520	16 049 653		Sum driftskostnader	18 958 643	19 126 366
94 115 250	98 806 358		Driftsresultat før verdiendringer	98 010 556	92 533 089
-447 560 667	-38 795 039	11	Verdiendring investeringseiendommer	-38 795 039	-447 560 667
-353 445 417	60 011 319		Driftsresultat	59 215 517	-355 027 578
2 430 018	3 487 657		Finansinntekter	1 227 052	853 467
-59 523 000	-60 909 721		Rentekostnader	-58 832 088	-58 167 596
-2 899 606	-2 135 305		Andre finanskostnader	-1 371 861	-1 493 035
-59 992 588	-59 557 369		Netto finanskostnader	-58 976 897	-58 807 164
-413 438 005	453 950		Resultat før skatt	238 620	-413 834 742
4 229 985	3 931 180	12	Betalbar skatt	3 779 921	3 885 393
-94 864 880	-3 652 327	12	Endring utsatt skatt	-3 716 399	-94 917 027
-322 803 110	175 097		Resultat etter skatt	175 098	-322 803 108
0	0		Utvidet resultat	0	0
-322 803 110	175 097		Totalresultat	175 098	-322 803 108
			Overføringer		
-322 803 108	175 097	13	Overført fra annen egenkapital	175 098	-322 803 108
-322 803 108	175 097		Sum Overføringer	175 098	-322 803 108

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SVOXP-GC5H9-46ZHF

Industriens og Eksportens Hus AS
Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
2023	2024	Note	EIENDELER	Note	2024	2023
2 500 000 000	2 480 000 000	11,21	Anleggsmidler	11,21	2 480 000 000	2 500 000 000
2 641 735	1 303 643	10	Investeringseiendom	10	2 474 929	4 232 529
244 550	17 387	14	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	14	-	-
2 502 886 285	2 481 321 030		Investering i Datterselskap			
			Sum anleggsmidler		2 482 474 929	2 504 232 529
			Omløpsmidler			
12 455 078	3 118 206	15,16	Kundefordringer	15,16	3 360 706	12 771 328
18 021 802	5 844 161	15,16	Andre fordringer	15,16	4 658 251	3 360 999
19 085 730	18 886 498	17	Bankinnskudd	17	18 888 498	19 085 730
49 562 610	27 848 865		Sum omløpsmidler		26 905 455	35 218 057
2 552 448 895	2 509 169 893		SUM EIENDELER		2 509 380 382	2 539 450 586
			EGENKAPITAL OG GJELD			
			Egenkapital			
2 810 000	2 810 000	13	Aksjekapital	13	2 810 000	2 810 000
786 850 344	787 025 439	13	Opptjent egenkapital	13	787 025 439	786 850 344
789 660 344	789 835 439		Sum egenkapital		789 835 439	789 660 344
			GJELD			
			Langsiktig gjeld			
1 250 909 284	-	16,18,21	Rentebærende gjeld	16,18,21	-	1 250 909 284
335 663	335 663	19	Annen langsiktig gjeld	19	335 663	335 663
472 956 600	469 304 273	12	Utsatt skatt	12	469 294 115	473 010 514
1 724 201 547	469 639 936		Sum langsiktig gjeld		469 629 778	1 724 255 461
			Kortsiktig gjeld			
-	1 233 985 071	16,18,21	Rentebærende gjeld	16,18,21	1 233 985 071	-
5 865 423	7 356 289		Leverandørgjeld		7 390 097	7 577 089
0	-		Utbytte		0	-
3 885 393	3 779 921	12	Betalbar skatt	12	3 779 921	3 885 393
28 836 189	4 573 237	20	Annen kortsiktig gjeld	20	4 760 076	14 072 299
38 587 005	1 249 694 518		Sum kortsiktig gjeld		1 249 915 165	25 534 781
1 762 788 552	1 719 334 454		Sum gjeld		1 719 544 943	1 749 790 242
2 552 448 895	2 509 169 893		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 380 382	2 539 450 586

Oslo, 09.05.2025

William Johan Selmer Sandum (Styreleder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

Nina Steinsvik (Styremedlem)

Birthe Helén Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SVQXP-GC5H9-46ZHF



Industriens og Eksportens Hus AS Kontantstrømoppstilling

		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2024	2023	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skatt		453 950	-413 438 005	238 620	-413 834 742
Betaling betalbar skatt		-3 885 393	-4 401 095	-3 885 393	-4 401 095
Ordinære avskrivninger	10	1 338 092	1 446 200	1 933 692	2 019 700
Netto finanskostnader		59 557 369	59 992 588	58 976 897	58 807 164
Endring i kundefordringer	16,17	9 336 872	-2 893 424	9 410 622	-2 995 924
Endring i andre fordringer	16,17	12 177 641	-6 640 630	-1 297 252	573 293
Endring i leverandørgjeld		1 490 866	1 680 239	-186 992	2 007 740
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	16,17	-24 187 046	-4 935 195	-9 312 223	-9 768 551
Verdiendring investeringseiendommer	11	38 795 039	447 560 667	38 795 039	447 560 667
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		95 077 390	78 371 345	94 673 010	79 968 252
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Investeringer	11	-18 795 039	-22 666 159	-18 971 131	-22 686 515
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-18 795 039	-22 666 159	-18 971 131	-22 686 515
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger finansinntekter	18,20	3 487 657	2 430 018	1 227 052	853 467
Utbetalinger finanskostnader	18,20	-63 989 952	-56 369 332	-61 148 875	-56 369 332
Nedbetaling av rentebærende gjeld	18,20	-15 979 288	-289 135 120	-15 979 288	-289 135 120
Opptak av rentebærende gjeld	18,20	-	315 909 284	-	315 909 284
Betalt utbytte	13	-	-25 000 000	-	-25 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-76 481 583	-52 165 150	-75 901 111	-53 741 701
Netto endring i bankinnskudd		-199 232	3 540 036	-199 232	3 540 036
Bankinnskudd pr 1. januar		19 085 730	15 545 694	19 085 730	15 545 694
Bankinnskudd pr 31. desember		18 886 498	19 085 730	18 886 498	19 085 730

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SVQXP-GC5H9-46ZHF



Industriens og Eksportens Hus AS
Endringer i egenkapital

	MORSELSKAP			KONSERN		
	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 1. januar 2023	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452
Årsresultat		-322 803 108	-322 803 108		-322 803 108	-322 803 108
Utbytte		-25 000 000	-25 000 000		-25 000 000	-25 000 000
Sum årets endring	-	-347 803 108	-347 803 108	-	-347 803 108	-347 803 108
Total egenkapital 31. desember 2023	2 810 000	786 850 344	789 660 344	2 810 000	786 850 344	789 660 344
Total egenkapital 1. januar 2024	2 810 000	786 850 344	789 660 344	2 810 000	786 850 344	789 660 344
Årsresultat		175 097	175 097		175 098	175 098
Utbytte		-	-		-	-
Sum årets endring	-	175 097	175 097	-	175 098	175 098
Total egenkapital 31. desember 2024	2 810 000	787 025 441	789 835 439	2 810 000	787 025 441	789 835 439

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5I9-46ZHF



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 IFRS® Accounting Standards godkjent av EU, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2024.

Selskapet eier 100 % av aksjene i datterselskapet Ø Indekshuset AS. Selskapet ble opprettet i 2021.

Konsernregnskapet omfatter Industriens og Eksportens Hus AS med datterselskaper hvor Industriens og Eksportens Hus AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskapene som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

2.2 - Omregning av utenlandsk valuta

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

2.3 - 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 bokføres investerings eiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

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 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.

2.4 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler blir bokført 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.

2.5 - Finansielle eiendeler og forpliktelser

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler og forpliktelser til 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 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.

B) UTLÅN OGFORDRINGER

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).

2.6 - 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.



2.7 - 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 med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.8 - Lån

Lån blir regnskapsført til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. 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.

2.9 - 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.

2.10 - 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 til 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.

LEIEINNTÉKT

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. Ut kjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

2.11 - Utbytte

Utbytte til aksjonærene klassifiseres som gjeld på det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

2.12 - Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metode. 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 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.

2.13 - Eierkostnader

Eierkostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader. Eierkostnader inkluderer også innteksrelaterte 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:

Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC-fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1.januar 2023 og tidligere, er benyttet for alle perioder i presentert i dette konsernregnskapet.

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 har trådt i kraft som er forventet å gi en vesentlig påvirkning på selskapets 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, drøttes nedenfor.

4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verddivurdering. Investeringseiendommen er i tråd med dette eksterne verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktstestede 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 (ca. 4 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter på 6,6 prosent basert på vurderinger av eiendommen.

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

Variabel	Endring	Verdiendring (Verdiendring (-))	
Exit yield	+/- 0,25 %-poeng	-140	140
Endring markedsleie	+/- 10%	13	-13
Eierkostnader	+/- 25 pr. BTA	0	0

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 verddivurderingene 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 verdsettelses, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av- og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig 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 årsrapporten. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31.12 verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør.

Det er NEWSEC som har utarbeidet verddivurderingene. 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 16 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 verddivurderingene.



Note 6 Finansiell risikostyring

Konsernets 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

Konsernet 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 3,8 år ved utgangen av 2024 (2023: 4,2 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 2024 var på 4 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 20 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 2024 og 2023 har vært begrenset. Reforhandlingene har redusert selskapets kredittap. Selskapets 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 selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser.

Alle tall i MNOK	2024	2023
Ubenyttet låne- og trekkfasilitet	49 907	39 748
Bankinnskudd	18 886	19 086

Som beskrevet over har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2024 (39 millioner kroner) og 2023 (33,7 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Det foreligger finansielle lånebetingelser (Covenants) knyttet til rentedekningsgrad og belåningsgrad. Selskapet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2024. Note 20 spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen.



Note 7 Leieinntekter

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

Utløper innen (MNOK)	2024	2023
Innen 1 år	0,5	18,7
Mellom 1 og 5 år	93,5	60,3
Over 5 år	13,7	32,2
Totalt	107,8	111,2

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2024 var arealledigheten 2 prosent.

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

Lønnskostnad

Morselskapet og konsernet har ingen ansatte eller lønnskostnader. Det er ikke avsatt honorar til styret for regnskapsåret 2024

Note 9 Revisjonshonorar

(Beløp ekskl.mva)

Kostnadsført godtgjørelse til PWC	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	100 845	60 652	120 245	76 652
Andre tjenester utført av revisor	-	-	-	-
Sum	100 845	60 652	120 245	76 652

Note 10 Varige driftsmidler

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Driftsløsøre, inventar, biler, verkøy o.l.	Sum	Driftsløsøre, inventar, biler, verkøy o.l.	Sum
Pr 31. desember 2024				
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 048 341	12 048 341	14 923 725	14 923 725
Tilgang i året	-	-	176 092	176 092
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 048 341	12 048 341	15 099 817	15 099 817
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2024	9 406 606	9 406 606	10 691 196	10 691 196
Årets avskrivning	1 338 092	1 338 092	1 933 692	1 933 692
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2024	10 744 698	10 744 698	12 624 888	12 624 888
Bokført verdi pr 31. desember 2024	1 303 643	1 303 643	2 474 929	2 474 929
Pr 31. desember 2023				
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 942 849	11 942 849	14 797 877	14 797 877
Tilgang i året	105 492	105 492	125 848	125 848
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 048 341	12 048 341	14 923 725	14 923 725
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2023	7 960 406	7 960 406	8 671 496	8 671 496
Årets avskrivning	1 446 200	1 446 200	2 019 700	2 019 700
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2023	9 406 606	9 406 606	10 691 196	10 691 196
Bokført verdi pr 31. desember 2023	2 641 735	2 641 735	4 232 529	4 232 529
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Penneo Dokumentnr: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5H9-46ZHF



Note 11 Investeringseiendom

Bokført verdi av investeringseiendommen

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Inngående balanseverdi pr 1. januar	2 500 000 000	2 925 000 000	2 500 000 000	2 925 000 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	18 795 039	22 560 667	18 795 039	22 560 667
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	-38 795 039	-447 560 667	-38 795 039	-447 560 667
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	2 480 000 000	2 500 000 000	2 480 000 000	2 500 000 000
Bokført verdi investeringseiendom pr 31. desember	2 480 000 000	2 500 000 000	2 480 000 000	2 500 000 000

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				2 480 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2024	-	-	2 480 000 000	2 480 000 000
Investeringseiendom				2 500 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2023	-	-	2 500 000 000	2 500 000 000

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.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Beløp som er innregnet i resultat for investeringseiendom				
Leieinntekter	113 850 278	109 724 977	113 850 278	109 724 977
Eierkostnader	14 711 561	14 902 320	14 711 561	14 902 320

Note 12 Utsatt skatt og skattekostnad

Spesifikasjon av resultatposten skattekostnad

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Utsatt skatt	-3 652 327	(94 864 880)	-3 716 399	-94 917 027
Betalbar skatt	3 931 180	4 229 985	3 779 921	3 885 393
Skattekostnad	278 853	-90 634 895	63 522	-91 031 634

Betalbar skatt (i balansen)

Betalbar skatt	3 931 180	4 229 985	3 779 921	3 885 393
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-151 259	-344 592	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	3 779 921	3 885 393	3 779 921	3 885 393

Utsatt skatt	469 304 273	472 956 600	469 294 115	473 010 514
Skattefordel				

Effektiv skattesats

Årsresultat før skatt	453 950	-413 438 003	238 620	-413 834 742
Selskapskattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	99 869	-90 956 361	52 496	-91 043 643

Skatteeffekt av følgende poster

Ikke fradragsberettigede kostnader	178 984	321 465	11 026	321 465
Skattekostnad	278 853	-90 634 895	63 522	-90 722 179
Effektiv skattesats	61 %	22 %	27 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

Investeringseiendom	2 133 815 436	2 150 145 138	2 133 769 264	2 150 390 203
Fordringer	-614 195	-342 412	-614 195	-342 412
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	469 304 273	472 956 600	469 294 115	473 010 514

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 skattemyndighet.



Note 13 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 810 000 har i 2023 og 2024 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 14 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Virksomheten har kontor i Oslo Kommune og har organisasjonsnummer 995 095 831.

Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Foretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses Kost	Balanseført verdi
Ø Indekshuset AS	11.03.2021	Oslo	100 %	956 134	17 387

Note 15 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Kundefordringer	3 732 401	38 943 041	3 974 901	39 259 291
Avsetning tap på fordringer	-614 195	-342 412	-614 195	-342 412
Netto kundefordringer	3 118 206	38 600 629	3 360 706	38 916 879
Andre kortsiktige fordringer	5 844 161	18 021 802	4 658 251	3 380 999
Sum kortsiktige fordringer	8 962 367	56 622 431	8 018 957	42 277 878

Note 16 Finansielle eiendeler og forpliktelser

KONSERN	Balanseført verdi 31.12.2024	Virkelig verdi 31.12.2024	Balanseført verdi 31.12.2023	Virkelig verdi 31.12.2023
Finansielle eiendeler				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	3 360 706	3 360 706	38 916 879	38 916 879
Andre fordringer	4 658 251	4 658 251	3 360 999	3 360 999
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter	-	-	-	-
Bankinnskudd	18 886 498	18 886 498	19 085 730	19 085 730
Sum finansielle eiendeler	26 905 455	26 905 455	61 363 608	61 363 608
Finansielle forpliktelser				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 233 985 071	1 219 115 921	1 250 909 284	1 231 777 797
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	1 233 985 071	1 219 115 921	1 250 909 284	1 231 777 797
Ikke resultatført gevinst/(tap)		14 869 150		19 131 487

Penneo Dokumentnøkkel: 5493H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5H9-46ZHF



MORSELSKAP	Balansført verdi 31.12.2024	Virkelig verdi 31.12.2024	Balansført verdi 31.12.2023	Virkelig verdi 31.12.2023
Finansielle eiendeler				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	3 118 206	3 118 206	38 600 629	38 600 629
Andre fordringer	5 844 161	5 844 161	18 021 802	18 021 802
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter				
Kontanter og kontantekvivalenter	18 886 498	18 886 498	19 085 730	19 085 730
Sum finansielle eiendeler	27 848 865	27 848 865	75 708 161	75 708 161
Finansielle forpliktelser				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 233 985 071	1 219 115 921	1 250 909 284	1 231 777 797
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	1 233 985 071	1 219 115 921	1 250 909 284	1 231 777 797
Ikke resultatført gevinst/(tap)		14 869 150		19 131 487

Note 17 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 18 Rentebærende gjeld og påløpte renter

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

	KONSERN	
	2024	2023
Rentebærende gjeld		
Sum rentebærende gjeld	1 233 985 071	1 250 909 284
Herav obligasjonslån med fastrente	935 000 000	935 000 000
Sikringsgrad (ink. fastrentelån).	76 %	75 %
Bankinnskudd	18 886 498	19 085 730
Ubenyttede lånefasiliteter	49 906 892	39 747 604
Fastrente obligasjonslån	4,43 %	4,43 %
Rente trekksalitet	1 ukes NIBOR	1 ukes NIBOR
Margin trekksalitet	2,00 %	2,00 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,0	3,0
Gjenstående løpetid obligasjonslån med fastrente	0,9	1,9
Forfallstrukturen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld		
Forfallstruktur	2024	2023
Forfall innen 1 år fra årsslutt	948 711 963	14 656 888
Forfall innen 2 år fra årsslutt	-	935 000 000
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	285 273 108	301 252 396
Forfall innen 5 år	1 233 985 071	1 250 909 284
Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor		
Rentebærende gjeld per 1. januar	1 250 909 284	944 672 891
Opptak av ny gjeld	-	330 021 596
Nedbetaling av gjeld	-16 924 214	-23 785 202
Rentebærende gjeld per 31. desember	1 233 985 071	1 250 909 284

Note 19 Annen langsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Deposittum leietakere	335 663	335 663	335 663	335 663
Sum langsiktig gjeld	335 663	335 663	335 663	335 663

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Offentlige avgifter	-802 875	5 600 511	-497 925	5 434 854
Konsernbidrag	687 540	1 566 327	-	-
Lån og avdrag - forfall innen 1 år	1 233 985 071	-	1 233 985 071	-
Annen kortsiktig gjeld	4 488 572	47 814 902	4 760 076	34 783 196
Sum annen kortsiktig gjeld	1 238 558 308	54 981 740	1 238 247 222	40 217 850



Note 21 Pantstillelser og garantier

Ingen Pantstillelser og garantier i Ø Indekshuset AS

	2024	2023	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.	1 220 273 108	1 236 252 396	1 220 273 108	1 236 252 396
Påløpte renter pantelån	13 711 963	14 656 888	13 711 963	14 656 888
Sum	1 233 985 071	1 250 909 284	1 233 985 071	1 250 909 284
Investeringseiendom	2 480 000 000	2 500 000 000	2 480 000 000	2 500 000 000
Totalt	2 480 000 000	2 500 000 000	2 480 000 000	2 500 000 000

Gjeld på kr.935.000.000 er et obligasjonslån med Nordic Trustee ASA som tillitsmann. Dette obligasjonslånet ble innfridd i januar 2025 og er refinansiert med et nytt obligasjonslån som ble utbetalt i januar 2025 på kr. 1.350.000.000.

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 15.01.2027. Lånet ble innfridd i januar 2025.

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

Banklånet i Handelsbanken på kr. 285.180.000 ble innfridd i januar 2025.

Note 22 Hendelser etter balansedagen

I januar 2025 ble alle lån med forfall i 2025 refinansiert med et nytt obligasjonslån på kr. 1.350.000.000.

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



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."

Thrygg, Eirik

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1508275

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 11:27:32 UTC



Birthe Smedsrud Skeid

Underskriver

Serienummer: bss@hoegheiendom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 11:29:04 UTC

Birthe Smedsrud Skeid

Steinsvik, Nina

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-903352

IP: 95.34.xxx.xxx

2025-05-09 12:04:00 UTC



Sandum, William Johan Selmer

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-570197

IP: 85.166.xxx.xxx

2025-05-09 12:16:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S493H-JQ9LN-OOVGT-SV0XP-GC5HB-46ZHF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, endringer i egenkapital og 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 rettviseende bilde av selskapets 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende 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 (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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller å 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, 9. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-09 09:25

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.