



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		528	
Annen driftsinntekt		86 175 840	84 132 564
Verdiendring investeringseiendommer		189 010 409	298 825 131
Sum inntekter		275 186 777	382 957 694
Kostnader			
Varekostnad		32 412	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 214 671	656 900
Annen driftskostnad	7	4 945 163	10 384 728
Sum kostnader		6 192 246	11 041 628
Driftsresultat		268 994 531	371 916 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 480	75 115
Sum finansinntekter		71 480	75 115
Annen rentekostnad		47 367 199	49 157 405
Annen finanskostnad		791 175	794 117
Sum finanskostnader		48 158 375	49 951 522
Netto finans		-48 086 894	-49 876 407
Ordinært resultat før skattekostnad		220 907 637	322 039 659
Skattekostnad på ordinært resultat	3	48 607 409	70 853 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 300 228	251 186 087
Årsresultat		172 300 228	251 186 087
Årsresultat etter minoritetsinteresser		172 300 228	251 186 087
Totalresultat		172 300 228	251 186 087
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		172 300 228	251 186 087
Sum overføringer og disponeringer	2	172 300 228	251 186 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	8		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	8	2 980 000 000	2 770 000 000
Faste tekniske installasjoner	8		
Prosjekt	8		
Tomt	8		
Driftsløsøre	8	5 527 843	4 549 100
Sum varige driftsmidler	6	2 985 527 843	2 774 549 100
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		956 134	
Sum finansielle anleggsmidler		956 134	
Sum anleggsmidler		2 986 483 977	2 774 549 100
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	32 283 307	28 137 449
Andre kortsiktige fordringer	11	3 975 848	5 991
Sum fordringer		36 259 155	28 143 440
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 190 052	27 342 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 190 052	27 342 476
Sum omløpsmidler		46 449 207	55 485 916
SUM EIENDELER		3 032 933 184	2 830 035 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		699 810 017	699 810 017
Annen egenkapital		492 785 935	320 485 707
Sum opptjent egenkapital		1 192 595 952	1 020 295 724
Sum egenkapital	2	1 195 405 952	1 023 105 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	581 308 058	534 942 143
Sum avsetninger for forpliktelser		581 308 058	534 942 143
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	1 200 738 252	1 228 997 141
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 738 252	1 228 997 141
Sum langsiktig gjeld		1 782 046 310	1 763 939 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 187 700	2 466 628
Betalbar skatt	3	1 987 328	1 066 684
Skyldig offentlige avgifter		4 315 560	3 594 612
Utbytte	2		
Annen kortsiktig gjeld	11	43 990 334	35 862 083
Sum kortsiktig gjeld		55 480 922	42 990 007
Sum gjeld		1 837 527 232	1 806 929 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 032 933 184	2 830 035 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 699766

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		528	
Annen driftsinntekt		86 175 840	84 132 564
Verdiendring			
investeringseiendommer		189 010 409	298 825 131
Sum inntekter		275 186 777	382 957 694
Kostnader			
Varekostnad		32 412	
Avskrivning av			
driftsmidler og			
immaterielle eiendeler	8	1 214 671	656 900
Annen driftskostnad	7	4 945 163	10 384 728
Sum kostnader		6 192 246	11 041 628
Driftsresultat		268 994 531	371 916 066
Finansinntekter og			
finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 480	75 115
Sum finansinntekter		71 480	75 115
Annen rentekostnad		47 367 199	49 157 405
Annen finanskostnad		791 175	794 117
Sum finanskostnader		48 158 375	49 951 522
Netto finans		-48 086 894	-49 876 407
Ordinært resultat før			
skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært		220 907 637	322 039 659
resultat	3	48 607 409	70 853 572
Ordinært resultat etter			
skattekostnad		172 300 228	251 186 087
Årsresultat		172 300 228	251 186 087
Årsresultat etter			
minoritetsinteresser		172 300 228	251 186 087
Totalresultat		172 300 228	251 186 087
Overføringer og			
disponeringer			
Avsatt til annen			
egenkapital		172 300 228	251 186 087
Sum overføringer og			
disponeringer	2	172 300 228	251 186 087





Organisasjonsnr: 995 095 831
INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	8		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	8	2 980 000 000	2 770 000 000
Faste tekniske installasjoner	8		
Prosjekt	8		
Tomt	8		
Driftsløsøre	8	5 527 843	4 549 100
Sum varige driftsmidler	6	2 985 527 843	2 774 549 100
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		956 134	
Sum finansielle anleggsmidler		956 134	
Sum anleggsmidler		2 986 483 977	2 774 549 100
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	32 283 307	28 137 449
Andre kortsiktige fordringer	11	3 975 848	5 991
Sum fordringer		36 259 155	28 143 440
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 190 052	27 342 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 190 052	27 342 476
Sum omløpsmidler		46 449 207	55 485 916
SUM EIENDELER		3 032 933 184	2 830 035 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller		699 810 017	699 810 017
Annen egenkapital		492 785 935	320 485 707
Sum opptjent egenkapital		1 192 595 952	1 020 295 724
Sum egenkapital	2	1 195 405 952	1 023 105 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	581 308 058	534 942 143
Sum avsetninger for forpliktelseser		581 308 058	534 942 143
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6	1 200 738 252	1 228 997 141
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 738 252	1 228 997 141
Sum langsiktig gjeld		1 782 046 310	1 763 939 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 187 700	2 466 628
Betalbar skatt	3	1 987 328	1 066 684
Skyldig offentlige avgifter		4 315 560	3 594 612
Utbytte	2		
Annen kortsiktig gjeld	11	43 990 334	35 862 083
Sum kortsiktig gjeld		55 480 922	42 990 007
Sum gjeld		1 837 527 232	1 806 929 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 032 933 184	2 830 035 016



Organisasjonsnr: 995 095 831
INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Industriens og Eksportens Hus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Industriens og Eksportens Hus AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

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



Uavhengig revisors beretning - Industriens og Eksportens Hus AS



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 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 avvikle 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 2. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-05-02 13:46

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

2021

Industriens og Eksportens Hus AS

Org. Nr. 995 095 831

Peimeo Dokumentnøkkel: 002FP-IA60E-KU3J-JW5YS-GGEAU-ZH4EW



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 86,2 millioner kroner i 2021, økning fra 84,1 millioner kroner i 2020. Eierkostnadene endte på 5 millioner kroner (10,9 millioner kroner). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 80 millioner kroner (72,6 millioner kroner), en økning på ca. 10 % prosent fra 2020. Året 2021 var preget av at Covid-19 og tiltak fra myndighetene, driftsresultatet ble allikevel økt fra 2020. Ved utgangen av 2021 var vektet gjenværende leietid 4,9 år (5,6 år)

Årets verdiendring på eiendommen ble en økning på 189 millioner kroner (298,8 millioner kroner). Verdistigningen skyldes både lavere yield på markedsleie og økte leieinntekter. Finanskostnader, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 48,1 millioner kroner i 2020 (49,4 millioner kroner).

Resultat før skatt ble dermed 220,9 millioner kroner (322 millioner kroner). Årets skattekostnad på 48,6 millioner kroner (70,9 millioner kroner i skattekostnader) gir dermed et resultat etter skatt på 172,3 millioner kroner (251,2 millioner kroner).

Balanse

Totale eiendeler i balansen er 3 033 millioner kroner (2 830 millioner kroner), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 980 millioner kroner (2 770 millioner kroner).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 10,2 millioner kroner (27,3 millioner kroner) og kundefordringer pålydende 32,3 millioner kroner (28,1 millioner kroner).

Langsiktig rentebærende gjeld er per 2021 på 1 192,6 millioner kroner (1 205,1 millioner kroner). Gjelden består hovedsakelig av et obligasjonslån med fast rente og ordinært banklån. Kortsiktig gjeld består av 62 millioner (46 millioner kroner), hvorav 56,9 millioner kroner i annen kortsiktig gjeld.

Selskapet har ved utløpet av 2021 en egenkapital på 1 195,4 millioner kroner (1 023,1 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 39,4 prosent (36,1 prosent).

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 er utarbeidet under denne forutsetningen.

Utbrudd av Covid-19

Utbruddet av COVID-19 viruset i Norge i 2020 har påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked var i siste del av mars 2020 og en tid fremover var veldig usikkert med blant annet dalende oljepris og fall i markedsrenter. Eiendomsbransjen opplevde dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler mot slutten av 2021.

Enkelte av leietakerne til Industriens- og Eksportens Hus AS har fått utfordringer med inntjening og likviditet. Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Selskapet har hatt god oppfølging av med leietagere om mulige løsninger der hvor det har vært nødvendig. Selskapet anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.

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 2021.

Kredittrisiko

Selskapet sikrer seg mot kredittrisiko 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 konstantstrøm 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.

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 unnløtelser knyttet til selskapet.

Oslo, 02 mai 2022

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)

(Styremedlem)

Birthe H. Smedsrud Skeid

(Styremedlem)

Penneo Dokumentnr: 002FP-IA60E-KU3J-JWSYS-GGEAU-ZH4EW



Industriens og Eksportens Hus AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Leieinntekter	6,9	86 175 840	84 132 564
Andre inntekter		528	0
Sum driftsinntekter		86 176 368	84 132 564
Eierkostnader	12,13	4 977 575	10 876 103
Avskrivning	11	1 214 671	656 900
Sum driftskostnader		6 192 246	11 533 003
Driftsresultat før verdiendringer		79 984 122	72 599 561
Verdiendring investeringseiendommer	10	189 010 409	298 825 131
Driftsresultat		268 994 531	371 424 692
Finansinntekter		71 480	75 115
Rentekostnader		-47 367 199	-49 156 543
Andre finanskostnader		-791 175	-303 604
Netto finanskostnader		-48 086 894	-49 385 032
Resultat før skatt		220 907 637	322 039 660
Betalbar skatt	14	2 241 494	1 066 684
Endring utsatt skatt	14	46 365 915	69 786 888
Resultat etter skatt		172 300 228	251 186 088

Permeo Dokumentnr: 002FP-IA60E-KU3J-JWSYS-GGEAU-ZH4EW



Industriens og Eksportens Hus AS

Balanse

EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	10,21	2 980 000 000	2 770 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	11	5 527 843	4 549 100
Investering i Datterselskap		956 134	
Sum anleggsmidler		2 986 483 977	2 774 549 100
Omløpsmidler			
Kundefordringer	15	32 283 307	28 137 449
Andre fordringer	15	3 975 848	5 991
Bankinnskudd	16	10 190 052	27 342 476
Sum omløpsmidler		46 449 207	55 485 916
SUM EIENDELER		3 032 933 184	2 830 035 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	17	2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital		1 192 595 952	1 020 295 724
Sum egenkapital		1 195 405 952	1 023 105 724
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,18,21	1 193 802 589	1 225 449 501
Annen langsiktig gjeld	19	335 663	522 500
Utsatt skatt	14	581 308 058	534 942 143
Sum langsiktig gjeld		1 775 446 310	1 760 914 144
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 187 700	2 466 628
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	56 893 222	43 548 520
Sum kortsiktig gjeld		62 080 922	46 015 148
Sum gjeld		1 837 527 232	1 806 929 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 032 933 184	2 830 035 016

Oslo, 02. mai 2022

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)

Birthe Helén Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Penneo Dokumentnøkkel: 002FP-IA60E-KU3J-JW5YS-GGEAU-ZH4EW



Industriens og Eksportens Hus AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat		268 994 531	371 424 692
Periodens betalte skatt		0	-
Ordinære avskrivninger		1 214 671	656 900
Endring i kundefordringer		-4 145 858	-8 317 581
Endring i andre fordringer		-3 969 857	112 769
Endring i leverandørgjeld		2 721 072	-3 050 528
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		3 547 074	1 830 187
Verdiendring investeringseiendommer		-189 010 409	-298 825 131
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		79 351 224	63 831 308
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Betaling for investeringer		-23 183 005	-20 674 872
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-23 183 005	-20 674 872
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter		71 480	75 115
Finanskostnader		-48 158 374	-49 460 147
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-25 046 912	-35 797 000
Opptak av rentebærende gjeld		-	45 209 477
Annen langsiktig gjeld		-186 837	522 500
Betalt utbytte		0	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-73 320 643	-39 450 055
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 152 424	3 706 381
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		27 342 476	23 636 095
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		10 190 052	27 342 476

Penneo Dokumentnr: 002FP-IA60E-KU3J-JWSYS-GGEAU-ZH4EW



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 2019	2 810 000	769 109 637	771 919 637
Årsresultat		251 186 088	251 186 088
Utbytte		-	-
Sum årets endring	-	251 186 088	251 186 088
Total egenkapital 31. desember 2020	2 810 000	1 020 295 725	1 023 105 725
Total egenkapital 1. januar 2021	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	1 192 595 952	1 195 405 952

Peimeo Dokumentnøkkel: 002FP-IA60E-KU3J-JW5YS-GGEAU-ZH4EW



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 2021.

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 Ö Indekshuset 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 - Investeringseiendom

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

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

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 investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringsreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven resultatføres det resterende.

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

Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen. Investeringseiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investeringseiendommer.

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 internrente. 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-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.

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. 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 leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(A) LEIEINNTEKT

Husleie inntektsføres lineært over leieperioden. Kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

(B) 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, aktiviseres 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 innteksrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendoms kostnader 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 2021.



Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2021.

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 skjønnsmessige vurderinger

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

4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert 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 kontraktfestede 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 1,2-2,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne 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 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 årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2021 verdsett av en uavhengig profesjonelle aktører. Det er Newsec som har utarbeidet verddivurderingene. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige 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 prissisiko), kredittrisiko 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 2021 (2020: 5,6 år).

Leieavtalene for forretningsseidommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2021 var 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 - Kredittrisiko

Kredittrisiko 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 kredittrating og kredithistorie 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 2021 og 2020 har vært begrenset, men det har i 2021 vært reforhandlinger med flere av selskapets leietaker på grunn av Coronapandemien. 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 2021 (80 millioner kroner) og 2020 (72,6 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 2021. Note 16 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 2021, og sammenligningstallene er fra 2020.

Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Konsolidert (ja/nei)	Anskaffet	Foretnings- kontor	Stemm andel	Eier- andel
O Indekshuset AS	Nei	11.03.2021	Oslo	100 %	100 %

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 2021.

Note 9 Leieinntekter

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

Utløper innen	2021	2020
Innen 1 år	11 %	7 %
Mellom 1 og 5 år	38 %	37 %
Over 5 år	52 %	56 %
Totalt	100 %	100 %

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2021 var arealledigheten 4,6 prosent.

Note 10 Investeringseiendom

Bokført verdi av investeringseiendommen

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2021	2020
Inngående balanseverdi pr 1. januar	2 770 000 000	2 455 000 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	20 989 591	16 174 872
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	189 010 409	298 825 131
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	2 980 000 000	2 770 000 000
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	-	-
Bokført verdi investeringseiendom pr 31. desember	2 980 000 000	2 770 000 000

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				
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2021	-	-	2 980 000 000	2 980 000 000
Investeringseiendom				
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2020	-	-	2 770 000 000	2 770 000 000

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 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
Pr 31. desember 2020		
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 249 435	5 249 435
Tilgang i året	4 500 000	4 500 000
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2020	9 749 435	9 749 435
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2020	4 543 435	4 543 435
Årets avskrivning	656 900	656 900
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2020	5 200 335	5 200 335
Bokført verdi pr 31. desember 2020	4 549 100	4 549 100
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 12 Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til Deloitte AS og PWC og samarbeidende selskaper.

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	77 748	110 588
Andre tjenester utført av revisor	-	-
Sum	77 748	110 588

Note 13 Finansielle eiendeler og forpliktelser

	Balanseført verdi 31.12.2021	Virkelig verdi 31.12.2021		Balanseført verdi 31.12.2020	Virkelig verdi 31.12.2020
Finansielle eiendeler					
<i>Utlån og fordringer</i>					
Kundefordringer	32 283 307	32 283 307	-	28 137 449	28 137 449
Andre fordringer	3 975 848	3 975 848	-	5 991	5 991
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	10 190 052	10 190 052	-	27 342 476	27 342 476
Sum finansielle eiendeler	46 449 207	46 449 207	-	55 485 916	55 485 916
Finansielle forpliktelser					
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>					
Rentebærende forpliktelser	1 193 802 589	1 245 554 355	-	1 225 449 501	1 330 283 427
Pålopte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	60 093 594	60 093 594	-	42 414 544	42 414 544
Sum finansielle forpliktelser	1 253 896 183	1 305 647 949	-	1 267 864 045	1 372 697 971
Ikke resultatført gevinst/(tap)		(51 751 766)			(104 833 926)



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

	2021	2020
Utsatt skatt	46 365 915	69 786 888
Betalbar skatt	2 241 494	1 066 684
Skattekostnad	48 607 409	70 853 572

	2021	2020
Betalbar skatt (i balansen)		
Betalbar skatt	1 987 328	1 066 684
Utsatt skatt	581 308 058	534 942 143

Effektiv skattesats

	2021	2020
Årsresultat før skatt	220 907 637	322 039 660
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	48 599 680	70 848 725

Skatteeffekt av følgende poster

Ikke fradragsberettigede kostnader	7 728	4 847
Effekt av endret skattesats	-	-
Andre poster	-	-
Skattekostnad	48 607 409	70 853 572
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

Finansielle derivater		
Investeringseiendom	2 642 309 352	2 431 555 193
Fremførbart underskudd	-	-
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	581 308 058	534 942 142

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

	2021	2020
Kundefordringer	32 532 759	29 480 362
Avsetning tap på fordringer	-249 453	-1 342 913
Netto kundefordringer	32 283 306	28 137 449
Andre kortsiktige fordringer	3 975 848	-
Sum kortsiktige fordringer	36 259 154	28 137 449

Note 16 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 17 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 810 000 har i 2020 og 2021 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

	2021	2020
Rentebærende gjeld		
Sum rentebærende gjeld	1 193 802 589	1 225 449 501
Herav obligasjonslån med fastrente	935 000 000	935 000 000
Sikringsgrad (ink. fastrentelån).	78 %	76 %
Bankinnskudd	10 190 052	27 342 476
Ubenyttede lånefasiliteter	49 936 111	27 702 099
Fastrente obligasjonslån	4,43 %	4,43 %
Rente trekkefasilitet	1 ukes NIBOR	1 ukes NIBOR
Margin trekkefasilitet	1,70 %	1,70 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	1,8	2,8
Gjenstående løpetid obligasjonslån med fastrente	3,9	4,9
Forfallstrukturen for selskapets rentebærende langsiktige		
Forfallstruktur	2021	2020
Forfall innen 1 år fra årsslutt	-	-
Forfall innen 2 år fra årsslutt	258 613 889	290 449 501
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	935 000 000	935 000 000
Forfall innen 5 år	1 193 613 889	1 225 449 501

Note 19 Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
Depositum leietakere	335 663	522 500
Sum langsiktig gjeld	335 663	522 500

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Betalbar skatt	1 987 328	1 066 684
Offentlige avgifter	4 315 560	3 594 612
Konsernbidrag	1 155 300	-
Annen kortsiktig gjeld	49 435 034	38 881 232
Sum annen kortsiktig gjeld	56 893 222	43 542 528

Note 21 Pantstillelser og garantier

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.	- 1 193 802 589	- 1 225 449 501
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	- 2 980 000 000	- 2 770 000 000
Totalt	- 2 980 000 000	- 2 770 000 000

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

Selskapene 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.

Note 23 Hendelser etter balansedagen

Covid-19

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange.

Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert.

Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler. Administrasjonen har løpende gjennom

2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser

av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Industriens og Eksportens Hus AS har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Industriens og Eksportens Hus AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.



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."

Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: et@hoegheidom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 13:20:57 UTC

William Johan Selmer Sandum

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-570197

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-05-02 13:48:04 UTC

bankID

BIRTHE HELÉN SMEDSRUD SKEID

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-3623762

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 14:01:22 UTC

bankID

Kyrre Olaf Johansen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-1605234

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-02 16:23:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 002FP-IA60E-KU3J-JW5YS-GGEAU-ZH4EW

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/validate>