



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	998 509 300
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HIP EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Hydrovegen 55 3936 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Lyder
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	177 184 328	156 795 333
Annen driftsinntekt	1	221 880	221 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>177 406 208</b>	<b>157 017 213</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 563 675	7 936 497
Avskrivning på varige driftsmidler	2	30 849 516	27 555 922
Annen driftskostnad	3	114 101 211	95 541 852
<b>Sum kostnader</b>		<b>149 514 402</b>	<b>131 034 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 891 807</b>	<b>25 982 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 322	105 483
Annen finansinntekt		3 129	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 451</b>	<b>105 483</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	10 442 829	9 554 671
Annen rentekostnad		89	20 532
Annen finanskostnad		1 044	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 443 962</b>	<b>9 575 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 423 511</b>	<b>-9 469 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 468 296</b>	<b>16 513 224</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	3 843 025	3 632 910
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-8 982 010	-2 231 022



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgitt konsernbidrag	4	7 005 968	2 014 194
Overføringer annen egenkapital	11	15 601 313	13 097 142
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	8 472 743	10 339 726
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 472 743</b>	<b>10 339 726</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	277 151 227	257 943 331
Maskiner og anlegg	2	99 757 470	96 244 134
Anlegg under utførelse	2	45 921 237	12 798 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	480 428	616 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>423 310 362</b>	<b>367 602 257</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>431 783 105</b>	<b>377 941 983</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	33 962 518	21 819 418
Andre kortsiktige fordringer	8	2 356 974	1 360 746
Konsernfordringer	4	337 931	291 550
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 657 422</b>	<b>23 471 714</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	24 160 051	32 450 816
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 160 051</b>	<b>32 450 816</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 817 473</b>	<b>55 922 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10,11	13 837 559	13 837 559
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 837 559</b>	<b>13 837 559</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	55 086 794	39 485 481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 086 794</b>	<b>39 485 481</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 924 353</b>	<b>53 323 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	358 537 110	328 043 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 528 091	17 450 928
Skyldig offentlige avgifter		1 994 442	
Kortsiktig konserngjeld	4	381 648	874 961
Annen kortsiktig gjeld	8	41 234 934	34 171 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 139 115</b>	<b>52 497 777</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>423 676 225</b>	<b>380 541 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>



**Årsregnskap 2021  
for  
HIP Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 998509300**

**Utarbeidet av:**

Fgpartner Økonomiforvaltning AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Vågeveien 7  
6509 KRISTIANSUND N  
Organisasjonsnr. 918099751





## HIP Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	177 184 329	156 795 333
Annen driftsinntekt	1	221 880	221 880
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		4 563 675	7 936 497
Avskrivning på varige driftsmidler	2	30 849 516	27 555 922
Annen driftskostnad	3	114 101 211	95 541 852
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>149 514 402</b>	<b>131 034 270</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>27 891 807</b>	<b>25 982 943</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		17 322	105 483
Annen finansinntekt		3 129	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 451</b>	<b>105 483</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	10 442 829	9 554 671
Annen rentekostnad		89	20 532
Annen finanskostnad		1 044	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 443 962</b>	<b>9 575 203</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-10 423 511</b>	<b>-9 469 719</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>17 468 296</b>	<b>16 513 224</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	3 843 025	3 632 910
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	-8 982 010	-2 231 022
Avgitt konsernbidrag	4	7 005 968	2 014 194
Overføringer annen egenkapital	11	15 601 313	13 097 142
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>



HIP Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	8 472 743	10 339 726
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 472 743</b>	<b>10 339 726</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	277 151 227	257 943 331
Maskiner og anlegg	2	99 757 470	96 244 134
Anlegg under utførelse	2	45 921 237	12 798 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	480 428	616 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>423 310 362</b>	<b>367 602 257</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>431 783 105</b>	<b>377 941 983</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	33 962 518	21 819 418
Fordringer på konsernselskap	4	337 931	291 550
Andre kortsiktige fordringer	8	2 356 974	1 360 747
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 657 422</b>	<b>23 471 715</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	24 160 051	32 450 816
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 817 473</b>	<b>55 922 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>



## HIP Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10,11	13 837 559	13 837 559
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 837 559</b>	<b>13 837 559</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	55 086 794	39 485 481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 086 794</b>	<b>39 485 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>68 924 353</b>	<b>53 323 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	358 537 110	328 043 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 528 091	17 450 928
Skyldig offentlige avgifter		1 994 442	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	381 648	874 961
Annen kortsiktig gjeld	8	41 234 934	34 171 888
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 139 115</b>	<b>52 497 777</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>423 676 225</b>	<b>380 541 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>

Porsgrunn, 31.12.2021 / 10.05.2022

---

Lars Christian Haram  
Styreleder

---

Paul Børseth  
Styremedlem

---

Sverre Gotaas  
Daglig leder



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring av leie av fast eiendom, råvann, felleskostnader og infrastruktur, skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



## HIP Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 1 - Salgsinntekt / andre driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2021	2020
Omsetning av fellestjenester industriparken	39 997 678	44 941 793
Omsetning av div. fasiliteter (utilities) brenngass, sjøvann, prosessvann etc.	9 727 368	13 360 232
Leieinntekter, eksterne	105 630 329	84 803 928
Leieinntekter og tjenester interne	22 047 834	13 908 260
Salg av driftsmiddel	3 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>

## Geografisk fordeling

Norge	177 406 209	157 017 213
<b>Sum</b>	<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>

## Transaksjoner med konsernselskaper/nærstående:

Selskapet har følgende transaksjoner med Herøya Industripark AS:

Kjøp av varer og tjenester (forvaltningstj., ref. utlegg varer og tjenester prosjekt)	38 843 050	33 414 202
Salg av varer og tjenester (utleie av infrastruktur og lokaler)	14 764 740	23 727 727

## Note 2 - Varige driftsmidler

## Avskrivningstabell

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	810 119 150	305 096 193	7 569 907	1 122 785 250
+ Tilgang	39 827 424	13 603 576	72 000	53 503 000
- Avgang	0	0	72 000	72 000
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>849 946 575</b>	<b>318 699 769</b>	<b>7 569 907</b>	<b>1 176 216 251</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	552 175 819	208 852 059	6 953 732	767 981 610
+ Ordinære avskrivninger	20 619 529	10 090 240	139 747	30 849 516
- Tilbakeført avskrivning	0	0	4 000	4 000
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>572 795 348</b>	<b>218 942 299</b>	<b>7 089 480</b>	<b>798 827 126</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>277 151 227</b>	<b>99 757 470</b>	<b>480 428</b>	<b>377 389 125</b>



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

Prosentats for ord. avskr. 1-100 3-100 5-33

Årets tilgang inkluderer reklassifisering fra anlegg under utførelse.

Anlegg under utførelse pr 31.12.21 utgjør kr 45 921 237.

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets forvaltning utføres av Herøya Industripark AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for styrets medlemmer.

#### Revisor

Honorar til revisor består av:

Revisjon	218 152
Attestasjonsoppgaver	25 800
Honorar til samarbeidende selskap	24 718
<b>Samlet honorar til revisor mf</b>	<b>268 670</b>

### Note 4 - Fordring og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	337 931	291 550
<b>Sum fordringer</b>	<b>337 931</b>	<b>291 550</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	381 648	523 683
Årets mottatte konsernbidrag	-8 982 010	-2 231 022
Årets avsatte konsernbidrag	8 982 010	2 582 300
Annen langsiktig gjeld	358 537 110	328 043 697
<b>Sum gjeld</b>	<b>358 918 758</b>	<b>328 918 658</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskaper har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

#### Avkastning på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:

Rentekostnader til konsernselskaper 10 442 829



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 5 - Skatt

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	17 468 296
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-8 486 286
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>8 982 010</b>
- Ytet konsernbidrag	8 982 010
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 976 042
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>1 976 042</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	1 866 983
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>3 843 025</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 976 042
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 976 042
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Utsatt skatt

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-39 034 148	-47 775 853
+ Utestående fordringer	-500 000	-500 000
+ Gevinst- og tapskonto	1 021 677	1 277 096
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-38 512 471</b>	<b>-46 998 757</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	38 512 471	46 998 757
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>38 512 471</b>	<b>46 998 757</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>8 472 743</b>	<b>10 339 727</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>8 472 743</b>	<b>10 339 726</b>

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 7 - Kundefordringer/opptjente ikke fakt. inntekter

Selskapets fordringer er vurdert til pålydende

	2021	2020
Kundefordringer	34 462 518	22 319 418
Delkrederavsetning	-500 000	-500 000
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>33 962 518</b>	<b>21 819 418</b>

### Note 8 - Sammenslåtte poster

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	1 877 229	1 229 396
Påløpte inntekter	0	0
Andre kortsiktige fordringer	479 745	131 351
<b>Totalt</b>	<b>2 356 974</b>	<b>1 360 747</b>

Ingen fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Forskudd fra kunder	26 766 582	18 016 542
Påløpte kostnader	9 138 352	9 882 434
Annen kortsiktig gjeld	5 330 000	6 272 912
<b>Totalt</b>	<b>41 234 934</b>	<b>34 171 888</b>

### Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 96 800 aksjer pålydende kr 142,949990 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 837 559.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	982 759 412	96 800 100,00 %

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 837 559	0	39 485 481	53 323 040
+Fra årets resultat			15 601 313	15 601 313
<b>Pr 31.12.</b>	<b>13 837 559</b>	<b>0</b>	<b>55 086 794</b>	<b>68 924 353</b>

### Note 12 - Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittisiko, renterisiko og valutarisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet.

#### Kredittisiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger.

#### Renterisiko

Selskapet har moderat renterisiko, da selskapet kun har langsiktige lån fra konsernselskaper og nærstående selskaper.

#### Valutarisiko

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene er også i NOK.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2021 HIP E årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2022-05-16 16:10 GMT+02
Gotaas, Sverre	BANKID_MOBILE	2022-05-12 08:44 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2022-05-11 11:42 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



**Årsregnskap 2021  
for  
HIP Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 998509300**

**Utarbeidet av:**

Fgpartner Økonomiforvaltning AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Vågeveien 7  
6509 KRISTIANSUND N  
Organisasjonsnr. 918099751



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



## HIP EIENDOM AS ÅRSBERETNING FOR 2021

### Virksomhetens art og lokalisering

HIP Eiendom AS (HIP) er heleid av Oslo Pensjonsforsikring AS.

Selskapets formål er å eie, leie ut, forvalte og drifte fast eiendom, samt å investere i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet.

Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

### Fortsatt drift

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avgitt på dette grunnlag.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

### Likestilling

Selskapets styre består av 2 menn.

### Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Selskapet følger alle pålegg og regelverk vedrørende miljøtiltak inkludert behandling av avfall.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2021 ble 177,4 MNOK, en økning på 20,4 MNOK fra 2020. Resultat etter skatt ble 13,6 MNOK, en oppgang med 0,7 MNOK sammenlignet med i fjor. Resultatendringen skyldes, reduserte drift- og utviklingskostnader, samt økte finanskostnader knyttet til lån fra eier.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2021 på 492,6 MNOK mot 433,9 MNOK i 2020. Egenkapitalen var på samme tid 68,9 MNOK mot 53,3 MNOK.

Samlede investeringer i 2021 beløp seg til 86,6 MNOK.

Selskapets egenkapital og likviditet ansees som tilfredsstillende sett opp mot selskapets aktivitet og risiko.

Selskapet har ingen FOU-aktivitet.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens stilling.

### Finansiell risiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger.

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. Låneporteføljen har i dag ingen fast rentebinding.

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene også er i NOK.

Selskapet har styreforsikring.



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



## Drift

Selskapet har hatt en god og stabil drift av leveranseområdene. Det løper langsiktige avtaler med Herøya Industripark AS om utleie av diverse infrastruktur, herunder råvann og rørbroer.

HIPs leietakere er primært store, solide industriselskap som står for ca 80 % av omsetningen. Som følge av blant annet Coronaepidemien har HIP gjennom 2021 fulgt opp både sine kunder og leverandører tett. Basert på dette, har ikke HIP fått noen negative regnskapsmessige effekter ut over rene periodiseringer som følge av mindre forsinkelser i noen prosjekter.

Innen eiendom har det vært et fortsatt tregt kontormarked i Grenland og selskapet har ikke nådd målene knyttet til utleieprosent. HIP har gjennom året rehabilitert 2. og 3. etasje i bygg 25, noe som har medført større etterspørsel etter lokaler i dette bygget. Det ble inngått en langsiktig husleieavtale med Yara, som medfører at HIP vil fortsette å oppgradere flere lokaler i dette bygget. Det er også gjennomført ombygginger for leietagere i forskningsparken og andre bygg.

Det er stor etterspørsel etter industriareal, og som følge av dette kjøpte HIP tilbake festeavtalene, inkludert tilhørende anlegg, fra Magnor Minerals i juli. Noen av disse anleggene er allerede utleid, samt at det mulig-  
gjør ytterlig arealoptimalisering for økt utleie.

## Frømtidsutsikter

HIP Eiendom AS satser aktivt på forretningsutvikling med sikte på å bringe nye virksomheter og nye leietakere til industriparken, samt å legge forholdene til rette for lønnsom drift og økt aktivitet også for eksisterende leietakere. Styret ser at det også fremover vil være nødvendig å investere både i bygg og infrastruktur for å utnytte parkens fulle leiepotensial.

Selskapet har tilgang til finansiering fra eier, herunder lån og eierkapital.

Styret vil sammen med selskapet arbeide med å få en ny utforming av årsberetningen som tar i seg endrede forventninger om rapportering rundt bl.a. ESG.

## Disponering

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Mottatt konsernbidrag	NOK (8 982 010)
Avgitt til konsernbidrag	NOK 7 005 968
Overføringer annen egenkapital	<u>NOK 15 601 313</u>
SUM	NOK 13 625 271

Styret i HIP Eiendom AS  
Oslo, 10. mai 2022

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Haram  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Gotaas  
Daglig leder



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	177 184 329	156 795 333
Annen driftsinntekt	1	221 880	221 880
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		4 563 675	7 936 497
Avskrivning på varige driftsmidler	2	30 849 516	27 555 922
Annen driftskostnad	3	114 101 211	95 541 852
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>149 514 402</b>	<b>131 034 270</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>27 891 807</b>	<b>25 982 943</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		17 322	105 483
Annen finansinntekt		3 129	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 451</b>	<b>105 483</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	10 442 829	9 554 671
Annen rentekostnad		89	20 532
Annen finanskostnad		1 044	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 443 962</b>	<b>9 575 203</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-10 423 511</b>	<b>-9 469 719</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>17 468 296</b>	<b>16 513 224</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	3 843 025	3 632 910
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	-8 982 010	-2 231 022
Avgitt konsernbidrag	4	7 005 968	2 014 194
Overføringer annen egenkapital	11	15 601 313	13 097 142
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>13 625 271</b>	<b>12 880 314</b>

Årsregnskap for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	8 472 743	10 339 726
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 472 743</b>	<b>10 339 726</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	277 151 227	257 943 331
Maskiner og anlegg	2	99 757 470	96 244 134
Anlegg under utførelse	2	45 921 237	12 798 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	480 428	616 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>423 310 362</b>	<b>367 602 257</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>431 783 105</b>	<b>377 941 983</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	33 962 518	21 819 418
Fordringer på konsernselskap	4	337 931	291 550
Andre kortsiktige fordringer	8	2 356 974	1 360 747
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 657 422</b>	<b>23 471 715</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	24 160 051	32 450 816
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 817 473</b>	<b>55 922 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>

Årsregnskap for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10,11	13 837 559	13 837 559
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 837 559</b>	<b>13 837 559</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	55 086 794	39 485 481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 086 794</b>	<b>39 485 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>68 924 353</b>	<b>53 323 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	358 537 110	328 043 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>358 537 110</b>	<b>328 043 697</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 528 091	17 450 928
Skyldig offentlige avgifter		1 994 442	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	381 648	874 961
Annen kortsiktig gjeld	8	41 234 934	34 171 888
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 139 115</b>	<b>52 497 777</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>423 676 225</b>	<b>380 541 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 600 579</b>	<b>433 864 513</b>

Porsgrunn, 31.12.2021 / 10.05.2022

Lars Christian Haram  
StyrelederPaul Børseth  
StyremedlemSverre Gotaas  
Daglig leder

Årsregnskap for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring av leie av fast eiendom, råvann, felleskostnader og infrastruktur, skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 1 - Salgsinntekt / andre driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2021	2020
Omsetning av fellestjenester industriparken	39 997 678	44 941 793
Omsetning av div. fasiliteter (utilities) brenngass, sjøvann, prosessvann etc.	9 727 368	13 360 232
Leieinntekter, eksterne	105 630 329	84 803 928
Leieinntekter og tjenester interne	22 047 834	13 908 260
Salg av driftsmiddel	3 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>

## Geografisk fordeling

Norge	177 406 209	157 017 213
<b>Sum</b>	<b>177 406 209</b>	<b>157 017 213</b>

## Transaksjoner med konsernselskaper/nærstående:

Selskapet har følgende transaksjoner med Herøya Industripark AS:

Kjøp av varer og tjenester (forvaltningstj., ref. utlegg varer og tjenester prosjekt)	38 843 050	33 414 202
Salg av varer og tjenester (utleie av infrastruktur og lokaler)	14 764 740	23 727 727

## Note 2 - Varige driftsmidler

## Avskrivningstabell

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsere, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	810 119 150	305 096 193	7 569 907	1 122 785 250
+ Tilgang	39 827 424	13 603 576	72 000	53 503 000
- Avgang	0	0	72 000	72 000
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>849 946 575</b>	<b>318 699 769</b>	<b>7 569 907</b>	<b>1 176 216 251</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	552 175 819	208 852 059	6 953 732	767 981 610
+ Ordinære avskrivninger	20 619 529	10 090 240	139 747	30 849 516
- Tilbakeført avskrivning	0	0	4 000	4 000
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>572 795 348</b>	<b>218 942 299</b>	<b>7 089 480</b>	<b>798 827 126</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>277 151 227</b>	<b>99 757 470</b>	<b>480 428</b>	<b>377 389 125</b>

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

Prosentats for ord. avskr. 1-100 3-100 5-33

Årets tilgang inkluderer reklassifisering fra anlegg under utførelse.

Anlegg under utførelse pr 31.12.21 utgjør kr 45 921 237.

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets forvaltning utføres av Herøya Industripark AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.  
Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for styrets medlemmer.

#### Revisor

Honorar til revisor består av:

Revisjon	218 152
Attestasjonsoppgaver	25 800
Honorar til samarbeidende selskap	24 718
<b>Samlet honorar til revisor mf</b>	<b>268 670</b>

### Note 4 - Fordring og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	337 931	291 550
<b>Sum fordringer</b>	<b>337 931</b>	<b>291 550</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	381 648	523 683
Årets mottatte konsernbidrag	-8 982 010	-2 231 022
Årets avsatte konsernbidrag	8 982 010	2 582 300
Annen langsiktig gjeld	358 537 110	328 043 697
<b>Sum gjeld</b>	<b>358 918 758</b>	<b>328 918 658</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskaper har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

#### Avkastning på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:

Rentekostnader til konsernselskaper 10 442 829

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 5 - Skatt

**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	17 468 296
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-8 486 286
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>8 982 010</b>
- Ytet konsernbidrag	8 982 010
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

Beregnet skatt av årets resultat	1 976 042
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>1 976 042</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	1 866 983
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>3 843 025</b>
Skattesats i inntektsåret	22

**Betalbar skatt i balansen består av**

Sum betalbar skatt	1 976 042
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 976 042
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

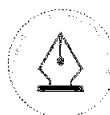
## Note 6 - Utsatt skatt

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-39 034 148	-47 775 853
+ Utestående fordringer	-500 000	-500 000
+ Gevinst- og tapskonto	1 021 677	1 277 096
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-38 512 471</b>	<b>-46 998 757</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	38 512 471	46 998 757
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>38 512 471</b>	<b>46 998 757</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>8 472 743</b>	<b>10 339 727</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>8 472 743</b>	<b>10 339 726</b>

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 7 - Kundefordringer/opptjente ikke fakt. inntekter

Selskapets fordringer er vurdert til pålydende

	2021	2020
Kundefordringer	34 462 518	22 319 418
Delkrederavsetning	-500 000	-500 000
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>33 962 518</b>	<b>21 819 418</b>

### Note 8 - Sammenslåtte poster

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	1 877 229	1 229 396
Påløpte inntekter	0	0
Andre kortsiktige fordringer	479 745	131 351
<b>Totalt</b>	<b>2 356 974</b>	<b>1 360 747</b>

Ingen fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Forskudd fra kunder	26 766 582	18 016 542
Påløpte kostnader	9 138 352	9 882 434
Annen kortsiktig gjeld	5 330 000	6 272 912
<b>Totalt</b>	<b>41 234 934</b>	<b>34 171 888</b>

### Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 96 800 aksjer pålydende kr 142,949990 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 837 559.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	982 759 412	96 800 100,00 %

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 837 559	0	39 485 481	53 323 040
+Fra årets resultat			15 601 313	15 601 313
<b>Pr 31.12.</b>	<b>13 837 559</b>	<b>0</b>	<b>55 086 794</b>	<b>68 924 353</b>

### Note 12 - Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittrisiko, renterisiko og valutarisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet.

#### Kredittrisiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger.

#### Renterisiko

Selskapet har moderat renterisiko, da selskapet kun har langsiktige lån fra konsernselskaper og nærstående selskaper.

#### Valutarisiko

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene er også i NOK.

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



HIP Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	17 468 296	16 513 224
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	20 000	-3 000
Ordinære avskrivninger	30 849 516	27 555 922
Endring i kundefordringer	-12 189 481	7 947 261
Endring i leverandørgjeld	3 935 128	2 084 786
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 735 276	13 955 262
Endring i fisjonsfordring	1 417 536	1 376 249
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>58 236 271</b>	<b>69 429 704</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-86 577 621	-71 843 881
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-86 577 621</b>	<b>-71 843 881</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Endring i langsiktig gjeld	20 050 585	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>20 050 585</b>	<b>0</b>
Netto endring i likvider	-8 290 765	-2 414 177
Beholdning av likvider pr. 01.01	32 450 816	34 864 993
<b>Beholdning av likvider pr. 31.12.</b>	<b>24 160 051</b>	<b>32 450 816</b>

Årsregnskap for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



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

Document ID:  
1EEDD1A0A3C749B78066541BFCEA8E60



## HIP Eiendom AS

## Kontantstrømsoppstilling

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	17 468 296	16 513 224
Periodens betalte skatt		
Inntektsført utbytte fra datterselskap		
Inntektsført utbytte fra tilknyttede selskap		
Resultatandel tilknyttede selskap		
Resultatført markedsbaserte aksjer		
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	20 000	-3 000
Ordinære avskrivninger	30 849 516	27 555 922
Endring i kundefordringer	-12 189 481	7 947 261
Endring i pensjonsavsetninger		
Endring i leverandørgjeld	3 935 128	2 084 786
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 735 276	13 955 262
Endring i fisjonsfordring	1 417 536	1 376 249
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>58 236 271</b>	<b>69 429 704</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger fra salg av aksjer og andeler		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		
Innbetalinger fra investeringer i aksjer og andeler		
Innbetalinger fra investeringer i markedsbaserte aksjer		
Endringer langsiktige fordringer		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-86 577 621	-71 843 881
Mottatt/reversering anleggsbidrag		
Endring i fordring/gjeld mot tilknyttede selskaper		
Andre endring i fordring/gjeld knyttet til investeringer		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-86 577 621</b>	<b>-71 843 881</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Endring i langsiktig fordring		
Endring i kortsiktige fordring/gjeld		
Endring i langsiktig gjeld	20 050 585	0
Innbetaling av egenkapital		
Innbetalinger/utbetalinger til andre långivere		
Innbetalinger/utbetalinger til aksjonærer		
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>20 050 585</b>	<b>0</b>
Netto endring i likvider	-8 290 765	-2 414 177
Beholdning av likvider pr. 01.01	32 450 816	34 864 993
<b>Beholdning av likvider pr. 31.12.</b>	<b>24 160 051</b>	<b>32 450 816</b>



Til generalforsamlingen i HIP Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HIP Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik



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

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

#### **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, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Thomas Steffensen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Steffensen, Thomas	BANKID_MOBILE	2022-05-10 14:29

**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.