



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 860 599  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 05.09.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		11 404 592	9 488 098
Andre driftsinntekter		-425 084	504 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 979 508</b>	<b>9 992 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 023 425	147 727
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på driftsmidler	3	73 000	68 350
Annen driftskostnad	1, 10	5 426 649	6 641 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 523 074</b>	<b>6 857 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 456 434</b>	<b>3 134 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8	10 367 875	
Annen renteinntekt		4 201	4 983
Annen finansinntekt			483 287
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	9		
Verdijustering investeringseiendommer		10 884 952	1 718 560
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 257 028</b>	<b>2 206 831</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9		
Annen rentekostnad		2 543 044	2 616 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 543 044</b>	<b>2 616 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 713 984</b>	<b>-409 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>23 170 418</b>	<b>2 725 432</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		9 821 480	369 855
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		13 348 938	2 355 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	225 461 718	205 412 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		281 954	302 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>225 743 672</b>	<b>205 714 050</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	31 038 276	33 038 276
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	183 500	94 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>31 221 776</b>	<b>33 132 776</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>256 965 448</b>	<b>238 846 826</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>745 952</b>	<b>454 819</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 065 324	962 355
Andre kortsiktige fordringer		3 726 794	694 472
Konsernfordringer		14 107 329	11 395 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 899 447</b>	<b>13 052 774</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9		500 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	9 484 063	4 665 383
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 484 063</b>	<b>4 665 383</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		29 129 462	18 672 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>286 094 910</b>	<b>257 519 802</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		114 703 775	101 354 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 703 775</b>	<b>101 354 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2, 7	<b>123 398 775</b>	<b>110 049 837</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	35 054 943	25 233 463
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 054 943</b>	<b>25 233 463</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	111 098 093	100 871 855
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 098 093</b>	<b>100 871 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>146 153 036</b>	<b>126 105 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 803 214	3 299 127
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		57 148	56 235
Kortsiktig konserngjeld		11 861 663	13 761 268
Annen kortsiktig gjeld		2 821 073	4 248 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	11	<b>16 543 098</b>	<b>21 364 647</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		162 696 134	147 469 965
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>286 094 909</b>	<b>257 519 801</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6,11	19 139 000	18 849 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 139 000</b>	<b>18 849 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 550 000	2 573 000
Lønnskostnad	1	4 573 000	3 204 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	537 000	381 000
Annen driftskostnad	1	3 948 000	5 083 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 608 000</b>	<b>11 241 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 531 000</b>	<b>7 608 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 368 000	0
Inntekt på andre investeringer	9	663 000	1 901 000
Annen renteinntekt		20 000	26 000
Annen finansinntekt		3 000	491 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	19 629 000	16 805 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 683 000</b>	<b>19 223 000</b>
Annen rentekostnad		4 361 000	4 597 000
Annen finanskostnad		11 000	29 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 372 000</b>	<b>4 626 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 311 000</b>	<b>14 597 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 842 000</b>	<b>22 205 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 451 000	3 469 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 391 000</b>	<b>18 736 000</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>21 391 000</b>	<b>18 736 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 391 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 391 000</b>	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	455 027 000	425 014 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 516 000	1 877 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>457 543 000</b>	<b>426 891 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9		
Investering i annet foretak i samme konsern	9	12 750 000	12 866 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 750 000</b>	<b>12 866 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>470 293 000</b>	<b>439 757 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 000	1 098 000
Andre fordringer		10 560 000	6 052 000
Konsernfordringer	5	-950 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 651 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	0	500 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	19 262 000	7 048 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 262 000</b>	<b>7 048 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 913 000</b>	<b>14 698 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 206 000</b>	<b>454 455 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	795 000	795 000
Overkurs	2	7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	207 309 000	192 370 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>207 309 000</b>	<b>192 370 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>216 004 000</b>	<b>201 065 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	62 012 000	51 696 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>62 012 000</b>	<b>51 696 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7	215 751 000	194 259 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>215 751 000</b>	<b>194 259 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>277 763 000</b>	<b>245 955 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		774 000	2 551 000
Betalbar skatt		15 000	0
Skyldige offentlige avgifter		654 000	422 000
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld	8	3 994 000	4 493 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 437 000</b>	<b>7 466 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>283 200 000</b>	<b>253 421 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 204 000</b>	<b>454 486 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 924421

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 860 599  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Revisjon

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, 15.09.2022

---

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: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		11 404 592	9 488 098
Andre driftsinntekter		-425 084	504 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 979 508</b>	<b>9 992 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 023 425	147 727
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på driftsmidler	3	73 000	68 350
Annen driftskostnad	1, 10	5 426 649	6 641 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 523 074</b>	<b>6 857 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 456 434</b>	<b>3 134 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8	10 367 875	
Annen renteinntekt		4 201	4 983
Annen finansinntekt			483 287
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	9		
Verdijustering investeringseiendommer		10 884 952	1 718 560
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 257 028</b>	<b>2 206 831</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9		
Annen rentekostnad		2 543 044	2 616 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 543 044</b>	<b>2 616 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 713 984</b>	<b>-409 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>23 170 418</b>	<b>2 725 432</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		9 821 480	369 855
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	13 348 938	2 355 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	6	225 461 718	205 412 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		281 954	302 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>225 743 672</b>	<b>205 714 050</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	8	31 038 276	33 038 276
Lån til foretak i samme konsern			
	5		
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	183 500	94 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>31 221 776</b>	<b>33 132 776</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>256 965 448</b>	<b>238 846 826</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>745 952</b>	<b>454 819</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	5	1 065 324	962 355
Andre kortsiktige fordringer			
		3 726 794	694 472
Konsernfordringer			
		14 107 329	11 395 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 899 447</b>	<b>13 052 774</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	9		500 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	1	9 484 063	4 665 383
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 484 063</b>	<b>4 665 383</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 129 462</b>	<b>18 672 976</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>286 094 910</b>	<b>257 519 802</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		114 703 775	101 354 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 703 775</b>	<b>101 354 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2, 7</b>	<b>123 398 775</b>	<b>110 049 837</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	35 054 943	25 233 463
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 054 943</b>	<b>25 233 463</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	111 098 093	100 871 855
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 098 093</b>	<b>100 871 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>146 153 036</b>	<b>126 105 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 803 214	3 299 127
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		57 148	56 235
Kortsiktig konserngjeld		11 861 663	13 761 268
Annen kortsiktig gjeld		2 821 073	4 248 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>16 543 098</b>	<b>21 364 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 696 134</b>	<b>147 469 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>286 094 909</b>	<b>257 519 801</b>



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6,11	19 139 000	18 849 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 139 000</b>	<b>18 849 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 550 000	2 573 000
Lønnskostnad	1	4 573 000	3 204 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	537 000	381 000
Annen driftskostnad	1	3 948 000	5 083 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 608 000</b>	<b>11 241 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 531 000</b>	<b>7 608 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 368 000	0
Inntekt på andre investeringer	9	663 000	1 901 000
Annen renteinntekt		20 000	26 000
Annen finansinntekt		3 000	491 000
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	19 629 000	16 805 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 683 000</b>	<b>19 223 000</b>
Annen rentekostnad		4 361 000	4 597 000
Annen finanskostnad		11 000	29 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 372 000</b>	<b>4 626 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 311 000</b>	<b>14 597 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	4	<b>10 451 000</b>	<b>3 469 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 391 000</b>	<b>18 736 000</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>21 391 000</b>	<b>18 736 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 391 000	



Sum overføringer og  
disponeringer

21 391 000



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	455 027 000	425 014 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	2 516 000	1 877 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>457 543 000</b>	<b>426 891 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	9		
Investering i annet foretak i samme konsern			
	9	12 750 000	12 866 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>12 750 000</b>	<b>12 866 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>470 293 000</b>	<b>439 757 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		41 000	1 098 000
Andre fordringer			
		10 560 000	6 052 000
Konsernfordringer			
	5	-950 000	
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>9 651 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	9	0	500 000
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10	19 262 000	7 048 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>19 262 000</b>	<b>7 048 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>28 913 000</b>	<b>14 698 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>499 206 000</b>	<b>454 455 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	795 000	795 000
Overkurs	2	7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	207 309 000	192 370 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>207 309 000</b>	<b>192 370 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>216 004 000</b>	<b>201 065 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	62 012 000	51 696 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>62 012 000</b>	<b>51 696 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7	215 751 000	194 259 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>215 751 000</b>	<b>194 259 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>277 763 000</b>	<b>245 955 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		774 000	2 551 000
Betalbar skatt		15 000	0
Skyldige offentlige avgifter		654 000	422 000
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld	8	3 994 000	4 493 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 437 000</b>	<b>7 466 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>283 200 000</b>	<b>253 421 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 204 000</b>	<b>454 486 000</b>



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall



Organisasjonsnr: 917 860 599  
HØYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
6.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Høyen Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Org.nr.: 915 497 217



<b>Høyen Eiendom AS</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leieinntekter		11 404 592	9 488 098
Andre driftsinntekter		-425 084	504 666
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 979 508</b>	<b>9 992 764</b>
Varekostnad		1 023 425	147 727
Avskrivning på driftsmidler	3	73 000	68 350
Annen driftskostnad	1, 10	5 426 649	6 641 790
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 523 074</b>	<b>6 857 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 456 434</b>	<b>3 134 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8	10 367 875	0
Annen renteinntekt		4 201	4 983
Annen finansinntekt		0	483 287
Verdijustering investeringseiendommer		10 884 952	1 718 560
Annen rentekostnad		2 543 044	2 616 295
Resultat av finansposter		18 713 984	-409 464
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>4</b>	<b>23 170 418</b>	<b>2 725 432</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		9 821 480	369 855
<b>Ordinært resultat</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2</b>	<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Andre resultatkomponenter</b>			
<b>Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet</b>			
<b>Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet</b>			
<b>Totalresultat</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		13 348 938	2 355 577
<b>Sum overføringer</b>		<b>13 348 938</b>	<b>2 355 577</b>



<b>Høyen Eiendom AS</b>			
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	225 461 718	205 412 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		281 954	302 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>225 743 672</b>	<b>205 714 050</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	31 038 276	33 038 276
Investeringer i tilknyttet selskap	8	183 500	94 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>31 221 776</b>	<b>33 132 776</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>256 965 448</b>	<b>238 846 826</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>		<b>745 952</b>	<b>454 819</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 065 324	962 355
Andre kortsiktige fordringer		3 726 794	694 472
Fordring på selskap i samme konsern		14 107 329	11 395 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 899 447</b>	<b>13 052 774</b>
Markedsbaserte aksjer	9	0	500 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	9 484 063	4 665 383
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 129 462</b>	<b>18 672 975</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>286 094 910</b>	<b>257 519 801</b>



<b>Høyen Eiendom AS</b>			
<b>Balanse</b>			
	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		114 703 775	101 354 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 703 775</b>	<b>101 354 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2, 7</b>	<b>123 398 775</b>	<b>110 049 837</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	35 054 943	25 233 463
<b>Sum avsetning for forplikelser</b>		<b>35 054 943</b>	<b>25 233 463</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	111 098 093	100 871 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 098 093</b>	<b>100 871 855</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 803 214	3 299 127
Skyldige offentlige avgifter		57 148	56 235
Gjeld til selskap i samme konsern		11 861 663	13 761 268
Annen kortsiktig gjeld		2 821 073	4 248 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>16 543 098</b>	<b>21 364 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 696 134</b>	<b>147 469 965</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>286 094 909</b>	<b>257 519 801</b>
Brumunddal, 30.06.2022 Styret i Høyen Eiendom AS			
<hr/> Rolf Arne Høyen styreleder	<hr/> Sigmund Andre Hjorth styremedlem	<hr/> Rolf Kenneth Ferges Høyen styremedlem	



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Høyen Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune. Dette årsregnskapet dekker både Høyen Eiendom AS sitt konsernregnskap og selskapsregnskap. Enkelte av regnskapsprinsippene vil således kun være gjeldende for henholdsvis konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Dette vil være særskilt angitt. Øvrige regnskapsprinsipper vil være gjeldende for begge regnskap.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Høyen Eiendom AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokteres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende

### Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

### Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivningen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

### Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstilleelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

### Utgifter til kontraktsinnngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

### Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
  - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

### Klassifisering av balanseposter

hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

### Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

### Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

### Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vekting av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn unngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

### **Kontanter og kontantstrømoppstilling**

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

### **Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### **Enkeltransaksjoner**

Det har ikke vært store enkeltransaksjoner i 2021.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

## Noter

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner m.m.

### Morselskapet

#### Lønnskostnader mm.

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i 2021.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Kostnadsført honorar til revisor, inkl. mva</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	144 290	200 000
<b>Sum</b>	<b>144 290</b>	<b>200 000</b>

### Konsernet

<i>Lønnskostnad</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	3 985 244	2 664 574
Arbeidsgiveravgift	399 473	360 844
Pensjonskostnad	63 726	63 726
Andre ytelser	124 702	113 580
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>4 573 145</b>	<b>3 202 724</b>

<i>Antall årsverk</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	6,0	5,0



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

Noter

*Obligatorisk tjenstepensjon*

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

<i>Kostnadsført honorar til revisor, delvis inkl. mva</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	423 479	586 800
<b>Sum</b>	<b>423 479</b>	<b>586 800</b>

Note 2 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

<i>Egenkapital</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	102 045 135	110 049 837	107 003 960
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	13 348 938	13 348 938	3 045 877
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>115 394 073</b>	<b>123 398 776</b>	<b>110 049 837</b>

<i>Aksjekapital pr. 31.12.21</i>	Pålydende	Antall	Sum
Ordinære aksjer	26,5	30 000	795 000

<i>Aksjonærer i Høyen Eiendom AS pr. 31.12.2021</i>	Eierandel	Antall	Sum
RAHøyen Holding AS	61,89 %	18 567	18 567
KFHøyen Holding AS	14,47 %	4 341	4 341
Jan Halvard Holding AS	11,82 %	3 546	3 546
Tove Helene Holding AS	11,82 %	3 546	3 546
<b>Sum</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

*Ledende personer*

Rolf Arne Høyen (styreleder) eier 100% av RAHøyen Holding AS.  
Kenneth Ferger Høyen (styremedlem) eier 100% av KFHøyen Holding AS.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

Noter

Konsernet

<i>Egenkapital</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	2021	2020
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	192 370 478	201 065 478	190 980 827
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	21 390 420	21 390 420	18 736 354
Korrigeringer mot EK	-	-	6 451 507	-6 451 507	8 651 703
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>207 309 391</b>	<b>216 004 391</b>	<b>201 065 478</b>

Note 3 - Anleggsmidler

Alle eiendommene eies av selskapet/ konsernet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen (gjennomsnittlig i konsernet)</i>	2021	2020
Realrente	-0,8 %	-0,5 %
Objektrisiko	2,0 %	2,0 %
Markedsrisiko	2,0 %	2,0 %
Eiendomsrisiko	1,5 %	2,0 %
Renteglidning	2,0 %	1,5 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>6,7 %</b>	<b>7 %</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2021

### Noter

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.  
Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2021.  
Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

### Morselskapet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2021	2020
Anskaffelseskost pr. 1.1.	182 069 165	510 091	182 579 256	39 447 126
Tilgang driftsmidler	23 342 835	60 955	23 403 790	20 093 272
Verdijustering eiendom	10 884 952	-	10 884 952	-
Avgang driftsmidler	(2 000 000)	0	-2 000 000	-400 000
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	214 296 952	571 046	214 867 998	59 140 398
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	281 041	281 041	-
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>214 296 952</b>	<b>290 005</b>	<b>214 586 957</b>	<b>59 140 398</b>
Årets avskrivning	-	73 000	73 000	154 092
Avskrivningstid	Avskr. ikke	5 - 7 år		

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2021	2020
Leieinntekter	9 817 872	8 829 702
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	2 566 874	2 202 923
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	2 409 084	2 656 414
<b>Resultat</b>	<b>4 841 914</b>	<b>3 970 365</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2021

### Noter

#### Konsernet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2021	2020
Tilgang driftsmidler	59 874 682	1 413 132	61 287 813	35 653 591
Verdijustering eiendom	19 635 736	-	19 635 736	-
Avgang driftsmidler	-17 000 000	-229 750	-17 229 750	-400 000
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	455 594 624	1 183 382	456 778 005	157 058 067
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	3 690 633	3 690 633	2 356 568
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>455 594 624</b>	<b>-2 507 251</b>	<b>453 087 373</b>	<b>154 701 499</b>
Årets avskrivning	-	5 031 257	5 031 257	381 358
Avskrivningstid		5 - 7 år		

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2021	2020
Leieinntekter	17 474 271	16 638 045
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	5 264 460	4 929 871
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	3 287 072	3 755 724
<b>Resultat</b>	<b>8 922 739</b>	<b>7 952 450</b>

#### Note 4 - Skatt

#### Morselskapet

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	23 170 418	3 775 432
Permanente forskjeller	-10 326 052	-459 274
Endring midlertidige forskjeller	-12 938 803	-2 388 864
Avgitt konsernbidrag	0	-927 294
Sum grunnlag betalbar skatt	(94 437)	-
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>	<b>(20 776)</b>	<b>-</b>

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	-	0
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	9 821 480	729 555
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>9 821 480</b>	<b>729 555</b>



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

Noter

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	2021	2020
Anleggsmidler	133 144 687	116 258 610
Omløpsmidler	0	-70 000
Gevinst- og tapskonto	-4 907 328	-606 051
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	128 142 922	115 582 559
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>28 191 443</b>	<b>25 428 163</b>

Konsernet

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	31 841 510	22 205 789
Permanente forskjeller	-10 318 602	-426 510
Endring midlertidige forskjeller	-32 288 367	-19 598 985
Benyttet fremførbart underskudd	-1 404 016	-2 180 294
<i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>	(12 169 475)	-
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	10 422 671	3 469 435
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>10 422 671</b>	<b>3 469 435</b>

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	2021	2020
Anleggsmidler	256 762 166	236 223 933
Omløpsmidler	0	0
Gevinst- og tapskonto	-4 014 134	510 442
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-3 833 304	-1 682 834
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	248 914 728	235 051 541
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>54 761 240</b>	<b>51 711 339</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2021

### Noter

#### Note 5 - Mellomværende med nærstående

#### Morselskapet

Selskap	2021		2020	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Høyen Drift AS	10 438 511	-	8 308 594	-
Høyen Utleie AS	555 376	-	414 217	-
Sol Eiendom AS	-	322 000	510 208	-
City Park AS	-	2 526 400	-	2 526 400
Mariendal AS	-	532 257	-	605 000
Europagruppen AS	-	858 468	91 645	-
Midtbyen AS (tidligere Stolt Eiendom AS)	-	7 896 006	-	8 333 237
Mølle Strand AS	640 431	-	211 558	811 063
Viksfossen AS (tidligere Byporten Nord AS)	245 000	-	-	-
Midtbyen Palé AS	1 283 557	-	672 725	-
Høyen Utvikling AS	600 000	-	-	1 289 740
Byporten Sør AS	0	85 000	-	445 828
Nygata 13 Utvikling AS	-	500 000	-	500 000
Høyen Gruppen AS	91 645	-	-	-
KAG Eiendom AS	0	38 711	860 000	-
Øverbakkvegen Eiendom AS	10 000	-	327 000	-
Høyen Holding AS	-	-	-	-
Ferskvann (tidligere Aktiv1.no AS)	86 645	-	-	-
Zenturo AS	3 000 000	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>17 131 165</b>	<b>12 758 842</b>	<b>11 395 947</b>	<b>14 511 268</b>

#### Note 6 - Kjøp og salg med nærstående

#### Morselskapet

Selskap	2021		2020	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift AS	3 104 930	50 438	1 821 424	490 141
Sol Eiendom AS	-	1 157	-	-
Mariendal AS	-	4 050	-	-
City Park AS	-	-	-	12 000
Midtbyen AS (tidligere Stolt Eiendom AS)	-	-	-	12 000
Europagruppen AS	-	823	-	-
Nygata 13 Utvikling AS	-	9 801	-	-
Høyen Gruppen AS	-	-	50 000	-
KFHøyen Holding AS	-	0	25 000	-
Byporten Sør AS	-	-	-	16 000
Øverbakkvegen Eiendom AS	-	-	-	21 464
Mølle Strand AS	-	-	-	12 000
Viksfossen AS (tidligere Byporten Nord AS)	200 000	-	-	-
Midtbyen Palé AS	-	-	-	-
RAHøyen Holding AS	-	-	25 000	-
Byporten Sør AS	-	-	-	-
Skolevegen 4 Eiendom AS	-	5 874	-	-
Øverbakkvegen Eiendom AS	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>4 527 699</b>	<b>96 143</b>	<b>1 921 424</b>	<b>563 605</b>

Tjenester og varer er levert til ordinære betingelser i konsernet.  
Alle mellomværende og transaksjoner er eliminert i konsernet.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

Noter

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

Morselskapet

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig lån	111 098 093	100 871 855
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	103 598 093	93 371 855
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	225 461 718	205 714 050

Konsernet

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig lån	215 751 426	194 258 843
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	197 237 631	179 066 141
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	455 027 287	425 014 398

Note 8 - Garantibeløp

Morselskapet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	-	-

Konsernet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	194 350	194 350



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2021

### Noter

#### Note 9 - Datterselskaper, tilknyttede selskaper og markedsbaserte aksjer

<i>Datterselskaper</i>	Eierandel	Ant. Aksjer	Pålydene	Bokf. verdi
Høyen Drift AS	100 %	100	19 500	938 955
Høyen Utleie AS	100 %	30 000	1	30 000
Sol Eiendom AS	100 %	500	654	337 097
City Park AS	100 %	30	1 000	30 000
Mariendal AS	100 %	100	2 200	3 900 000
Europagruppen AS	100 %	225	1 000	1 300 093
Midtbyen AS	100 %	1 100 000	3,08	12 026 687
Mølle Strand AS	100 %	300	6 767	2 234 852
Viksfossen AS	100 %	30	1 000	30 000
Midtbyen Palé AS	100 %	30	1 000	30 000
Høyen Utvikling AS	100 %	100 000	1	100 000
Skolevegen 4 Eiendom AS	100 %	300	1 100	8 139 803
<b>Sum</b>				<b>29 097 487</b>

<i>Tilknyttede selskap</i>	Eierandel	Andel resultat	Andel EK	BF verdi 31.12
Kag Eiendom AS	50,00 %	-75 195	-124 210	15 000
Nygata 13 Utvikling AS	50,00 %	-3 437	5 726 844	1 802 500
Byporten Sør AS	36,67 %	690 238	5 710 648	11 000
Øverbakkvegen Eiendom AS	25,00 %	31 762	774 038	7 500
Folk i Husan AS	50,00 %	246 193	796 193	50 000
<b>Sum</b>		<b>662 520</b>	<b>12 087 318</b>	<b>1 886 000</b>

Tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Alle datter- og tilknyttede selskaper har forretningskontor i Ringsaker kommune. Høyen Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor alle datterselskaper inngår. Konsernregnskapet kan utleveres hos morselskapets kontor.

#### Note 10 - Bundne midler

<i>Bundne midler, innsatt på skattetrekkkonto</i>	2021	2020
Morselskapet	0	0
Konsernet	149 601	99 846
<b>Sum</b>	<b>149 601</b>	<b>99 846</b>



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2021

**Noter**

**Note 11 - Salgsinntekter**

**Morselskapet**

<i>Virksomhetsområde</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utleie av eiendom - næring	3 754 342	3 623 416
utleie av eiendom - ikke næring	7 227 011	6 335 471
Øvrige inntekter	-1 845	33 877
<b>Sum</b>	<b>10 979 508</b>	<b>9 992 764</b>

**Konsernet**

<i>Virksomhetsområde</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utleie av eiendom - næring	4 158 765	4 878 031
utleie av eiendom - ikke næring	13 631 272	12 408 448
Øvrige inntekter	8 884 435	1 562 657
<b>Sum</b>	<b>26 674 473</b>	<b>18 849 136</b>

All omsetning i konsernet genereres i Norge, hovedsakelig i Innlandet.



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet	
2020	2021	2021	2020
		<b>RESULTATREGNSKAP</b>	
		<b>Driftsinntekter</b>	Noter
9 364 524	11 404 592	Leieinntekter	6,11 19 360 252
74 012	-425 084	Annen driftsinntekt	-220 618
<b>9 438 536</b>	<b>10 979 508</b>	<b>Driftsinntekter</b>	<b>19 139 634</b>
		<b>Driftskostnader</b>	
-	1 023 425	Lønnskostnader	4 550 422
-	-	Avskrivninger på driftsmidler	4 573 145
154 092	73 000	Annen driftskostnad	536 758
4 724 020	5 426 649		3 948 003
<b>4 878 112</b>	<b>6 523 074</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>13 608 328</b>
<b>4 560 424</b>	<b>4 456 434</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>5 531 306</b>
		<b>Finansinntekter</b>	
293 767	4 201	Annen renteinntekt	20 032
1 832 106	0	Annen finansinntekt	3 349
110 837 600	10 884 952	Verdijustering investeringseiendommer	19 629 060
-	10 367 875	Gevinst ved salg av aksjer	10 367 875
-	-	Resultatandeler fra tilknyttede selskaper	662 520
<b>112 963 473</b>	<b>21 257 028</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>30 682 836</b>
		<b>Finanskostnader</b>	
2 988 948	2 543 044	Annen rentekostnad	4 361 237
415	-	Annen finanskostnad	11 395
<b>2 989 363</b>	<b>2 543 044</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>4 372 632</b>
<b>109 974 110</b>	<b>18 713 984</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>26 310 204</b>
<b>114 534 534</b>	<b>23 170 419</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>31 841 510</b>
24 704 446	9 821 480	Skattekostnad	10 451 090
<b>89 830 088</b>	<b>13 348 938</b>	<b>Årsoverskudd</b>	<b>21 390 420</b>
		<b>Overføringer</b>	
89 830 088	13 348 938	Avsatt til annen egenkapital	0
-	0	Overført fra annen egenkapital	0
0	0	Til/fra fond for vurderingsforskjeller	0
0	0	Avsatt konsernbidrag	-
0	0	Avsatt til utbytte	0
0	0	Konsernbidrag	0
<b>89 830 088</b>	<b>13 348 938</b>	<b>Sum overføringer</b>	



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet	
2020	2021	2021	2020
		<b>BALANSE</b>	
		<b>EIENDELER</b>	Noter
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>	
205 714 050	225 461 718	Bygninger og tomter	3 455 027 287 425 014 398
299 050	281 954	Driftsløsøre, inventar ol.	3 2 515 955 1 877 382
<b>206 013 100</b>	<b>225 743 672</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>457 543 242 426 891 780</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>	
20 957 684	31 038 276	Investering i datterselskaper	9 - -
1 847 000	183 500	Investeringer i tilknyttet selskap	9 12 749 838 12 866 086
	0	Andre langsiktige fordringer	- -
<b>22 804 684</b>	<b>31 221 776</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>12 749 838 12 866 086</b>
<b>228 817 784</b>	<b>256 965 448</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>470 293 080 439 757 866</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>	
		<b>Fordringer</b>	
541 645	1 065 324	Kundefordringer	40 746 1 097 912
551 876	4 472 746	Andre fordringer	10 559 938 6 052 065
10 621 030	14 107 329	Fordring på foretak i samme konsern	5 -949 744 -
<b>11 714 551</b>	<b>19 645 399</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>9 650 940 7 149 977</b>
		<b>Investeringer</b>	
500 000	0	Markedsbaserte aksjer	9 0 500 000
<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>Sum investeringer</b>	<b>0 500 000</b>
		<b>Bankinnskudd, kontanter</b>	
511 558	9 484 063	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10 19 261 547 7 048 297
<b>12 726 109</b>	<b>29 129 462</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>28 912 487 14 698 274</b>
<b>241 543 893</b>	<b>286 094 910</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>499 205 567 454 456 140</b>





## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2021

Høyen Eiendom AS Morselskapet		Kontantstrømpoppstilling	Høyen Eiendom AS Konsernet	
2020	2021		2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
3 045 877	23 170 419	Resultat før skattekostnad	31 841 510	22 205 789
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
68 350	0	Ordinære avskrivninger	0	381 358
-1 718 560	0	Verdijustering investeringseidommer	0	-16 805 170
-	-	Resultatandel tilknyttede selskaper	0	-1 900 578
-720 710	0	Endring i kundefordringer	0	-570 494
3 172 825	0	Endring i leverandørgjeld	0	1 221 896
-655 316	0	Endring i andre tidsavgrensninger	0	-6 600 724
<b>3 192 466</b>	<b>23 170 419</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>31 841 510</b>	<b>-2 067 923</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-11 264 790	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-16 368 733
0	0	Innbet. ved gjeldskonvertering	0	0
0	0	Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
0	0	Økning likvidbeholdning som følge av oppkjøp datter		-
1 752 500		Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		
-12 665 592		Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-53 578
<b>-22 177 882</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-16 422 311</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
23 103 566	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	21 826 446
1 530 611	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	1 641 697
-1 304 155	0	Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
<b>23 330 022</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>23 468 143</b>
4 344 606	23 170 419	Netto endring i kontanter og kontantekviv.	31 841 510	4 977 909
511 558	4 856 163	Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	0	2 070 392
<b>4 856 163</b>	<b>28 026 582</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>	<b>31 841 510</b>	<b>7 048 301</b>



2020-verdier er OK



## Årsberetning 2021 – Høyen Eiendom AS

### Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Høyen Eiendom AS hovednæring er utvikling av eiendom for salg og utleie, samt investeringer i relevante selskaper.

Konsernet består i tillegg til Høyen Eiendom AS av følgende datterselskap med 100% eierandel

Høyen Drift AS

Høyen Utleie AS

Sol Eiendom AS

City Park AS

Mariendal AS

Europagruppen AS

Midtbyen AS

Mølle Strand AS

Viksfossen AS

Midtbyen Palé AS

Høyen Utvikling AS

Skolevegen 4 Eiendom AS

Konsernet består i tillegg til Høyen Eiendom AS av følgende selskap med eierandel 50% eller mindre

KAG Eiendom AS 50,00 %

Byporten Sør AS 36,67 %

Øverbakkvegen Eiendom AS 25,00 %

Folk I Husan AS 50 %

Nygata 13 Utvikling AS 50 %

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Konsernet har lokalisert sine eiendommer hovedsakelig i Innlandet, men har også eiendommer på andre strategiske plasseringer.

Satsningsområder

Utleieboliger:



Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2021 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2021 er tallet for hele Innlandet på 17,9

%. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2021 er 9530,-.

Utleiemarkedet er i positiv utvikling. Både under Covid-19 og i senere tider ser vi trenger som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Selveier boliger:

Boliger for salg er en del av selskapets strategi som hovednæring men dog sekundert til utleie strategien. I salgs prosjekter søker vi strategiske samarbeidspartnere.

Næringseiendom:

Næringseiendom for utleie er et viktig satsningsområde og utgjør en vesentlig del av omsetningen på konsernnivå, gode næringseiendommer med strategiske riktige næringsaktører er viktig for attraktiviteten til nærliggende boligmasse.

Fokusområder:

Innlandet, men dog andre strategiske områder med riktige samarbeidspartnere.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra NOK 9 992 764 i fjor til NOK 10 979 508 i 2021. Driftsresultatet ble i 2021 på 4 456 434,- Effektivisering av driften og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2021 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Konsernets omløpsmidler var NOK 29 129 462 per 31.12.2021 mot 18 672 975 per 31.12.2020

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 286 094 909, sammenlignet med NOK 257 519 801 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 43,13% mot 44,24% året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

## Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.



## Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet har målsetning om 10-20 % vekst i omsetning pr år. Fordelt mellom bolig og næringsseiendom.

## Finansiell risiko

Konsernet/selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter. Deler av selskapets gjeld har 10 års fastrente avtale.

## Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Stor del av konsernets gjeld har lave renter og lang løpetid i Husbanken, vurderinger rundt fastrente avtaler blir gjort fortløpende.

## Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Selskapet har i 2020 tatt mindre avsetninger som følge av husleie i forbindelse med Covid-19.

## Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vi har økende fokus på økt likviditet.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022+1 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Høyen Eiendom AS:

Annen egenkapital 13 348 938

**Totalt disponert 13 348 938**

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra datterselskap til dit aktiviteten foregår.

## Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av tre personer, alle tre er menn.

## Ytre miljø

Konsernet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden. Per i dag benyttes solcelle anlegg samt bergvarme i noen av eiendommene. Totalkonsepter rundt miljøvennlige boligkonsepter er under utvikling.



## Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

## Forhold etter regnskapsårets utgang:

Covid-19, konsernet og selskapet er foreløpig mindre påvirket av Covid-19. fordelingen mellom bolig og næringsutleie har vært en viktig faktor i dette. Enkelte næringsleietakere som i stor grad har vært påvirket av Covid-19 har fått betalings utsettelse på husleien. Ingen har foreløpig fått fritak for sine forpliktelser. Selskapet har i 2020 avsatt et mindre beløp i forbindelse med mulig husleietap relatert til Covid-19

## Brumunddal

Rolf Arne Høyen]  
Styreleder (elektronisk signert)

Rolf Kenneth Ferger Høyen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Sigmund Andre Hjorth  
Styremedlem (elektronisk signert)



## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Høyen Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Høyen Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### 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 og konsernet 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 ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | [www.sandberg-revisjon.no](http://www.sandberg-revisjon.no)





## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

*Uavhengig revisors beretning 2021*  
Høyen Eiendom AS

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.

### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)