



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Christine Munch-Finne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinnekt	6,7	110 463 770	99 071 416
Verdiendring investeringseiendom	11	-447 560 667	-76 790 010
Sum inntekter		-337 096 897	22 281 406
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	1 446 200	1 545 400
Annen driftskostnad	8,9	14 902 318	11 064 530
Sum kostnader		16 348 518	12 609 930
Driftsresultat		-353 445 415	9 671 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 576 551	538 136
Annen renteinntekt		853 467	173 644
Sum finansinntekter		2 430 018	711 780
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 406 620	820 073
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 355 404	311 610
Annen rentekostnad		58 167 596	50 404 950
Annen finanskostnad		1 492 986	791 861
Sum finanskostnader		62 422 606	52 328 494
Netto finans		-59 992 588	-51 616 714
Ordinært resultat før skattekostnad		-413 438 003	-41 945 238
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-90 634 895	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 803 108	-41 945 238
Årsresultat		-322 803 108	-41 945 238
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-322 803 108	-32 942 501
Sum overføringer og disponeringer	13	-322 803 108	-32 942 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	11,21	2 500 000 000	2 924 999 997
Driftsløsøre	10	2 641 735	3 982 443
Sum varige driftsmidler		2 502 641 735	2 928 982 440
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	244 550	429 435
Sum finansielle anleggsmidler		244 550	429 435
Sum anleggsmidler		2 502 886 285	2 929 411 875
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	15,16	38 600 630	35 707 205
Andre fordringer	15,16	18 021 802	11 381 172
Sum fordringer		56 622 432	47 088 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	19 085 730	15 545 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 085 730	15 545 694
Sum omløpsmidler		75 708 162	62 634 071
SUM EIENDELER		2 578 594 447	2 992 045 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	13	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		628 282 428	1 075 843 095
Annen egenkapital		158 567 916	58 810 356
Sum opptjent egenkapital		786 850 344	1 134 653 451
Sum egenkapital		789 660 344	1 137 463 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	472 956 600	567 821 480
Sum avsetninger for forpliktelser		472 956 600	567 821 480
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,18, 19,21	1 251 244 947	935 335 663
Sum annen langsiktig gjeld		1 251 244 947	935 335 663
Sum langsiktig gjeld		1 724 201 547	1 503 157 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 865 423	4 185 184
Betalbar skatt	12	3 885 393	
Annen kortsiktig gjeld	20	54 981 740	
Sum kortsiktig gjeld		64 732 556	4 185 184
Sum gjeld		1 788 934 103	1 507 342 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 578 594 447	2 644 805 778



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinnekt	6,7	111 659 455	99 647 688
Verdiendring investeringseiendom	11	-447 560 667	-76 790 010
Sum inntekter		-335 901 212	22 857 678
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	2 019 700	2 106 500
Annen driftskostnad	8,9	17 106 666	11 381 124
Sum kostnader		19 126 366	13 487 624
Driftsresultat		-355 027 578	9 370 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		853 467	793 086
Sum finansinntekter		853 467	793 086
Annen rentekostnad		58 167 596	50 709 554
Annen finanskostnad		1 493 035	1 920 595
Sum finanskostnader		59 660 631	52 630 149
Netto finans		-58 807 164	-51 837 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-413 834 742	-42 467 009
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-91 031 634	-9 117 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 803 108	-33 349 483
Årsresultat		-322 803 108	-33 349 483
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	13	-322 803 108	-33 349 483
Sum overføringer og disponeringer		-322 803 108	-33 349 483



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	11,21	2 500 000 000	2 925 000 000
Driftsløsøre	10	4 232 529	6 126 381
Sum varige driftsmidler		2 504 232 529	2 931 126 381
Sum anleggsmidler		2 504 232 529	2 931 126 381
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	15,16	38 916 879	35 920 955
Andre fordringer	15,16	3 360 999	3 934 292
Sum fordringer		42 277 878	39 855 247
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	19 085 730	15 545 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 085 730	15 545 694
Sum omløpsmidler		61 363 608	55 400 941
SUM EIENDELER		2 565 596 137	2 986 527 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Fond for vurderingsforskjeller	13	628 282 428	1 075 843 095
Anne egenkapital	13	158 567 916	58 810 356
Sum opptjent egenkapital		786 850 344	1 134 653 451
Sum egenkapital		789 660 344	1 137 463 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	473 010 514	567 927 541
Sum avsetninger for forpliktelser		473 010 514	567 927 541
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,18, 19,21	1 251 244 947	935 335 663
Sum annen langsiktig gjeld		1 251 244 947	935 335 663
Sum langsiktig gjeld		1 724 255 461	1 503 263 204
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 577 089	5 569 349
Betalbar skatt	12	3 885 393	4 401 095
Annen kortsiktig gjeld	20	40 217 850	567 927 541
Sum kortsiktig gjeld		51 680 332	577 897 985
Sum gjeld		1 775 935 793	2 081 161 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 565 596 137	3 218 624 640



Til generalforsamlingen i Industriens og Eksportens Hus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Industriens og Eksportens Hus AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



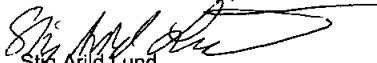
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 6. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS


Sigrun Arild Lund
Statsautorisert revisor



KONSERNREGNSKAP

2023

Industriens og Eksportens Hus AS

Org. Nr. 995 095 831

Penneo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA



Industriens og Eksportens Hus AS Årsberetning

Virksomheten

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

Finansielle resultater

Resultat

Konsernets inntekter utgjorde 111,7 millioner kroner i 2023, en økning på 12 millioner fra 99,7 millioner kroner i 2022. Eierkostnadene endte på 17,1 millioner kroner i 2023 (11,4 millioner kroner i 2022). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 92,5 millioner kroner i 2023 (86,2 millioner kroner i 2022), en økning på 7,4 % prosent fra 2022. Ved utgangen av 2023 var vektet gjenværende leietid 4,2 år (4,9 år i 2022).

Morselskapets leieinntekter utgjorde 110,5 millioner kroner i 2023, en økning på 11,4 millioner fra 99,1 millioner kroner i 2022. Eierkostnadene endte på 14,9 millioner kroner i 2023 (11,1 millioner kroner i 2022). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 94,1 millioner kroner i 2023 (86,5 millioner kroner i 2022), en økning på 8,9 % prosent fra 2022.

Årets verdiendring på eiendommen ble en nedgang på -447,6 millioner kroner (- 76,8 millioner kroner i 2022). Verdinedgangen skyldes høyere yield på markedsleie. Finanskostnader i konsernet, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 58,8 millioner i 2023 (51,8 millioner kroner i 2022). Finanskostnader i morselskapet, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 60 millioner i 2023 (51,6 millioner i 2022)

Konsernets resultat før skatt ble -413,8 millioner kroner (-42,5 millioner kroner i 2022). Årets skattekostnad ble 91 millioner kroner (9,1 millioner kroner for 2022) gir dermed et resultat etter skatt på -322,8 millioner kroner (-33,4 millioner kroner for 2022).

Morselskapets resultat før skatt ble -413,4 millioner kroner for 2023 (-41,9 millioner kroner i 2022). Årets skattekostnad ble 90,6 millioner kroner (9 millioner kroner for 2022) gir dermed et resultat etter skatt på -322,8 millioner kroner (-32,9 millioner kroner for 2022).

Balanse

Konsernet

Totale eiendeler i balansen er 2 565,6 millioner kroner (2 986,5 millioner kroner i 2022), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 500 millioner kroner (2 925 millioner kroner i 2022).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 19,1 millioner kroner (15,5 millioner kroner i 2022) og kundefordringer pålydende 38,9 millioner kroner (35,9 millioner kroner i 2022).

Langsiktig rentebærende gjeld 2023 er på 1 250,9 millioner kroner (935 millioner kroner i 2022). Gjelden består av et obligasjonslån med fast rente og pantelån. Kortsiktig gjeld for 2023 er 51,7 millioner (345,8 millioner kroner i 2022).

Konsernet har ved utløpet av 2023 en egenkapital på 789,7 millioner kroner (1 137,5 millioner kroner i 2022), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 31 prosent (38 prosent i 2022).

Balanse

Morselskapet

Totale eiendeler i balansen er 2 578,6 millioner kroner (2 992 millioner kroner i 2022), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 500 millioner kroner (2 925 millioner kroner i 2022).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 19,1 millioner kroner (15,5 millioner kroner i 2022) og kundefordringer pålydende 38,6 millioner kroner (35,7 millioner kroner i 2022).

Langsiktig rentebærende gjeld 2023 er på 1 250,9 millioner kroner (935 millioner kroner i 2022). Gjelden består av et obligasjonslån med fast rente og pantelån. Kortsiktig gjeld for 2023 er 64,7 millioner (351,4 millioner kroner i 2022).

Selskapet har ved utløpet av 2023 en egenkapital på 789,7 millioner kroner (1 137,5 millioner kroner i 2022), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 31 prosent (38 prosent i 2022).



Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er utarbeidet under denne forutsetningen.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Markedet for utleie av næringseiendom følger konjunktorene i Norge og det sentrale Østlandsområdet. Selskapet er således eksponert for disse konjunktorene ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Leieavtalene som er inngått følger i det vesentlige endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 4,2 år ved utløpet av 2023.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Bærekraft og samfunnsansvar

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

Fra 2011 til 2023 er energibruken redusert fra 223 kWh pr kvm til 203 kWh pr kvm. Det tilsvarer over 500 000 kWh/år. Industrien og eksportens hus er på vei mot målet om maksimal energibruk på 175 kWh pr kvm innen 2025, og har i 2023 gjennomført vedlikeholdstiltak på energisentralen, som vil tilrettelegge for mer energioptimal styring.

Industrien og eksportens hus har også god oversikt over avfallsmengder og sorteringsgrad. I 2023 var avfallsmengdene på 198 270 kg, som tilsvarer 7,45 kg/m², med en sorteringsgrad på 68 %. Målet er 85 % sorteringsgrad i 2025. Avfallsmengdene i Industrien og eksportens hus er høye, sammenlignet med gjennomsnittet i Høegh Eiendoms portefølje, som er 3,4 kg/m². Et viktig fokusområde blir å redusere avfallsmengder i årene fremover, og at vi får til et godt samarbeid med leietakere, renholdsleverandører og kantineleverandører, for å nå målet.

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

Åpenhetsloven

Industriens og Eksportens Hus AS er underlagt reglene i åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet har foretatt aktsomhetsvurderinger iht åpenhetsloven, en redegjørelse for disse er tilgjengelig på vår nettside <https://hoegheiendom.no/apenhetsloven> (en oppdatert redegjørelse for selskapet for 2023 vil bli offentliggjort samme sted innenfor lovens frist). Allmenheten kan be om informasjon iht åpenhetslovens § 6 ved å sende en skriftlig henvendelse til aapenhetsloven@hoegheieendom.no. For at henvendelsen skal kunne besvares må den gi tilstrekkelig grunnlag for å identifisere hva henvendelsen gjelder.

Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 2 menn og 2 kvinner. Ingen forskjellsbehandling av kjønn.

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

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



Oslo, 06. mai 2024

William Johan Selmer Sandum (Styreleder)

Nina Steinsvik (Styremedlem)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

Birthe H. Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Industriens og Eksportens Hus AS
Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN			
2022	2023	Note	Note	2023	2022	
99 071 416	109 724 977	6,7	Leieinntekter	6,7	105 895 775	95 389 421
0	738 793		Andre inntekter		5 763 680	4 258 267
<u>99 071 416</u>	<u>110 463 770</u>		Sum driftsinntekter	<u>111 659 455</u>	<u>99 647 688</u>	
11 064 530	14 902 320	8,9	Eierkostnader	8,9	17 106 666	11 381 124
1 545 400	1 446 200	10	Avskrivning	10	2 019 700	2 106 500
<u>12 609 930</u>	<u>16 348 520</u>		Sum driftskostnader	<u>19 126 366</u>	<u>13 487 624</u>	
<u>86 461 486</u>	<u>94 115 250</u>		Driftsresultat før verdiendringer	<u>92 533 089</u>	<u>86 160 064</u>	
-76 790 010	-447 560 667	11	Verdiendring investeringseiendommer	11	-447 560 667	-76 790 010
<u>9 671 476</u>	<u>-353 445 417</u>		Driftsresultat	<u>-355 027 578</u>	<u>9 370 054</u>	
711 780	2 430 018		Finansinntekter	853 467	793 086	
-50 407 899	-59 523 000		Rentekostnader	-58 167 596	-50 709 554	
-1 920 595	-2 899 606		Andre finanskostnader	-1 493 035	-1 920 595	
<u>-51 616 714</u>	<u>-59 992 588</u>		Netto finanskostnader	<u>-58 807 164</u>	<u>-51 837 063</u>	
<u>-41 945 238</u>	<u>-413 438 003</u>		Resultat før skatt	<u>-413 834 742</u>	<u>-42 467 009</u>	
4 483 841	4 229 985	12	Betalbar skatt	12	3 885 393	4 401 095
-13 486 578	-94 864 880	12	Endring utsatt skatt	12	-94 917 027	-13 518 621
<u>-32 942 501</u>	<u>-322 803 108</u>		Resultat etter skatt	<u>-322 803 108</u>	<u>-33 349 483</u>	
0	0		Utvidet resultat	0	0	
<u>-32 942 501</u>	<u>-322 803 108</u>		Totalresultat	<u>-322 803 108</u>	<u>-33 349 483</u>	
-32 942 501	-322 803 108		Overføringer			
<u>-32 942 501</u>	<u>-322 803 108</u>	13	Overført fra annen egenkapital	13	-322 803 108	-33 349 483
			Sum Overføringer	<u>-322 803 108</u>	<u>-33 349 483</u>	

Penneo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA

Industriens og Eksportens Hus AS
Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
2022	2023	Note	EIENDELER	Note	2023	2022
			Anleggsmidler			
2 925 000 000	2 500 000 000	11,21	Investeringseiendom	11,21	2 500 000 000	2 925 000 000
3 982 443	2 641 735	10	Driftsløsøre, inventar, verktoy o.l.	10	4 232 529	6 126 381
429 435	244 550	14	Investering i Datterselskap	14	-	-
2 929 411 878	2 502 886 285		Sum anleggsmidler		2 504 232 529	2 931 126 381
			Omløpsmidler			
35 707 205	38 600 629	15,16	Kundefordringer	15,16	38 916 879	35 920 955
11 381 172	18 021 802	15,16	Andre fordringer	15,16	3 360 999	3 934 292
15 545 694	19 085 730	17	Bankinnskudd	17	19 085 730	15 545 694
62 634 071	75 708 161		Sum omløpsmidler		61 363 608	55 400 941
2 992 045 949	2 578 594 447		SUM EIENDELER		2 565 596 137	2 986 527 322
			EGENKAPITAL OG GJELD			
			Egenkapital			
2 810 000	2 810 000	13	Aksjekapital	13	2 810 000	2 810 000
1 134 653 451	786 850 344	13	Opptjent egenkapital	13	786 850 344	1 134 653 451
1 137 463 451	789 660 344		Sum egenkapital		789 660 344	1 137 463 451
			GJELD			
			Langsiktig gjeld			
935 000 000	1 250 909 284	16,18,21	Rentebærende gjeld	16,18,21	1 250 909 284	935 000 000
335 663	335 663	19	Annen langsiktig gjeld	19	335 663	335 663
567 821 480	472 956 600	12	Utsatt skatt	12	473 010 514	567 927 541
1 503 157 143	1 724 201 547		Sum langsiktig gjeld		1 724 255 461	1 503 263 204
			Kortsiktig gjeld			
4 185 184	5 865 423		Leverandørgjeld		7 577 089	5 569 349
0	-		Utbytte		0	-
4 401 095	3 885 393	12	Betalbar skatt	12	3 885 393	4 401 095
342 839 074	54 981 740	20	Annen kortsiktig gjeld	20	40 217 850	335 830 221
351 425 353	64 732 556		Sum kortsiktig gjeld		51 680 332	345 800 665
1 854 582 496	1 788 934 103		Sum gjeld		1 775 935 793	1 849 063 869
2 992 045 949	2 578 594 447		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 565 596 137	2 986 527 322

Oslo, 06.05 2024

William Johan Selmer Sandum (Styreleder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

Nina Steinsvik (Styremedlem)

Birthe Helén Smedsrud Skeid (Styremedlem)

Perniteo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLIG-FWQQA

**Industriens og Eksportens Hus AS**
Kontantstrømoppstilling

		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Driftsresultat		-353 445 417	9 671 476	-355 027 578	9 370 054
Betaling betalbar skatt		-4 401 095	-1 987 328	-4 401 095	-1 987 328
Ordinære avskrivninger	10	1 446 200	1 545 400	2 019 700	2 106 500
Endring i kundefordringer	16,17	-2 893 424	-3 423 898	-2 995 924	-3 483 898
Endring i andre fordringer	16,17	-6 640 630	-7 405 324	573 293	-7 405 324
Endring i leverandørgjeld		1 680 239	-1 002 516	2 007 740	-467 755
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	16,17	-4 935 195	-1 578 060	-9 768 551	-1 829 688
Verdiendring investeringseiendommer	11	447 560 667	76 790 010	447 560 667	76 790 010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		78 371 345	72 609 760	79 968 252	73 092 571
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Investeringer	10	-22 666 159	-21 790 008	-22 666 515	-22 052 472
Endring av langsiktige fordringer				-	-
Elementer uten kontantstrømeffekt				-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-22 666 159	-21 790 008	-22 666 515	-22 052 472
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger finansinntekter	17,20	2 430 018	711 780	853 467	793 086
Utbetalinger finanskostnader	17,20	-56 369 332	-51 508 421	-56 369 332	-51 810 076
Nedbetaling av rentebærende gjeld	17,20	-289 135 120	-4 950 000	-289 135 120	-4 950 000
Opptak av rentebærende gjeld	17,20	315 909 284	35 282 531	315 909 284	35 282 531
Betalt utbytte	13	-25 000 000	-25 000 000	-25 000 000	-25 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-52 165 150	-45 464 110	-53 741 701	-45 684 459
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 540 036	5 355 642	3 540 036	5 355 642
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		15 545 694	10 190 052	15 545 694	10 190 052
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		19 085 730	15 545 694	19 085 730	15 545 694

Perniteo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA



Industriens og Eksportens Hus AS
Endringer i egenkapital

	MORSELSKAP			KONSERN		
	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 1. januar 2022	2 810 000	1 192 595 953	1 195 405 953	2 810 000	1 193 002 935	1 195 812 935
Arsresultat		-32 942 501	-32 942 501		-33 349 483	-33 349 483
Utbytte		-25 000 000	-25 000 000		-25 000 000	-25 000 000
Sum årets endring	-	-57 942 501	-57 942 501	-	-58 349 483	-58 349 483
Total egenkapital 31. desember 2022	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452
Total egenkapital 1. januar 2023	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452	2 810 000	1 134 653 452	1 137 463 452
Arsresultat		-322 803 108	-322 803 108		-322 803 108	-322 803 108
Utbytte		-25 000 000	-25 000 000		-25 000 000	-25 000 000
Sum årets endring	-	-347 803 108	-347 803 108	-	-347 803 108	-347 803 108
Total egenkapital 31. desember 2023	2 810 000	786 850 344	789 660 343	2 810 000	786 850 343	789 660 343

Penneo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA



Note 1 Generell informasjon

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

Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

2.1 - Basisprinsipper

Regnskapet til Industriens og Eksportens Hus AS er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards godkjent av EU, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2023.

Selskapet eier 100 % av aksjene i datterselskapet Ö Indexhuset AS. Selskapet ble opprettet i 2021.

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

2.2 - Omregning av utenlandsk valuta

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

2.3 - Investerings eiendom

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

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

2.4 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler blir bokført til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Avskrivninger følger den lineære metoden som innebærer et konstant avskrivningsbeløp over eiendelens utnyttbare levetid dersom eiendelens restverdi ikke blir endret. Hvis betydelige enkeltdele av eiendelene har ulik utnyttbar levetid, blir de innregnet og avskrevet separat. Beregnet utnyttbar levetid, restverdier og avskrivningsmetode blir gjennomgått ved utgangen av hver rapporteringsperiode, og effekten av eventuelle endringer blir behandlet prospektivt.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

2.5 - Finansielle eiendeler og forpliktelser

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler og forpliktelser til amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av virksomhetsmodellen for forvaltning av finansielle eiendeler og kjennetegnene til den finansielle eiendelens kontraktsregulert kontantstrøm.

A) AMORTISERT KOST

Finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode.

Det betyr at transaksjonskostnadene (og rentene) blir resultatført (amortisert) over lånets løpetid. Hver periode vil effektiv rente bli resultatført. Denne vil være høyere enn renten som betales. Differansen føres mot lånene slik at lånene hver periode vil øke noe, forutsatt at de ikke nedbetales underveis. Tilbakebetalinger på hovedstol reduserer forpliktelsen.

B) UTLÅN OGFORDRINGER

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantekvivalenter i balansen, og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jfr. note 2.10 og 2.18).

2.6 - Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.



2.7 - Aksjekapital, overkurs og aksjeopsjoner

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.8 - Lån

Lån blir regnskapsført til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån som forfaller innen 12 måneder fra balansedato klassifiseres som kortsiktig gjeld. Unntaket er hvis det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

2.9 - Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

2.10 - Inntektsføring

Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie og driftstjenester. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader til leietakere blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

LEIEINNTÉKT

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

2.11 - Utbytte

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

2.12 - Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes, estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid). Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer som det tar betydelig tid å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

2.13 - Eierkostnader

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

Note 3 Nye standarder og fortolkninger av IFRS-standarder

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

Alle relevant nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC-fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1.januar 2022 og tidligere, er benyttet for alle perioder i presentert i dette konsernregnskapet.

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som konsernet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2023.

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2023.

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



Note 4 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verddivurdering. Investeringseiendommen er i tråd med dette ekstern verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktstfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 2,7- 4,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter på 6,5 prosent basert på vurderinger av eiendommen.

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

Variabel	Endring	Verdiendring (+)	Verdiendring (-)
Exit yield	+/-0,20 %-poeng	-115	115
Endring markedsleie	+/-10%	12	-12
Eierkostnader	+/-25 pr. BTA	0	0

Note 5 Finansiell risikostyring

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

5.1 - Markedsrisiko

VALUTARISIKO

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

PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Selskapet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 4,2 år ved utgangen av 2023 (2022: 4,9 år).

Leieavtalene for foretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen for 2023 var på 7,5 prosent.

RENTERISIKO

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Selskapet har i stor grad sikret seg mot denne risikoen gjennom et obligasjonslån med fastrente. Se også note 20 for mer informasjon om sikringsgrad.

5.2 - Kredittisiko

Kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2023 og 2022 har vært begrenset. Reforhandlingene har redusert selskapets kredittap. Selskapets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

5.3 - Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser.

Alle tall i MNOK	2023	2022
Ubenyttet låne- og trekkfasiilitet	39 748	22 715
Bankinnskudd	19 086	15 546

Som beskrevet over har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2023 (32,3 millioner kroner) og 2022 (34,3 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Det foreligger finansielle lånebetingelser (Covenants) knyttet til rentedeckingsgrad og belåningsgrad. Selskapet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2023. Note 20 spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen.



Note 7 Leieinntekter

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

Utløper innen (MNOK)	2023	2022
Innen 1 år	18,7	18,2
Mellom 1 og 5 år	60,3	31,5
Over 5 år	32,2	52,6
Totalt	111,2	102,3

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2023 var arealledigheten 1,6 prosent.

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

Lønnskostnad

Morselskapet og konsernet har ingen ansatte eller lønnskostnader. Det er ikke avsatt honorar til styret for regnskapsåret 2023

Note 9 Revisjonshonorar

(Beløp ekskl.mva)

Kostnadsført godtgjørelse til PWC	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	60 652	54 890	76 652	67 790
Andre tjenester utført av revisor	-	8 825	-	8 825
Sum	60 652	63 715	76 652	76 615

Note 10 Varige driftsmidler

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Driftsløsøre, inventar, biler, verkøy o.l.	Sum	Driftsløsøre, inventar, biler, verkøy o.l.	Sum
Pr 31. desember 2023				
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 942 849	11 942 849	14 797 877	14 797 877
Tilgang i året	105 492	105 492	125 848	125 848
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 048 341	12 048 341	14 923 725	14 923 725
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2023	7 960 406	7 960 406	8 671 496	8 671 496
Årets avskrivning	1 446 200	1 446 200	2 019 700	2 019 700
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2023	9 406 606	9 406 606	10 691 196	10 691 196
Bokført verdi pr 31. desember 2023	2 641 735	2 641 735	4 232 529	4 232 529
Pr 31. desember 2022				
Anskaffelseskost 01.01.2022	11 942 849	11 942 849	14 797 877	14 797 877
Tilgang i året	-	-	-	-
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2022	11 942 849	11 942 849	14 797 877	14 797 877
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2022	6 415 006	6 415 006	6 564 996	6 564 996
Årets avskrivning	1 545 400	1 545 400	2 106 500	2 106 500
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2022	7 960 406	7 960 406	8 671 496	8 671 496
Bokført verdi pr 31. desember 2022	3 982 443	3 982 443	6 126 381	6 126 381
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Perniteo Dokumentnøkkel: ZJYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA



Note 11 Investeringseiendom

Bokført verdi av investeringseiendommen

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Inngående balanseverdi pr 1. januar	2 925 000 000	2 980 000 000	2 925 000 000	2 980 000 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	22 560 667	21 790 008	22 560 667	21 790 008
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	-447 560 667	-76 790 010	-447 560 667	-76 790 010
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	2 500 000 000	2 925 000 000	2 500 000 000	2 925 000 000
Bokført verdi investeringseiendom pr 31. desember	2 500 000 000	2 925 000 000	2 500 000 000	2 925 000 000

Virkelig verdi vurderinger

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

	Vurdering av virkelig verdi			
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Sum estimert virkelig verdi
Investeringseiendom			2 500 000 000	2 500 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2023	-	-	2 500 000 000	2 500 000 000
Investeringseiendom			2 925 000 000	2 925 000 000
Sum investeringseiendom pr 31. desember 2022	-	-	2 925 000 000	2 925 000 000

Nivå 1: Investeringseiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Investeringseiendom er basert på observerbar markedsinformasjon som ikke er omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Investeringseiendom er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Beløp som er innregnet i resultat for investeringseiendom				
Leieinntekter	109 724 977	99 071 416	109 724 977	99 071 416
Eierkostnader	14 902 320	11 064 530	14 902 320	11 064 530

Note 12 Utsatt skatt og skattekostnad

Spesifikasjon av resultatposten skattekostnad

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Utsatt skatt	-94 864 880	(13 486 578)	-94 917 027	-13 518 621
Betalbar skatt	4 229 985	4 483 841	3 885 393	4 401 095
Skattekostnad	-90 634 895	-9 002 737	-91 031 634	-9 117 526
Betalbar skatt (i balansen)				
Betalbar skatt	4 229 985	4 483 841	3 885 393	4 401 095
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-344 592	-82 746	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	3 885 393	4 401 095	3 885 393	4 401 095
Utsatt skatt	472 956 600	567 821 480	473 010 514	567 821 480
Skattefordel				
Effektiv skattesats				
Årsresultat før skatt	-413 438 003	-41 945 238	-413 834 742	-42 467 009
Selskapskattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-90 956 361	-9 227 952	-91 043 643	-9 342 742
Skatteeffekt av følgende poster				
Ikke fradragsberettigede kostnader	321 465	225 216	321 465	225 216
Skattekostnad	-90 634 895	-9 002 737	-90 722 179	-9 117 526
Effektiv skattesats	22 %	21 %	22 %	21 %
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring				
Investeringseiendom	2 150 145 138	2 581 204 508	2 150 390 203	2 581 686 603
Fordringer	-342 412	-197 780	-342 412	-197 780
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	472 956 600	567 821 480	473 010 514	567 927 541

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.



Note 13 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 810 000 har i 2022 og 2023 bestått av både A-aksjer og B-aksjer med pålydende kr 28 100.

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

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

Note 14 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

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

Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Foretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses Kost	Balanseført verdi
Ø Indekshuset AS	11.03.2021	Oslo	100 %	956 134	244 550

Note 15 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	38 943 041	35 904 985	39 259 291	36 118 735
Avsetning tap på fordringer	-342 412	-197 780	-342 412	-197 780
Netto kundefordringer	38 600 629	35 707 205	38 916 879	35 920 955
Andre kortsiktige fordringer	18 021 802	11 381 172	3 360 999	3 934 292
Sum kortsiktige fordringer	56 622 431	47 088 377	42 277 878	39 855 247

Note 16 Finansielle eiendeler og forpliktelser

KONSERN	Balanseført verdi 31.12.2023	Virkelig verdi 31.12.2023	Balanseført verdi 31.12.2022	Virkelig verdi 31.12.2022
Finansielle eiendeler				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	38 916 879	38 916 879	35 920 955	35 920 955
Andre fordringer	3 360 999	3 360 999	3 934 292	3 934 292
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	19 085 730	19 085 730	15 545 694	15 545 694
Sum finansielle eiendeler	61 363 608	61 363 608	55 400 941	55 400 941
Finansielle forpliktelser				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 250 909 284	1 231 777 797	1 233 808 011	1 220 016 248
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	75 504 051	75 504 051	341 399 570	341 399 570
Sum finansielle forpliktelser	1 326 413 335	1 307 281 848	1 575 207 581	1 561 415 818
Ikke resultatført gevinst/(tap)		19 131 487		13 791 763



MORSELSKAP	Balansført verdi 31.12.2023	Virkelig verdi 31.12.2023	Balansført verdi 31.12.2022	Virkelig verdi 31.12.2022
Finansielle eiendeler				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	38 600 629	38 600 629	35 707 205	35 707 205
Andre fordringer	18 021 802	18 021 802	11 381 172	11 381 172
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter				
Kontanter og kontantekvivalenter	19 085 730	19 085 730	15 545 694	15 545 694
Sum finansielle eiendeler	75 708 161	75 708 161	62 634 071	62 634 071
Finansielle forpliktelser				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 250 909 284	1 231 777 797	1 233 808 011	1 220 016 248
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	75 504 051	75 504 051	341 399 570	341 399 570
Sum finansielle forpliktelser	1 326 413 335	1 307 281 848	1 575 207 581	1 561 415 818
Ikke resultatført gevinst/(tap)		19 131 487		13 791 763

Note 17 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 18 Rentebærende gjeld og påløpte renter

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

	KONSERN	
	2023	2022
Rentebærende gjeld		
Sum rentebærende gjeld	1 250 909 284	935 000 000
Herav obligasjonslån med fastrente	935 000 000	935 000 000
Sikringsgrad (ink. fastrentelån).	75 %	100 %
Bankinnskudd	19 085 730	15 545 694
Ubenyttede lånefasiliteter	39 747 604	22 714 880
Fastrente obligasjonslån	4,43 %	4,43 %
Rente trekkfasilitet	1 ukes NIBOR	1 ukes NIBOR
Margin trekkfasilitet	2,00 %	1,70 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	3,0	0,8
Gjenstående løpetid obligasjonslån med fastrente	1,9	2,9
Forfallstrukturen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld		
Forfallstruktur	2023	2022
Forfall innen 1 år fra årsslutt	14 656 888	289 135 120
Forfall innen 2 år fra årsslutt	935 000 000	-
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	301 252 396	935 000 000
Forfall innen 5 år	1 250 909 284	1 224 135 120

Note 19 Annen langsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Depositum leietakere	335 663	335 663	335 663	335 663
Sum langsiktig gjeld	335 663	335 663	335 663	335 663

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Offentlige avgifter	5 600 511	4 421 530	5 434 654	4 271 357
Konsernbidrag	1 566 327	376 120	-	-
Lån og avdrag - forfall innen 1 år	-	289 135 120	-	289 135 120
Annen kortsiktig gjeld	47 814 902	48 906 304	34 783 196	42 423 744
Sum annen kortsiktig gjeld	54 981 740	342 839 074	40 217 850	335 830 221



Note 21 Pantstillelser og garantier

Ingen Pantstillelser og garantier i Ø Indekshuset AS

	2023	2022	2023	2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.	1 236 252 396	1 214 462 229	1 236 252 396	1 214 462 229
Påløpte renter pantelån	14 656 888	9 672 891	14 656 888	9 672 891
Sum	1 250 909 284	1 224 135 120	1 250 909 284	1 224 135 120
Investeringseiendom	2 500 000 000	2 925 000 000	2 500 000 000	2 925 000 000
Totalt	2 500 000 000	2 980 000 000	2 500 000 000	2 980 000 000

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

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

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

Selskapet har en trekkramme i Handelsbanken. Dette lånet er en kassakreditt som forfaller 15.01.2027.

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

Note 22 Betingede forpliktelser og eiendeler

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



PENNEO

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

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

Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: et@hoegheiendom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 10:50:52 UTC

Sandum, William Johan Selmer

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-570197

IP: 149.7.xxx.xxx

2024-05-06 12:09:44 UTC



SKEID, BIRTHE HELÉN SMEDSRUD

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3623762

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 12:11:14 UTC



Steinsvik, Nina

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-903352

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-06 12:28:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYL8-WGXOF-P80AQ-7DX5F-EXLJG-FWQQA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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