



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 167 629
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HÖEGH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Liltved
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 7 | 5 429 829 | 5 124 176 |
| Sum kostnader | | 5 429 829 | 5 124 176 |
| Driftsresultat | | -5 429 829 | -5 124 176 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 3 550 |
| Annen finansinntekt | | 4 588 116 | 196 799 871 |
| Sum finansinntekter | | 4 588 116 | 196 803 421 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 227 709 | 3 047 784 |
| Annen rentekostnad | | | 784 511 |
| Sum finanskostnader | | 1 227 709 | 3 832 295 |
| Netto finans | | 3 360 407 | 192 971 125 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 069 422 | 187 846 949 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -1 461 276 | -1 969 643 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -608 146 | 189 816 592 |
| Årsresultat | | -608 146 | 189 816 592 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -608 146 | 189 816 592 |
| Totalresultat | | -608 146 | 189 816 592 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 189 816 592 |
| Overført fra annen egenkapital | | -608 146 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -608 146 | 189 816 592 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 22 217 902 | 20 756 626 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 22 217 902 | 20 756 626 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 1 191 919 073 | 1 193 701 693 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 191 919 073 | 1 193 701 693 |
| Sum anleggsmidler | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | | |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 666 600 000 | 666 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | -116 655 000 | -116 655 000 |
| Overkurs | | 135 440 300 | 135 440 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 685 385 300 | 685 385 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 481 517 723 | 528 125 869 |
| Sum opptjent egenkapital | | 481 517 723 | 528 125 869 |
| Sum egenkapital | 2 | 1 166 903 023 | 1 213 511 169 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 310 375 | 96 250 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 46 923 577 | 850 900 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 47 233 952 | 947 150 |
| Sum gjeld | | 47 233 952 | 947 150 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------|----------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter bolig | | 0 | 23 929 000 |
| Leieinntekter | 7,8 | 225 980 000 | 214 577 000 |
| Andre inntekter | | 80 970 000 | 37 357 000 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 124 874 000 | 5 184 000 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 9 | 464 570 000 | 457 236 000 |
| Netto resultat fra felleskontrollerte- og tilknyttet virksomhet | 26 | 144 173 000 | 194 669 000 |
| Sum inntekter | | 1 040 567 000 | 932 952 000 |
| Kostnader | | | |
| Administrative kostnader | 11,12 | 55 735 000 | 53 002 000 |
| Avskrivinger | 10 | 5 667 000 | 4 334 000 |
| Driftsrelaterte kostnader | 11 | 44 607 000 | 39 840 000 |
| Vedlikeholdskostnader | | 7 954 000 | 5 274 000 |
| Andre eiendomsrelaterte kostnader | | 4 941 000 | 6 397 000 |
| Produksjonskostnader bolig | | 0 | 15 356 000 |
| Andre kostnader | | 47 401 000 | 42 976 000 |
| Sum kostnader | | 166 305 000 | 167 179 000 |
| Driftsresultat | | 874 262 000 | 765 773 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 503 000 | 1 862 000 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | 88 361 000 | |
| Sum finansinntekter | | 89 864 000 | 1 862 000 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | 0 | 62 453 000 |
| Annen finanskostnader | | 79 028 000 | 96 723 000 |
| Sum finanskostnader | | 79 028 000 | 159 176 000 |
| Netto finans | | 10 836 000 | -157 314 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 885 098 000 | 608 459 000 |
| Betalbar skatt | 14 | 3 582 000 | 3 589 000 |
| Endring utsatt skatt | 14 | 116 103 000 | 86 969 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 765 413 000 | 517 901 000 |
| Årsresultat | | 765 413 000 | 517 901 000 |
| Minoritetsinteresser | | 45 451 000 | 16 206 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 719 962 000 | 501 695 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 14 | 65 252 000 | 101 013 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 65 252 000 | 101 013 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investerings eiendom | 9,22 | 6 560 655 000 | 6 367 819 000 |
| Varige driftsmidler | 10 | 14 787 000 | 17 609 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 575 442 000 | 6 385 428 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 65 324 000 | 3 935 000 |
| Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet | 26 | 862 163 000 | 724 493 000 |
| investering i aksjer og andeler | | 1 102 000 | 881 000 |
| Finansielle derivater | 13 | 21 152 000 | 13 700 000 |
| Andre fordringer | | 6 254 000 | 11 311 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 955 995 000 | 754 320 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 596 689 000 | 7 240 761 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendom holdt for salg | 9 | 92 000 000 | 92 000 000 |
| Varelager | 15 | 289 916 000 | 93 971 000 |
| Sum varer | | 381 916 000 | 185 971 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 16 | 37 862 000 | 45 897 000 |
| Fordringer | 16 | 11 232 000 | 8 508 000 |
| Sum fordringer | | 49 094 000 | 54 405 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 17 | 36 446 000 | 93 128 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 36 446 000 | 93 128 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler | | 467 456 000 | 333 504 000 |
| SUM EIENDELER | | 8 064 145 000 | 7 574 265 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 18 | 666 600 000 | 666 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | | -116 655 000 | -116 655 000 |
| Overkurs | | 135 440 000 | 135 440 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 685 385 000 | 685 385 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 475 165 000 | 2 819 258 000 |
| Minoritetsinteresser | | 287 833 000 | 244 968 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 762 998 000 | 3 064 226 000 |
| Sum egenkapital | | 4 448 383 000 | 3 749 611 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 14 | 909 063 000 | 827 516 000 |
| Andre forpliktelser og gjeld | | 7 107 000 | 6 810 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 916 170 000 | 834 326 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Ansvarlig lånekapital | | 19 152 000 | 29 319 000 |
| Rentebærende gjeld | 13,19, 21,2 | 1 927 911 000 | 1 999 164 000 |
| Finansielle derivater | 13 | 42 905 000 | 124 064 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 989 968 000 | 2 152 547 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 906 138 000 | 2 986 873 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Rentebærende gjeld | 13,19, 21,22 | 478 981 000 | 673 803 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Finansielle derivater | 13 | 2 801 000 | 2 551 000 |
| Leverandørgjeld | | 51 288 000 | 35 938 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15,20 | 176 554 000 | 125 489 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 709 624 000 | 837 781 000 |
| Sum gjeld | | 3 615 762 000 | 3 824 654 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 064 145 000 | 7 574 265 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 881909

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 167 629
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØEGH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Liltved
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.08.2022

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: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 7 | 5 429 829 | 5 124 176 |
| Sum kostnader | | 5 429 829 | 5 124 176 |
| Driftsresultat | | -5 429 829 | -5 124 176 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 3 550 |
| Annen finansinntekt | | 4 588 116 | 196 799 871 |
| Sum finansinntekter | | 4 588 116 | 196 803 421 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 227 709 | 3 047 784 |
| Annen rentekostnad | | | 784 511 |
| Sum finanskostnader | | 1 227 709 | 3 832 295 |
| Netto finans | | 3 360 407 | 192 971 125 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 069 422 | 187 846 949 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -1 461 276 | -1 969 643 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -608 146 | 189 816 592 |
| Årsresultat | | -608 146 | 189 816 592 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -608 146 | 189 816 592 |
| Totalresultat | | -608 146 | 189 816 592 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 189 816 592 |
| Overført fra annen egenkapital | | -608 146 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -608 146 | 189 816 592 |



Organisasjonsnr: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 22 217 902 | 20 756 626 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 22 217 902 | 20 756 626 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 1 191 919 073 | 1 193 701 693 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 191 919 073 | 1 193 701 693 |
| Sum anleggsmidler | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | | |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 666 600 000 | 666 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | -116 655 000 | -116 655 000 |
| Overkurs | | 135 440 300 | 135 440 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 685 385 300 | 685 385 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 481 517 723 | 528 125 869 |
| Sum opptjent egenkapital | | 481 517 723 | 528 125 869 |
| Sum egenkapital | 2 | 1 166 903 023 | 1 213 511 169 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 310 375 | 96 250 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 46 923 577 | 850 900 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 47 233 952 | 947 150 |
| Sum gjeld | | 47 233 952 | 947 150 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 214 136 975 | 1 214 458 319 |





Organisasjonsnr: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter bolig | | 0 | 23 929 000 |
| Leieinntekter | 7,8 | 225 980 000 | 214 577 000 |
| Andre inntekter | | 80 970 000 | 37 357 000 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 124 874 000 | 5 184 000 |
| Verdiendring | | | |
| investeringseiendommer | 9 | 464 570 000 | 457 236 000 |
| Netto resultat fra | | | |
| felleskontrollerte- og | | | |
| tilknyttet virksomhet | 26 | 144 173 000 | 194 669 000 |
| Sum inntekter | | 1 040 567 000 | 932 952 000 |
| Kostnader | | | |
| Administrative kostnader | 11,12 | 55 735 000 | 53 002 000 |
| Avskrivinger | 10 | 5 667 000 | 4 334 000 |
| Driftsrelaterte kostnader | 11 | 44 607 000 | 39 840 000 |
| Vedlikeholdskostnader | | 7 954 000 | 5 274 000 |
| Andre eiendomsrelaterte | | | |
| kostnader | | 4 941 000 | 6 397 000 |
| Produksjonskostnader bolig | | 0 | 15 356 000 |
| Andre kostnader | | 47 401 000 | 42 976 000 |
| Sum kostnader | | 166 305 000 | 167 179 000 |
| Driftsresultat | | 874 262 000 | 765 773 000 |
| Finansinntekter og | | | |
| finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 503 000 | 1 862 000 |
| Verdiendring finansielle | | | |
| instrumenter | | 88 361 000 | |
| Sum finansinntekter | | 89 864 000 | 1 862 000 |
| Verdiendring finansielle | | | |
| instrumenter | | 0 | 62 453 000 |
| Annen finanskostnader | | 79 028 000 | 96 723 000 |
| Sum finanskostnader | | 79 028 000 | 159 176 000 |
| Netto finans | | 10 836 000 | -157 314 000 |
| Ordinært resultat før | | | |
| skattekostnad | | | |
| Betalbar skatt | 14 | 3 582 000 | 3 589 000 |
| Endring utsatt skatt | 14 | 116 103 000 | 86 969 000 |
| Ordinært resultat etter | | | |
| skattekostnad | | 765 413 000 | 517 901 000 |
| Årsresultat | | 765 413 000 | 517 901 000 |



| | | |
|---|-------------|-------------|
| Minoritetsinteresser | 45 451 000 | 16 206 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | 719 962 000 | 501 695 000 |



Organisasjonsnr: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 14 | 65 252 000 | 101 013 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 65 252 000 | 101 013 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investerings eiendom | 9,22 | 6 560 655 000 | 6 367 819 000 |
| Varige driftsmidler | 10 | 14 787 000 | 17 609 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 575 442 000 | 6 385 428 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 65 324 000 | 3 935 000 |
| Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet | 26 | 862 163 000 | 724 493 000 |
| investering i aksjer og andeler | | 1 102 000 | 881 000 |
| Finansielle derivater | 13 | 21 152 000 | 13 700 000 |
| Andre fordringer | | 6 254 000 | 11 311 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 955 995 000 | 754 320 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 596 689 000 | 7 240 761 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendom holdt for salg | 9 | 92 000 000 | 92 000 000 |
| Varelager | 15 | 289 916 000 | 93 971 000 |
| Sum varer | | 381 916 000 | 185 971 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 16 | 37 862 000 | 45 897 000 |
| Fordringer | 16 | 11 232 000 | 8 508 000 |
| Sum fordringer | | 49 094 000 | 54 405 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 17 | 36 446 000 | 93 128 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 36 446 000 | 93 128 000 |
| Sum omløpsmidler | | 467 456 000 | 333 504 000 |
| SUM EIENDELER | | 8 064 145 000 | 7 574 265 000 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 18 | 666 600 000 | 666 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | | -116 655 000 | -116 655 000 |
| Overkurs | | 135 440 000 | 135 440 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 685 385 000 | 685 385 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Annen egenkapital | | 3 475 165 000 | 2 819 258 000 |
| Minoritetsinteresser | | 287 833 000 | 244 968 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 762 998 000 | 3 064 226 000 |

| | | | |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum egenkapital | | 4 448 383 000 | 3 749 611 000 |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 14 | 909 063 000 | 827 516 000 |
| Andre forpliktelser og gjeld | | 7 107 000 | 6 810 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 916 170 000 | 834 326 000 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| Ansvarlig lånekapital | | 19 152 000 | 29 319 000 |
| Rentebærende gjeld | 13,19,21, | 1 927 911 000 | 1 999 164 000 |
| Finansielle derivater | 13 | 42 905 000 | 124 064 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 989 968 000 | 2 152 547 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 2 906 138 000 | 2 986 873 000 |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Rentebærende gjeld | 13,19,21, | 478 981 000 | 673 803 000 |
| Finansielle derivater | 13 | 2 801 000 | 2 551 000 |
| Leverandørgjeld | | 51 288 000 | 35 938 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15,20 | 176 554 000 | 125 489 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 709 624 000 | 837 781 000 |

| | | | |
|------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 3 615 762 000 | 3 824 654 000 |
|------------------|--|----------------------|----------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 064 145 000 | 7 574 265 000 |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|



Organisasjonsnr: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 987 167 629
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsrapport
2021

HÖEGH EIENDOM.



KAPITTEL 01

Dette er Høegh Eiendom

- 6 Administrerende direktør har ordet
- 8 Viktige hendelser 2021
- 10 Våre løkasjoner
- 12 Nøkkeltall
- 18 Ledelsen

KAPITTEL 02

Året som har gått

- 22 Det skal være bærekraft i alt vi gjør
- 26 Slik skaper vi gode nabolag
- 32 Fra 250 leietakere til 10.000 kunder
- 34 De vedlig viktige leietakeme – nye og eksisterende
- 38 Spennende utvikling i Moss
- 42 Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom
- 44 Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie
- 46 Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom
- 48 Nye og gamle fjes 2021

KAPITTEL 03

Resultater

- 52 Styreleder har ordet
- 54 Styrets beretning
- 60 Styremedlemmer
- 62 Årsregnskap 2021
- 94 Revisors beretning
- 96 Eiendomsporteføljen
- 101 Alle ansatte

Produksjon

Tekst: Høegh Eiendom, Vid AS
Design og layout: Vid AS
Foto: Dmitry Techenko, Avild Danielsen,
Herman Dreyer, Texas Reklamemyr & Øyvind
Haug, Colin Eck, Bjørn Gundersen
Forsidebilde: Bjørn Gundersen
3D: Tila, Eve Images
Illustrasjon: Lisa Feigmeier
Trykk: Konis
Papir: Scandia 2000 White

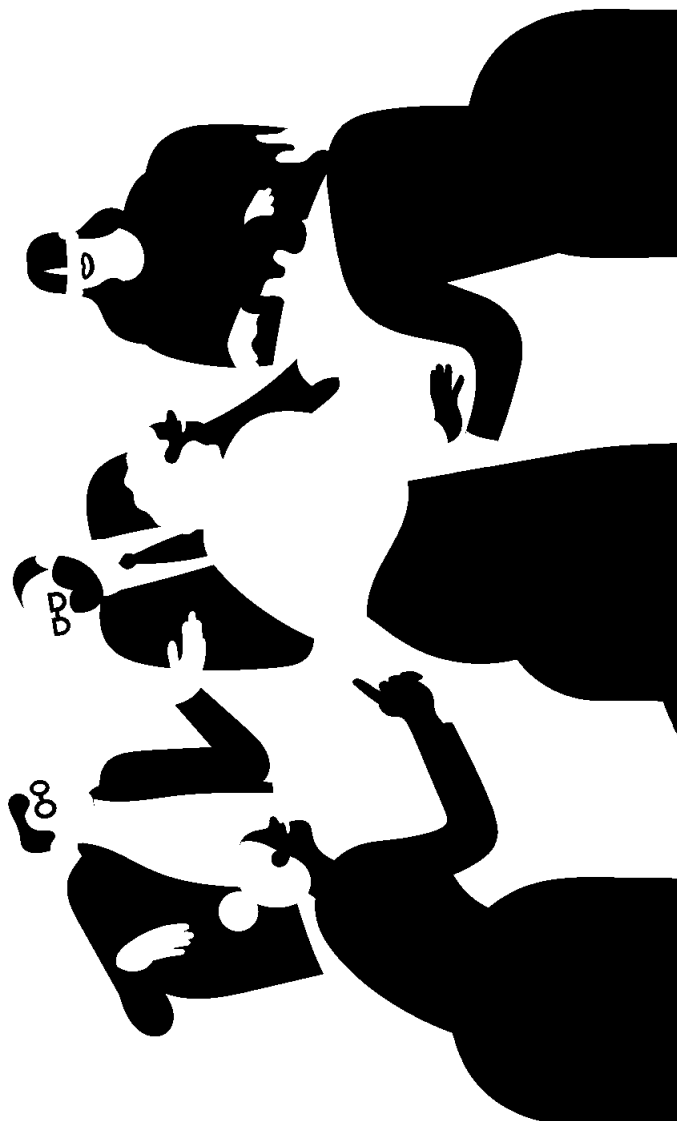




KAPITTEL 01

Dette er Høegh Eiendom

| | |
|------------------------------------|----|
| Administrerende direktør har ordet | 6 |
| Viktige hendelser 2021 | 8 |
| Våre lokasjoner | 10 |
| Nøkkeltall | 12 |
| Ledelsen | 18 |



ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET

Begivenhetsrikt år med gode resultater

2021 ble preget av hjemmekontor og digitale møter. Vi kan likevel glede oss over svært gode resultater, både når det gjelder økonomi og prosjektgjennomføring.

Året som gikk, brakte med seg mange høydepunkter for Høegh Eiendom – i både Oslo, SKI og Moss.

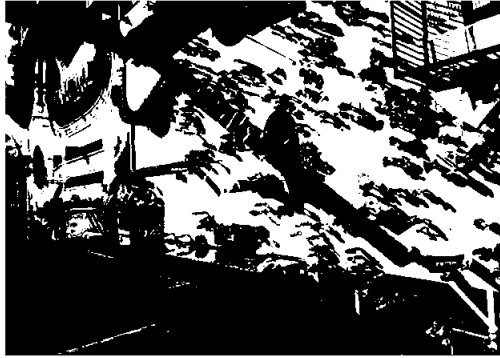
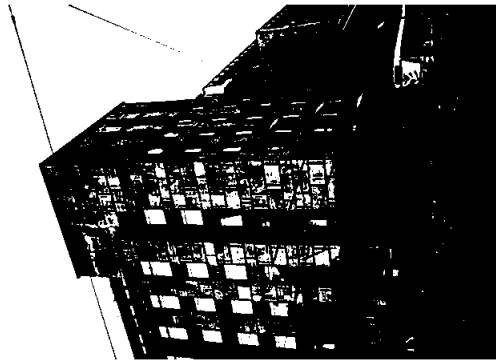
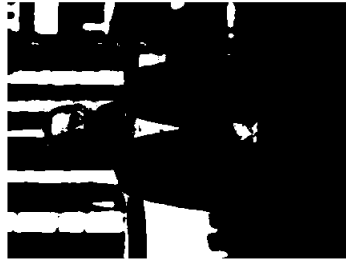
Vi kan starte med Moss, som fortsatte sin spennende utvikling i 2021. I juni flyttet Tolleiaten inn i nye flotte lokaler i den rehabiliterte fabrikkbygningen M/B på Verket, med en 10 års leieavtale. Lokale skal huse den nye Grensdivisjonen. Dette følger Moss og Verket i overkant av 100 nye arbeidsplasser og er nok en bekreftelse på områdets attraktivitet for både store og små virksomheter. Med Tolleiaten på plass vil mellom 700 og 800 mennesker ha sin arbeidsplass på Verket.

Boligprosjektet Verket Brygge II, et samarbeid med interiørdesigner og TV-personlighet Hakvor Bakke, hadde også en vellykket selgsstart. Hele 39 av 39 leiligheter ble solgt, på under to uker. Det må vi sitte særdeles fornøyd med!

Bærekraft som strategi

I august åpnet kombinasjonsbygget K7 dørene på HasleLinjé, med Quality Hotel Hasle Linje og Nordic Entertainment Group Norway som hovedleietakere. Vi holdt en storlagan åpnings- og nabolagsfest med god mat og underholdning. Dette er med på å synliggjøre vår visjon om å skape levende steder som begejstrer.

KA23 sto enesteg klart i fjor, etter to år med ombygging etter FutureBuilt kriterier for sirkulære bygg. FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvirvur for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Vi klarer å gjenbruke hele 66 prosent av alle byggingens materialer, og det gjelder oss at våre leietakere Dentist Norge og Stimula Research Laboratory har omfavnet sine nye kontorer, og er like glade som oss over å ha tatt del i et vellykket miljøprosjekt. Bygget er godt eksempel på vår bærekraftssatsning.



Det er også miljøbygget HasleTire på HasleLinjé, som venter på sin nye leietaker Nedd Barne. De har signert en 15 års lang kontrakt med oss og flytter inn i desember 2022. HasleTire er et godt eksempel på bærekraft og strategi, og skal være en bærebjelke i alt vi foretar oss fremover. Dette gjelder også sosial bærekraft. Våre leietakere skal få god samvittighet av å jobbe i våre bygg og det er viktig for oss å levere arbeidsplasser som både vi og leietakerne våre er stolte av.

Tidligere i høst gjennomførte vi en leietakerundersøkelse i regi av Norsk Leietakerforbunds. Og kundenes stemme er klar: Høegh Eiendom har noen av landets mest fornøyde leietakere! Vi har plassert oss høyt på listen en rekke ganger tidligere, men i 2021 sikret vi oss en solid andreplass med hele 87 poeng – to poeng opp fra i fjor, og bare ett poeng bak førsteplassen.

Dette er vi selvsagt svært stolte av, og vi takker for gode tilbakemeldinger. Vi lover også å gjøre enda mer i tiden fremover. Ledigheten er nede på et historisk lavt nivå, og optimismen råder til tross for at mange uacrediterte bransjer har slitt som følge av nedstengingen. Alt i alt har det vært et svært godt år for Høegh Eiendom, og jeg vil benytte anledningen til å takke alle våre leietakere, samarbeidspartnere og ikke minst, egne ansatte for godt samarbeid og super innsats. ■

Landets mest fornøyde leietakere

I Høegh Eiendom er vi opptatt av gode og langsiktige relasjoner til kundene våre. Derfor har vi jobbet systematisk med kundetilfredshet de siste årene. Når vi sier at vi utvikler levende steder som begejstrer, er det fordi vi er opptatt av mennesker – både våre egne og våre leietakere.

Eirik Thyrggg administrerende direktør

Siviløkonom AMBA fra University of Wyoming 1989

Trettiårs erfaring fra eiendomsbransjen

Erfaring fra Olav Thon, Steen & Strøm og Sektor Gruppen i 18 år for Høegh Eiendom

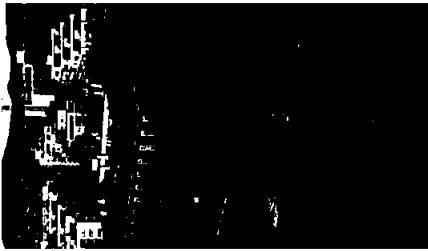
Tror på allitsbasert ledelse



HØGH EIENDOM

DETTE ER HØGH EIENDOM

Viktige hendelser 2021



Byggestart for boligprosjektene Verket Brygge 1, Papirhuset og Hotell Riviera

Etter svært vellykket salg er bygging igangsatt. Ved årslutt er alle 51 leiligheter i Verket Brygge 1 solgt. For Papirhuset, som er det første boligprosjektet med BREAM-sertifisering, er 29 av 34 boliger solgt ved årslutt.



Kjøpt Keyzers gate 1

Det er gjennomført et vellykket oppkjøp av Keyzers gate 1 sammen med Leika Eiendom AS. Eiendommen ligger sentralt og vegg-i-vegg med Akersgate 73.

Bøkkerveien 5 solgt

I juni ble det gjennomført et vellykket salg av Bøkkerveien 5. Kjøper er Malling.

Avtale med Redd Barne i HasleTte

Redd Barne har innført avtale om å flytte sitt hovedkontor til Hasle. Der skal de flytte inn i et helt nytt bygg i helre. Prosjektet er Futurebuilt som virkelig tar sikte på økonomi og bærekraft på alvor. Byggingen er allerede igangsatt, og forventet ferdigstillelse er Q4 2022.



Ferdigstilt hotell på Hasle i Karvesvingen 7

Clarion Hotel Hasle Linje har åpnet dørene i fjerde nye lokaler.

Ö åpner i Indekshuset

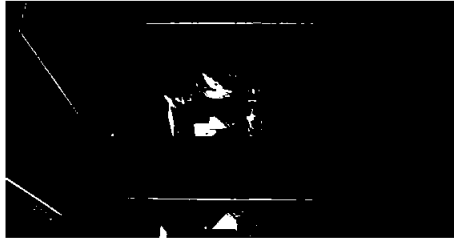
Etterspesialen etter fleksible kontorlokaler øker, og vi åpner derfor flere lokaler der leietakerne kan vente seg det lille ekstra.

Arrangert nabolagsfest på Hasle

Det ble skapt begeistring da vi august inviterte til nabolagsfest på Hasle.

Økt eierandel i Ski Øst

Vi har økt vår eierandel i Ski Øst og jobber videre med regulering.

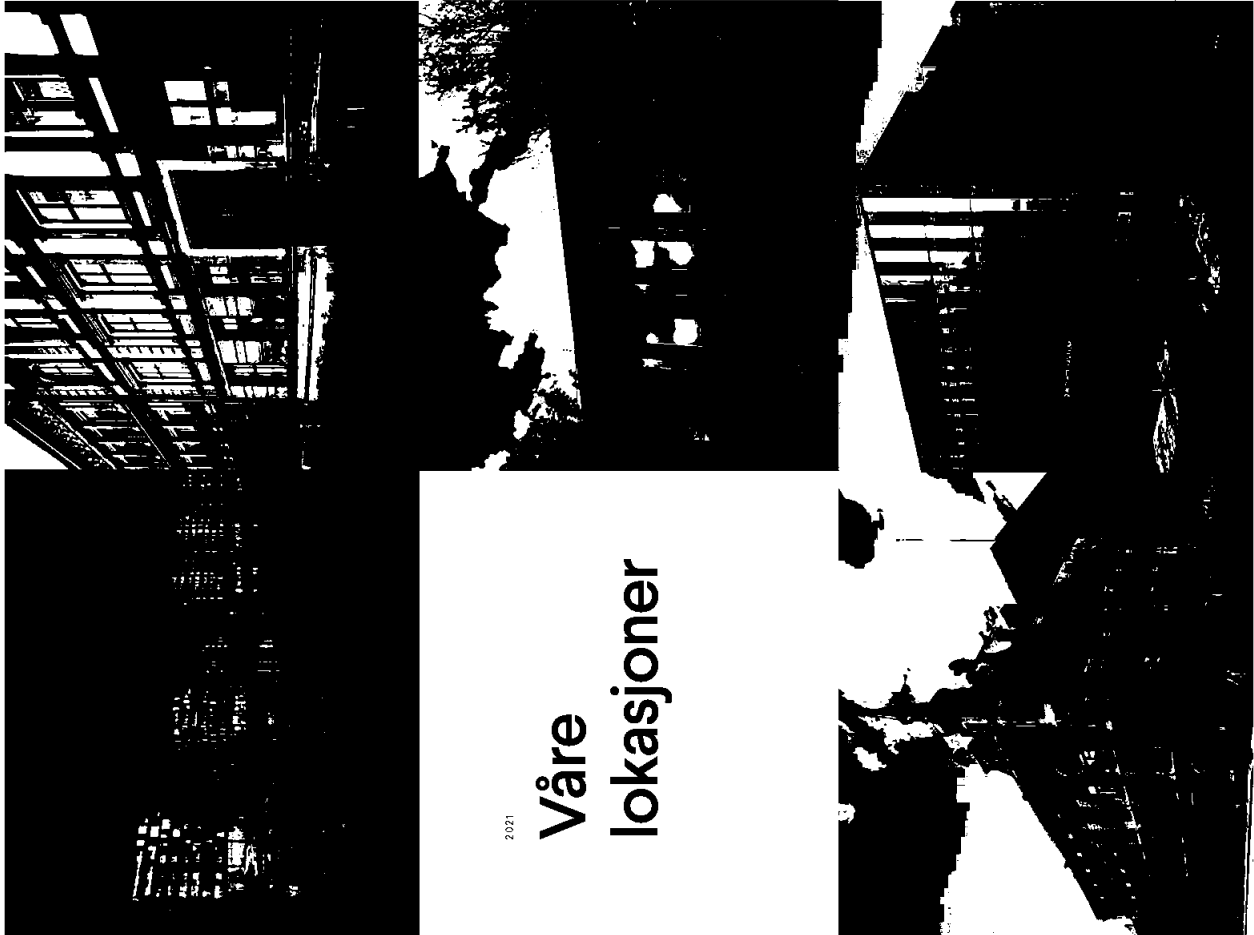
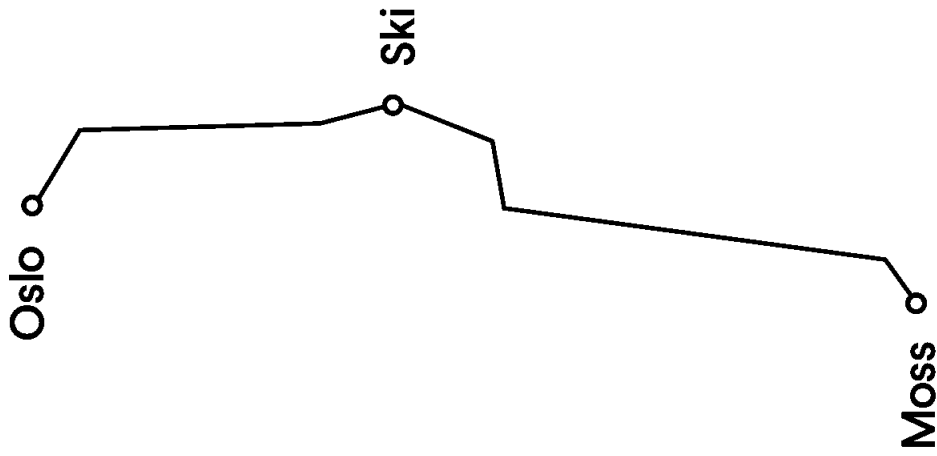


Topp 2 på Eiendom

Leietakerundersøkelsen som ble gjennomført i høst, viser at Høgh Eiendom oppnådde et resultat på 87 poeng. Dette var nest best av alle som deltok i undersøkelsen.

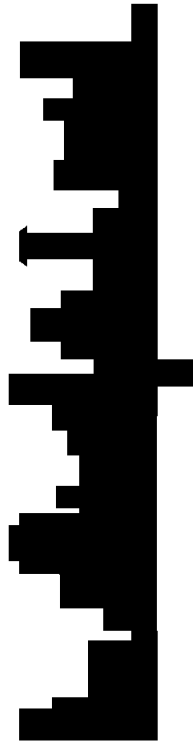
Salgsstart for boligprosjektet Verket Brygge 2

I november ble 39 leiligheter i prosjektet Verket Brygge 2 lansert. Dette er første leilighetsprosjektet som får «design by Høgh Blikk».



ff

Nøkkeltall 2021

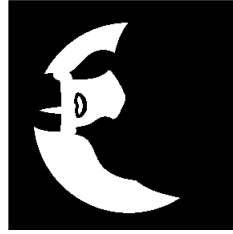


14,2 mrd

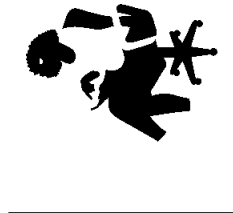
Forvaltede eiendomsverdier

330 000 m²

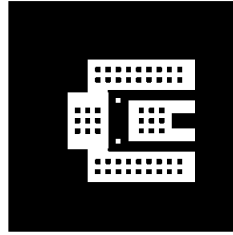
Utfelbart areal under forvaltning



Dedkerte ansatte
63



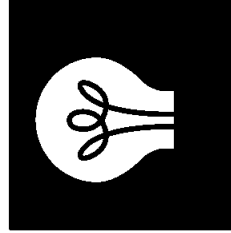
Arbeidsplasser i byggene våre
10.000



Boligert tomtebank
4.200



Team møter siste året
5.317



Gjennomsnittlig årlig energiforbruk kWh/m²
134



Måler turså i porteføljen
14.500

| NØKKELTALL | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Leieinntekter totalt forvaltede (MNOK) | 615 | 555 | 497 | 480 |
| Leieinntekter Høegh Eiendoms andel (MNOK) | 256 | 252 | 245 | 232 |
| Leieinntekter konsolidert i konsern (MNOK) | 226 | 215 | 220 | 194 |
| Driftsresultat (MNOK) | 874 | 766 | 390 | 464 |
| Eiendomsverdier som forvaltes av Høegh Eiendomsverdier Høegh Eiendoms andel | 14,2 mrd | 14,2 mrd | 13,1 mrd | 12,6 mrd |
| Eiendomsverdier som forvaltes av Høegh Eiendoms andel | 9,3 mrd | 8,7 mrd | 7,9 mrd | 8 mrd |
| Egenkapital | 4,4 mrd | 3,7 mrd | 3,8 mrd | 3,1 mrd |
| Verdil utviklingsprosjekter som Høegh er involvert i | 3,4 mrd | 3,7 mrd | 7,3 mrd | 4,4 mrd |
| Antall ansatte | 63 | 63 | 48 | 53 |
| Energiforbruk kWh/m² | 134 | 127 | 153 | 165 |

Etablering av bærekraftsgulv som strategisk virkemiddel

Det er viktig å bruke handlingsrommet vårt aktivt og velge løsninger som henter ut potensialet på en kostnadsmessig balansert måte.

Vi bestemte oss derfor for å etablere et «bærekraftsgulv» (laveste nivå) som vi alltid skal oppfylle. Høyere prestasjoner velges fra prosjekt til prosjekt etter en analyse av hva det vil medføre av økte kvaliteter og kostnader.

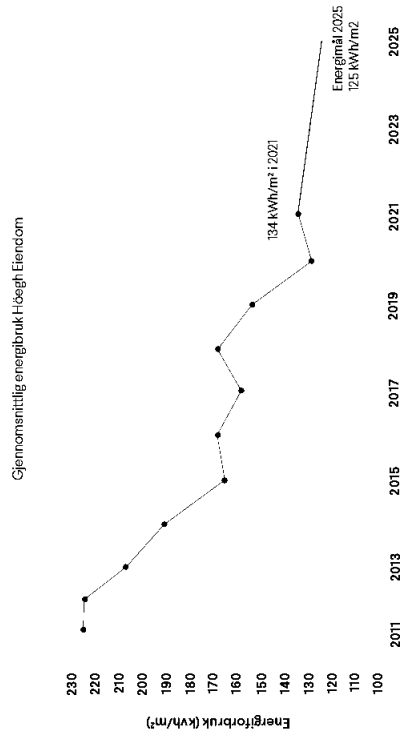
Selskapet kan på denne måten levere en jevn og forutsigbar kvalitet samtidig som vi fortløpende tar strategiske/markedsmessige dynamiske valg tilpasset markedet og hvilken kost/nytte det bidrar med. Ambisjoner og valg presenteres for styret og blir evaluert/justert årlig.

Ved å etablere et «bærekraftsgulv» som minimumsnivå, sikrer vi volum og god kvalitet i hele porteføljen.

Utslipp CO2e



Status Energibruk i Höegh Eiendom



Höegh Eiendom
Bransjestandard (Enova)

134 kWh/m² (2021)

173 kWh/m² (kontorbygge)





23% Ikke påbegynt



Konsernet

2

Felleskontrollert virksomhet

2

15%

Sertifiseres i 2022

Klimakost er et verktøy på beregning av klimagassutslipp for virksomheter, og beregner bidrag fra både scope 1, 2 og 3, altså et komplett klimafotavtrykk. Verktøyet er egnet for å gi en virksomhet en komplett oversikt over sine klimabidrag, slik at den basert på det kan gjennomføre gode tiltak på å redusere sine klimagassutslipp.



| | | | |
|------|---------|------|----|
| 2016 | 164 247 | 9964 | 61 |
| 2017 | 191 216 | 8455 | 44 |
| 2018 | 222 933 | 9841 | 44 |
| 2019 | 198 478 | 9073 | 46 |
| 2020 | 223 000 | 8239 | 37 |
| 2021 | 223 000 | 6821 | 31 |

Lokalprodusert energi



Sol

Varmpumpe

66 247 kWh

537 072 kWh

Avfallshåndtering

Total sorteringsgrad
Avfallsmenge/m²

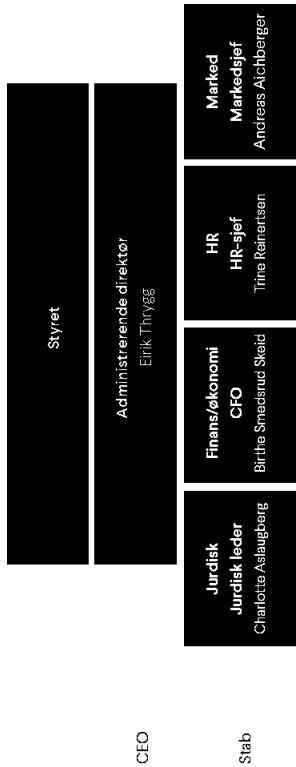
53 %

2,84 kg/m²





Tre forretningsområder – ett team



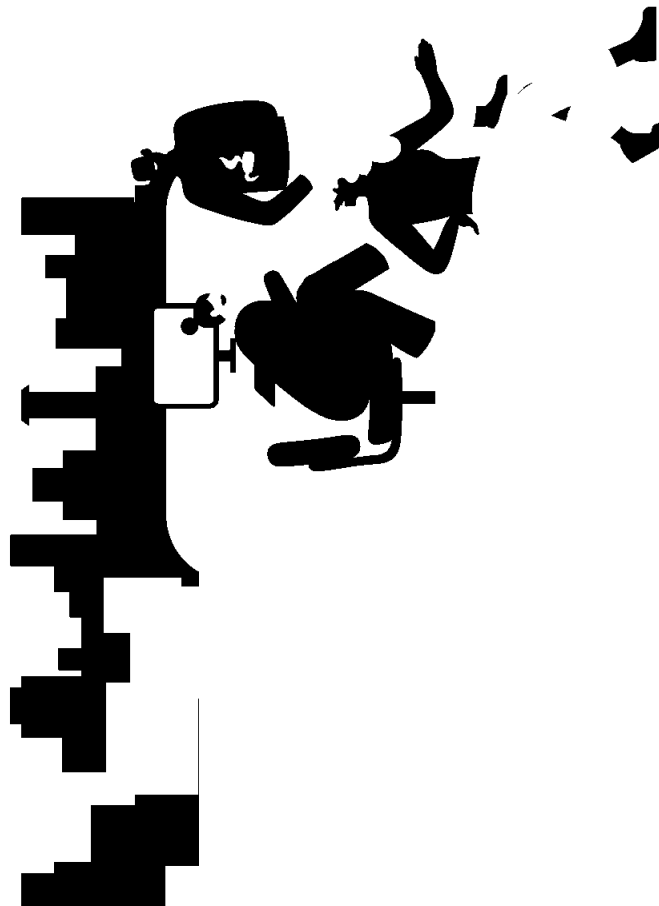
Ledergruppen

| | | | |
|--|---|--|---|
|  EIRIK THYRGG Administrerende direktør |  BIRTHE S. SKJELD Finansdirektør |  CHARLOTTE AALAUBERG Jurdisk direktør |  ALLE SUNDBY Prosjektleder |
| <p>Siviløkonom/MBA fra University of Wyoming, USA. Tretti år erfaring fra selskaps- og aksjebørs, Selskaps- og saksbehandling i 18 år for Høgh Eiendom.</p> <p>Ansettelse siden 2018</p> | <p>Mester i Industrial økonomi og teknologiforskning ved NTNU. 14 år erfaring med investerings- og saksbehandling i PWC, ERM ASA og Høgh Eiendom AS.</p> <p>Ansettelse siden 2017</p> | <p>Advokat, Jurdisk embets-eksamen Etad, jur fra UiO. Tjue år erfaring som forretningsadvokat med hovedfokus på næringsrettsdom, Lang fartstid fra advokatfirmaet BA/H.</p> <p>Ansettelse siden 2009</p> | <p>Svenstebler som barne-, sivilretts og bygg- og bedriftsøkonom fra BI. Tjue år fartstid fra Oslo Bysadvokatfirmaet Lars Mølle AS, Ansgaard AS og Helnes Consult AS.</p> <p>Ansettelse siden 2008</p> |
|  FINN HALVORSEN Forvaltningsdirektør |  JAN ERIK KRISTIANSEN Direktør Moss |  CATO D. LAURITZEN Direktør Oslo |  KARL ERIK NAVESTAD Direktør Ski |
| <p>Høykoleingeniør i konstruksjonsteknikk, MBA i økonomisk styring og ledelse ved NTNU. Tjulligere erfaring fra selskaps- og aksjebørs, 18 år erfaring fra Høgh Eiendom AS.</p> <p>Ansettelse siden 2011</p> | <p>Bachelor of Marketing fra NTNU og satsorientert ermidlingsvirksomhet fra BI. Har jobbet i Norsk Data Senter og i selskaper i Moss og Høgh Eiendom AS.</p> <p>Ansettelse siden 2005</p> | <p>Siviløkonom og ermidlingsvirksomhet fra BI. Har tjulligere 18 år erfaring fra Gøttlieb Eiendoms-Consult og Sektor Eiendomsutvikling.</p> <p>Ansettelse siden 2016</p> | <p>Sivilingeniør innen ermidlingsutvikling fra NMBU. Tjulligere 23 år erfaring med ermidlings-, prosjekt- og ermidlingsvirksomhet fra Høgh Eiendom AS, ICA Gruppen og Ski Næringspark.</p> <p>Ansettelse siden 2011</p> |



Året som har gått

| | |
|---|----|
| Det skal være bærekraft i alt vi gjør | 22 |
| Slik skaper vi gode naboleg | 26 |
| Fra 250 leietakere til 10.000 kunder | 32 |
| De veldig viktige leietakerne – nye og eksisterende | 34 |
| Spennende utvikling i Moss | 38 |
| Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom | 42 |
| Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie | 44 |
| Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom | 46 |
| Nye og gamle fjes 2021 | 48 |



Det skal være bærekraft i alt vi gjør

Bærekraft handler om langsiktighet – og om å gjøre det som må til for at bransjen vår tilpasser seg en grønnere fremtid. Bærekraft er rett og slett en nødvendighet og en naturlig del av hvordan vi bygger, utvikler og forvalter våre eiendommer. I 2021 har vi sett effekten av bærekraftsarbeidet vi la ned i 2020.

Bærekraft er blitt en del av kulturen, metodikken og tankegangen til alle i Høegh Eiendom. Det handler om å være en ansvarlig aktør og minimere fremtidig risiko. Vi mener at satsningen vår gir oss et konkuransesjanser, både når det gjelder våre kunder, men også etter hvert økonomi.

I 2020 jobbet vi med en bærekraftsstrategi for Høegh Eiendom. Vi inviterte flere i selskapet til å være med, og vi var alle enige om at det ikke skal være en sideaktivitet. Vi skal ta miljøbevisste valg i alle ledd, og vi skal sette oss ambisiøse bærekraftsmål i alle prosjekter. Vi rapporterer til ledergruppen og styret, og det forplikter alle som jobber i Høegh, til å levere på området.

Gode rutiner og systematikk

I 2020 fikk vi strukturert arbeidet betraktelig. Det ble satt opp gode retningslinjer og mål på hvert prosjekt, noe vi har sett effekten av i 2021. Vi merker at vi har gode rutiner og systematikk rundt bærekraftsarbeidet vårt. Fjorårets ISO 14001-sertifisering er et eksempel på dette. ISO 14001 er en internasjonal anerkjent miljøsertifisering som hjelper bedrifter med å redusere belastningen sin på miljøet. Sertifiseringen sikrer at vi når de miljømålene vi har satt oss.

I 2021 har vi også jobbet med å finne KPI-er som dokumenterer jobben vi gjør med bærekraft på en god måte. Dette for å ha et verktøy som viser om planene peker i riktig retning, eller om vi må gjøre tiltak for å komme på rett spor igjen. KPI-ene er også viktige for å kunne sammenligne oss med andre lignende aktører. Her har bransjen en vei å gå. I dag rapporterer aktører på ulikt grunnlag, noe som gjør sammenligning vanskelig. At en tredjepart ser verdien og resultatene av det arbeidet vi gjør i dag, og at vi som bransje kan se forbedningspotensial, er essensielt.



Vi har igjen forpliktet oss til å satse på et strategisk samarbeid med Grønn Bygallianse og Norsk Eiendom – denne gangen versjon 2.0

Strakstiltak 2.0

Vi har i tillegg hatt Strakstiltak 2.0 på agendaen. Det er Norsk Eiendom og Grønn Bygallianse som står bak strakstiltakene; eiendomsbransjens viktigste grønne forpliktelser og eiendomssektorens veikart mot 2050. Vi undersøker veikartets 10 strakstiltak 1.0 i 2017 og har jobbet målrettet med dem siden. I 2021 fikk vi revisjon på disse. Vi så at vi hadde oppradd mye, og var klare for å stramme inn. Vi er allerede på god vei til å implementere de nye 10 kravene, som blant annet er å etterpurre utslippsfrie byggeplasser og andre tiltak for klimakutt.

I 2021 begynte vi også å stille formelle klimakrav til leverandører, sammen med 20 andre byggherrer. Vi håper disse vil vekke bransjen, og vise at vi foretrekker leverandører som har klima høyt på agendaen og som jobber systematisk for å redusere utslipp. For at vi skal nå målene i Parisavtalen må vi samarbeide, og vi er helt avhengig av at våre leverandører tar klima på alvor.

BREAM sikrer bærekraft

BREAM er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. BREAM-NOR er et verktøy som er videreutviklet av Grønn Bygallianse i tett samarbeid med bransjen, og fungerer som en manual som måler et byggs sitt totale miljøprestasjon. Vi har siden sertifisert alle nybygg til «very good» eller bedre for nærmest bygg. I 2021 begynte vi å BREAM-NOR sertifisere boliger.

A sertifiserte boliger vil gi gode og robuste kvaliteter som girner kjøper av leilighetene i form av lavere energikostnader, bedre innelima, gode utomhuskølinger, mer trafikkrike bygg og velokumenterte materialer med lave klimagassutslipp. Vi har også fortsatt med BREAM in-use sertifiseringer, og har satt igang 5 nye sertifiseringer av eksisterende byggt 2021.

Sirkulærøkonomi i praksis

2021 var året vi vekket interessen og verdien av sirkulærøkonomi i selskapet. Vi har lært mye fra ombruksprosjektet vårt i Kristian Augusts Gate 23, som er rehabilitert med FutureBuilds kriterier for sirkulære bygg 1.0. Denne lærdommen har vi tatt med oss videre i nye prosjekter, som for eksempel Hæleire. Vi har opparbeidet oss kunnskap i form av hvordan vi kan stille krav, og hvordan vi kan følge de opp.

Hæleire er et ambisiøst sirkulært prosjekt, hvor vi bygger et ombrukbart bygg i tre. Høegh Eiendom har lenge ønsket å bygge i tre, da vi vet at det potensielt har lavere klimagassutslipp enn mange andre materialer. Vi har utredet tre for flere av nybyggprosjektene våre og besøkt flere spennende og vellykkede trebygg. Det blir spennende å se det endelige resultatet, og lære mer om hvordan det er å bygge et ombrukbart trebygg. Vi er veldig stolte av Hæleire og gleder oss til å dele våre erfaringer fra dette prosjektet, slik at vi kan løfte både vår og byggebransjens kompetanse på bærekraftige materialer og byggemetode.



3 Step IT flyttet inn i Glynthveien 33 og signerte vår første grønne leieavtale. Bygget har blitt rehabilitert med ny fasade, moderne innter og soveleier. Fargene på fasaden ble nøye utvalgt i samarbeid med Dagvy, Thurmann-Moe i Kol Fargestudio.

Grønne leietakere

I fjor fikk vi vår første grønne leieavtale, da 3 Step IT tok over 3.600 kvadratmeter i Glynthveien 33. En grunn leiekontrakt går ut på at vi, gjennom et grønt bilag i kontrakten, kan foreta investeringer som reduserer energibruk og forbedrer miljøet. Vi finner gode enøk-tiltak som reduserer energibruken sammen med leietaker. En slik grønn avtale gir leietaker energibesparelse og lavere strømknostnader mens vi kutter utslipp og forbedrer eiendomsmassen. Vi ønsker oss flere grønne forleieavtaler. Dette er bra for leietaker, bra for oss og bra for miljøet – vinn, vinn, vinn.

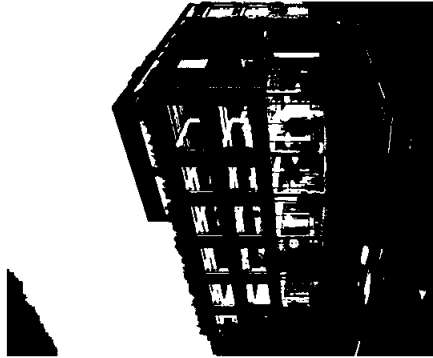
Det er viktig for Høegh Eiendom å hjelpe leietakere med å nå sine egne bærekraftsambisjoner. Vi deler våre erfaringer med andre, enten det er andre eiendomsaktører eller leietakere. Vi tilbyr opplæringsmøter hvor vi snakker om hvordan vi jobber med bærekraft, og hva vi sammen kan gjøre for å bli bedre. Det er lærerikt både for oss og for leietakerne våre. Vi tar også kontakt med relevante leietakere når vi har overskuddsmøbler – og oppfordrer leietakere til å gjøre det samme med sine møbler. Vi har leietakere som tar kontakt for å få innspill. Det er også flere som er opptatt av at bygget de leier, er bærekraftig.



Velen videre

Vi vil fortsette å jobbe systematisk med bærekraftsarbeidet vårt. Vi skal lære av hvert prosjekt, og hele tiden tørre å strekke oss litt lengre. Området er komplekst, og vi avdekker hele tiden nye farvann som vi må navigere oss gjennom. Vi vil spesielt jobbe mer med sirkulærekonit og sosial bærekraft.

Vi ser på feltet som en mulighet. Det er en stor bølge av innovasjon, teknologisk prosess og metoder tilknyttet til området, og dette er noe vi ønsker å ta del i. Vi har flere spennende pilotprosjekter som gjør at fokuset på bærekraft er interessant, fremtidsrettet, og morsomt. Bærekraft som strategi er en reise, og vi har trukket litt tid på å kartlegge hvor vi er og navigere hvor vi skal. 2021 har vært startskuddet for å konkretisere delmålene våre – for å sikre at vi er på rett kurs.



Hæleire blir demontert – ombruk versjon 2.0

Slik skaper vi gode nabolag

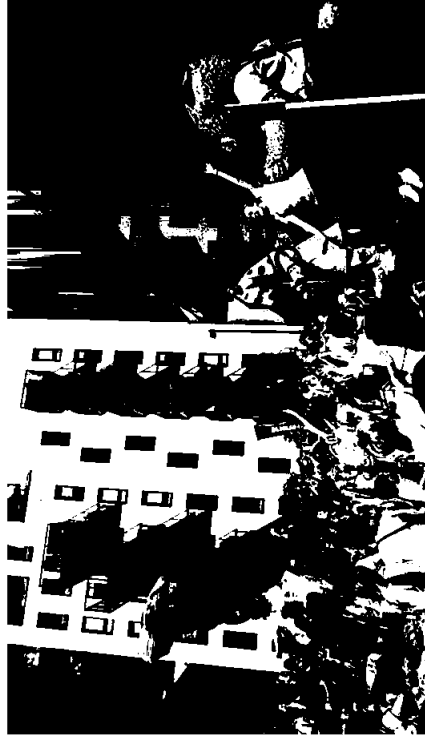
Det er svært viktig for Höegh Eiendom å lage inkluderende byrom, både i Oslo, Ski og Moss. Vi forlater ikke byggene våre når de står ferdig, men fortsetter å skape gode opplevelser og steder der våre kunder, beboere og besøkende trives og vil oppholde seg.

2021 ble nok et år preget av pandemi, men vi har fortsatt vårt arbeid med å lage leverende nabolag. Vi er avhengige av lokalt engasjement, og vi vet at leverende steder som beboere handler ikke mye om konteksten eiendommene våre er en del av, som selve byggene.

HasleLinje – gøy for store og små

HasleLinje er et område vi har utviklet sammen med AF Eiendom og Profier, og vi jobber aktivt for å lage et godt miljø for alle som oppholder seg der. Derfor arrangerte vi i august en storlagen nabolagsfest for våre kunder, beboere og besøkende, hvor vi tillegget inkluderte flere av våre leietakere i området.

Det var underholdning, god mat og drikke, samt morsomme aktiviteter for barna. Vårt nyåpnede nabolagsstille med maskotene Lollo og Bernie – til stor begeistring for de små. Vi ble selv overrasket over den store oppmøtet Nabolagsfesten ble en stor suksess og vi satser på å gjenta arrangementet i 2022 - denne gangen med ekstra mye slush!



I august arrangerte vi den første nabolagsfesten på HasleLinje – det ble en stor suksess!

Et nabolagshotell for alle

Nabolag på Haslelinje ble endelig komplett da Quality Hotel Hasle Line åpnet dørene i august. Nabolagshotellet har 208 rom, restaurant og bar med utservning, ni møterom og en stor sal med kapasitet til 430 mennesker. Hotellets kure- og konferansefasiliteter trekker mange nye brukere til området, og lokalmiljøet har fått et nytt møtested til både nytte og hygge. Her finner du noe for alle!

Petter Stordalen var selvsagt til stede på åpningssiden med sin smittende energi og optimisme. Årningen ble en stor suksess med fullt hus og fornyede gleder. Mottakelsen av hotellet har gått over all forventning, og det var fullboket fra dag én. Nabolagshotellet har hatt en bra etterspørsel på konferanse- og overnattingsstilbudet – på tross av pandemien. Flere lokale næringsaktører og beboere i nærområdet har tatt i bruk hotellets fasiliteter.



«Velkommen tilbake» - en feiring for våre leietakere

I august kunne vi endelig ønske våre leietakere tilbake til kontorene etter mange måneder på hjemmekontor. Byggesne våre er ingenting uten menneskerne. Det er de som fyller dem med liv, og som gjør det hyggelig å være der. For å vise vår glede og taknemmelighet for å se dem igjen, arrangerte vi «Velkommen tilbake» over flere dager. Vi ga dem en koselig start på dagen med utdeling av boller, kaffe og smoothie i våre byggt Oslo og Moss.

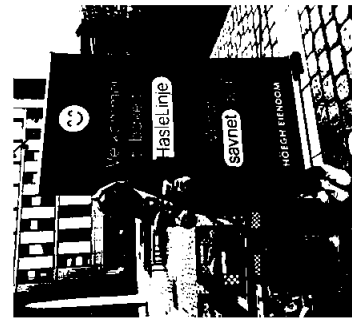
Biomstrende samarbeid

Tullin er for mange et helt nytt strøk i Oslo. Det har sitt navn fra Tullinløkka, men strekker seg over et område som går fra Holbergsplass, via Vår Frelsers gravlund og ned til Tinghuset. Samspill og innovasjon er sentrale stikkord for dette nye området. Tullin inngår i Oslo Kommunes satsing på innovasjonsdistrikter. Vi har blitt en del av det nystartede Tullin-samarbeidet, som skal bistå alle som bor, jobber eller driver virksomhet på Tullin.

Samarbeidet er et viktig initiativ for å definere lokalmiljøet rundt flere av våre eierommer i dette området. Ved å koordinere innsatsen fra ulike aktører, som sammen fremmer nabolaget og inviterer til aktiviteter som tar området i bruk på nye måter, revitaliserer en del av byen som over tid vil komme både oss og våre kunder til gode.



I juni åpnet vi Drømtorprunden i Ski; en tur- og opplevelsessti for nærområdet.



Bidrag til bedre fysisk helse for nærmiljøet i Ski

I juni åpnet vi Drømtorprunden i Ski, en tur- og opplevelsessti for nærområdet. Stien er et prosjekt som vi håper kan bidra til bedre fysisk helse for våre kunder og beboere i området, i tillegg til å skape et hyggelig nærmiljø. Spesielt i pandemien, med mye stillestående digitale møter, er det viktig med mulighet til å røre på seg, og brette opp arbeidsdagen. Vi har fått tilbakemeldinger, og så gjennom oppslag i Østlandets Blad, om at turistene har blitt positivt til dette. I tillegg til egne initiativ har vi flere år vært opptatt av å sponse lokale idrettslag, som Ski Ishockey, Ski Fotball, Follo Håndball og Follo sykkelklubb. Sponsing av lokalidrett er naturlig for å skape gode og inkluderende arenaer for barn og voksne i nærmiljøet, og Høegh Etendom vil støtte fremtidens generasjoner som driver med sunne aktiviteter.



ÅRSRAPPORT 2021



31

ÅRET SOM HAV GÅTT



HØR OG SE ENDOM

Bondens marked ble for første gang arrangert på HasleLinje i juni. Siden den gang har de vært tilbake flere ganger – en stor suksess for besøkende, beboere og bøndene selv!

30

Fra 250 leietakere til 10.000 kunder

I Høegh Eiendom er vi svært opptatt av gode og langsiktige relasjoner til kundene våre. I 2021 har vi jobbet med å flytte fokuset fra kun å være utleier – til å være vertskap for alle våre kunder.

Fornøyde leietakere er lønnsomme og lojale leietakere. Vi lever av kundene våre, og det er svært viktig at de opplever oss som kundecentrerte og langsiktige. Derfor sender vi hvert år ut kundetilfredshetsundersøkelser gjennom Norsk leietakerindeks. For Høegh Eiendom er undersøkelsen tøret og fremst et kommunikasjons- og arbeidsverktøy som hjelper oss å holde en god dialog med kundene. Der kan de gi oss tilbakemeldinger på områder de vil at vi skal prioritere videre.

Noen av landets mest fornøyde leietakere

Undersøkelsen gir oss også verdifull innsikt i hva som gjør kundene våre fornøyde, og bidrar til å identifisere de viktigste forbedringsområdene. Undersøkelsen er dermed ikke bare en måling av hvordan Høegh Eiendom presterer innen forskjellige områder, men en studie i hva som påvirker kundetilfredsheten. De siste årene har vi jobbet systematisk med kundetilfredshet, og vi setter stor pris på at så mange tok seg tid til å bidra med sine synspunkter i 2021.

Da Norsk leietakerindeks la frem resultatene på slutten av året, viste det seg at vi sikret oss en solid andreplass! Høegh Eiendom har noen av landets mest fornøyde leietakere. Det er vi stolt og skikkelig stolte av, og ymmyke over, og det gir selvsagt morsmak. Vi skal bli enda bedre.

Resultatene viser også at kundene våre ønsker seg god dialog og raske tilbakemeldinger. For å kunne møte disse behovene deres i fremtiden er det viktig at vi tar i bruk teknologi som effektiviserer og optimaliserer virksomhetsprosesser. Det er grunnen til at vi har startet arbeidet med egen kundeportal. Ved å tilrettelegge for smarte digitale løsninger forenkler vi hverdagen til hver enkelt og oppnår mer effektiv drift av byggene våre.

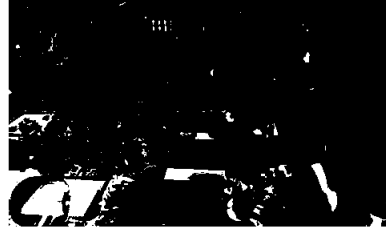
Vi tar kommunikasjon på alvor

Målet er å gi kundene muligheten til lettere å komme i kontakt med oss og se status på innmeldte saker. God kommunikasjon mellom utleier og kunde er allia omega. Kanskje spesielt i utfordrende tider. Dialogen med kunde skaper grunnlaget for kunderelasjonen, og gjennomføringen er avgjørende for hvor godt forholdet blir fremover. Selskaper som tar dette på alvor, vil stå sterkere.

Det er leder for teknologi og kundeopplevelse i Høegh Eiendom, som har ansvar for utviklingen, men vi jobber på tvers av selskapet for å avdekke kundenes behov og ønsker i tiden fremover. Det er opprettet en ny stilling for å bidra til at overgangen fra prosjekt til forvaltning blir mer sømløs for kundene våre. Kundeportalen lanseres i 2022, og vi tror den kommer til å oppleves som noe veldig positivt, samt bidra for alle involverte. Vi gleder oss til å dele mer informasjon om eiendommene våre digitalt og få bedre oversikt over henvendelsene vi mottar.

Bygg som lever

Det er hyggelig å se at det vi gjør, gir resultater. Bærekraftarbeid er en del av vår selskapsfilosofi, og det gjelder også sosial bærekraft. Vi tror det bidrar til å styrke relasjonen vår med kundene. De skal få god samvittighet av å jobbe i Byggenes Være, og det er viktig for oss å levere arbeidsplasser de er stolte av. Når vi sier at vi utvikler levende steder som begeistrer, er det fordi vi er opptatte av mennesker – både våre egne og våre leietakere. Kort respositid, gode lokasjoner og innøstkommande medarbeidere er noen av kvalitærene leietakere trekker frem i sin omtale av Høegh Eiendom i undersøkelsen, og dette er noe vi vil fortsette å levere på.



Atterwork i Parkkvartalet

Julearrangement i Sjø

De veldig viktige leietakerne – nye og eksisterende

Leietakerne betyr alt for Høegh Eiendom, og 2021 var nok et spennende år på kundefronten. Vi har tatt en prat med Redd Barna, som vi og AF Gruppen signerte kontrakt med i april, og NENT som i august flyttet fra Akersgata og inn i Karvesvingen 7.

Tilleggsleilighet for de ansatte, nærhet til publikum og bærekraftige løsninger så sentralt da Redd Barna jaktet på nye lokaler.

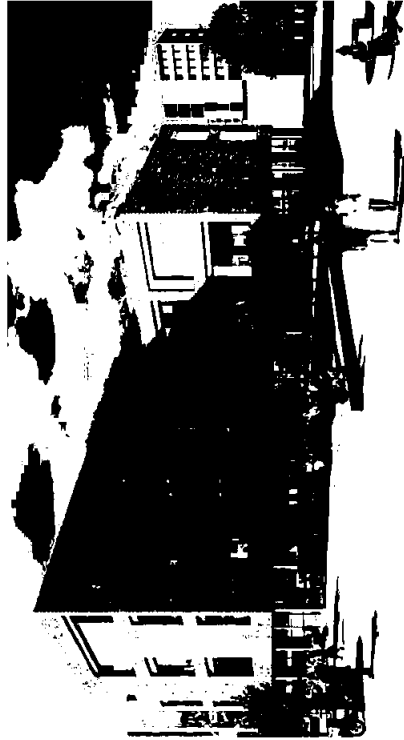
– Vi hadde en kravspek som vi vurderte ulike lokaler ut i fra, og HasleTre var alt og mye mer enn vi hadde drømt om. Det er fantastisk god med eget hus. Vi håper synligheten vår øker, og med det bevisstheten om oss og vårt arbeid for innfrielse av barns rettigheter på alle nivåer, sier Linn Huse- Amundsen, direktør for Mennesker og teknologi i Redd Barna.

HasleTre er et samarbeid mellom AF Eiendom og Høegh Eiendom, og skal stå klart i slutten av 2022. Bygget har en bærekraftig trekonstruksjon som både fanger opp overskuddskarbon i atmosfæren og sikrer et godt innklima for alle som skal oppholde seg der. Hele bygget er demontierbar, slik at materialene kan gjenbrukes i andre prosjekter i fremtiden. Dette gjør HasleTre til et forbilde for sirkulære bygg – og et bygg som passer veldig godt inn i Redd Barnas langsiktige visjoner.

– Klima blir stadig viktigere for oss, og i strategien for de neste tre årene har vi løftet det frem som et eget ambisjonsområde.

Langsiktighet

Første etasje vil bestå av et velkomsterter, slik at de får vist frem de viktige arbeidene de gjør. De øvrige etasjene brukes til kontorer.



Vi hadde en kravspek som vi vurderte ulike lokaler ut i fra, og HasleTre var alt og mye mer enn vi hadde drømt om.

– Linn Huse-Amundsen, Redd Barna

– Forhåpentligvis fortsetter prosjektet uten forsinkelser, og vi er klare til å ha første arbeidsdag i 2023 i Bøkkerveien 2, sier Huse-Amundsen.

Redd Barna blir én av to heldeilige leietakere når de flytter inn med sine omtrent 200 ansatte. Den ideelle organisasjonen disponerer 2587 kvm, og de gjenvarer de 280 kvadratmeterne skal huse en butikk eller restaurant ut mot torget. De har signert en leiekontrakt for 15 år, noe som er lengre enn de fleste leiekontrakter.

– Stabilitet og forutsigbar økonomi er veldig viktig for en organisasjon som vår. Fast og lang leiekontrakt gjør det enklere for oss å planlegge og budsjettere.

Spennende bydel - med en synlig leietaker

Reed Barna falt plassask for Hasle TRe. Huse-Annundsen håper selvsagt at hjemmekontor utvikles, slik at de får bruke det spennende bygget for alt det er verdt.

– Lokaler er veldig viktig for de ansattes trivsel og arbeidsmiljø. Og med Hasle TRe blir lokalene våre mye viktigere enn de har vært tidligere, da bygget muliggjør utadrettet aktivitet som seminarer, besøk og arrangementer på helt nye måter. Vi gleder oss veldig til å bruke huset til sitt fulle potensiale. Vi ser også frem til å bli kjent med en ny bydel. Med Reed Barna-huset ønsker vi å bidra til positiv utvikling av lokalmiljøet på Hasle.

For Høeggh Eiendom er det veldig stort at Reed Barna valgte Hasle TRe som sitt nye hovedkvarter. Vi har brukt mye tid på å konseptualisere bygget, så det at vi treffer en så flott leietaker med én gang er et bevis på at vi har gjort noe riktig. Da vi så Reed Barnas kriterier for sine nye kontorer, forstod vi at de ville være helt riktig leietaker for oss, og vi er stolt av at en så flott og dyktig aktør ønsker å flytte til Hasle TRe. Ekstra hyggelig er det å vite at vi fører opp et bygg som vil være til det beste for det arbeidet Reed Barna gjør med og for barn i hele verden. Da har vi oppnådd mer enn vi hadde håpet på, da vi begynte tankeprosessen rundt Hasle TRe. Reed Barna er også en viktig og stor aktør å få inn på Hasle. Her blir det veldig synlige. Det er positivt for den lille bydelen vår og for bygget.

Langvarig og lojal leietaker - flyttet til vårt nye bygg på Hasle

Nordic Entertainment Group Norway AS (NENT) er en av våre gode langvarige kunder. De har leid box oss i A73 siden 2007, og i august i fjor flyttet de inn i nybygde K7. De har underskrevet en tårnskontrakt. Langvarige leierforhold er verdifulle fordi det gir god forutsigbarhet, kontinuitet og lojalitet. Vi kommer tett på hverandre når vi samarbeider i så lang tid.

Vi tar det som en stor tillitserklæring at NENT bestemte seg for å gå videre med oss som leier.

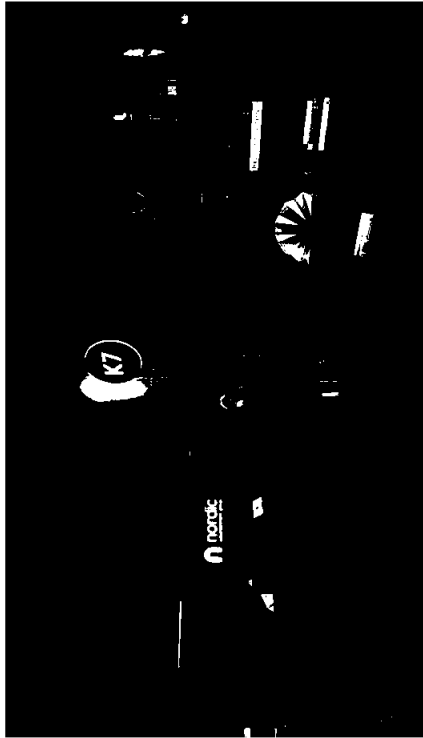
– Vi ønsket å samle TV og radio under samme tak, men A73 manglet TV-studio. Vi diskuterte bygging av nytt studio med Høeggh Eiendom, men ble også invitert til å se på kontorbygget K7 på Hasle. Veien videre var å finne ut om K7 var tilrettelagt behøve våre. K7 ble veldig opp mot å bli værende i A73 med bygging av TV-studio der. Det økonomiske, samt andre hensyn som plassering og lignende bidro til at vi til slutt landet på K7 og er veldig fornøyd med avgjørelsen. Bygget er helt nytt, noe som betyr at vi har fått lokaler som som er tilrettelagt for NENT. Det er viktig at vi har lokaler som passer vårt bruk, sier John Arne Sviggum, teknisk direktør i P4-gruppen.

NENT er godt fornøyd med å være leietaker i bygg forvaltet av Høeggh Eiendom.

– Vi har gode erfaringer. Da vi leide i A73, hadde vi bra kontakt med driftsleder – som forsto behovet vårt og bidro til at mye av den daglige driften fløt godt; sier Åge Dahl, Facility Manager i NENT.

Bygget er helt nytt, noe som betyr at vi har fått lokaler som som er tilrettelagt for NENT. Det er viktig at vi har lokaler som passer vårt bruk

– John Arne Sviggum, teknisk direktør i P4-gruppen.



Vi har gode erfaringer. Da vi leide i A73, hadde vi bra kontakt med driftsleder – som forsto behovet vårt og bidro til at mye av den daglige driften fløt godt

– Åge Dahl, Facility Manager, NENT

Spennende utvikling i Moss

33 av 39 leiligheter ble revet vekk umiddelbart da salgsskuddet gikk for første salgstrinn på Verket Brygge II i november. Dette er helt klart en kjempesuksess for Høegh Eiendom. Alt i alt er vi kjempefornøyde med utviklingen i Moss i 2021, tross nok et utfordrende år med pandemi.



Min designfilosofi bygger på at det skal være godt å komme hjem, og T.V. personlighet

– Halvor Bakke, Interiørdesigner og T.V. personlighet

Verket Brygge II er et samarbeid med interiørdesigner og T.V. personlighet Halvor Bakke. Av totalt 71 leiligheter har han sitt preg på omtrent halvparten. Boligkjøperne kunne velge mellom tre ulike stiller på blant annet kjøkken, bad og fargepalett. Sjønær beliggenhet og alt av urbane fasiliteter like utenfor dørskikken gjør også sitt til at dette er et ettertraktet sted å bo. Første salgstrinn ble gjennomført i november 2021.

Det lille ekstra

Vi i Høegh Eiendom vil skape levende steder som begejstrer, og det er mange som lar seg begeistre av Halvors design. Dette er det eneste prosjektet i Norge med leiligheter designet av den profilerte interiørdesigneren, og vi er svært stolte av å ha fått ham med på laget. I tillegg til at navnet hans er kjent for mange, er det synonymt med tidløs stil og høy kvalitet.

– Min designfilosofi bygger på at det skal være godt å komme hjem, og det er jeg helt overbevist om at det vil bli her. Dette blir en urban, ny bydel i Moss. De som velger å bosette seg her, er oppriktige av det lille ekstra, og det håper jeg de vil oppleve at de får ved alle aspekter av boligen, sier Halvor Bakke selv.

Byutviklingsprosjektet Verket er allerede nominert til en rekke arkitekturpriser. Når prosjektet står ferdig i 2026, vil området by på et mangfold av fasiliteter og tilbud for store og små, med blant annet bystrand, småbåthavn, restauranter, spa-hotell og folkepark, cirka 3 000 arbeidsplasser og 6-7 000 beboere. I 2021 har vi igangsatt byggingen av to boligprosjekter, samt hotellet.



Verket Brygge, Moss



Meterom med en touch av rivieraen

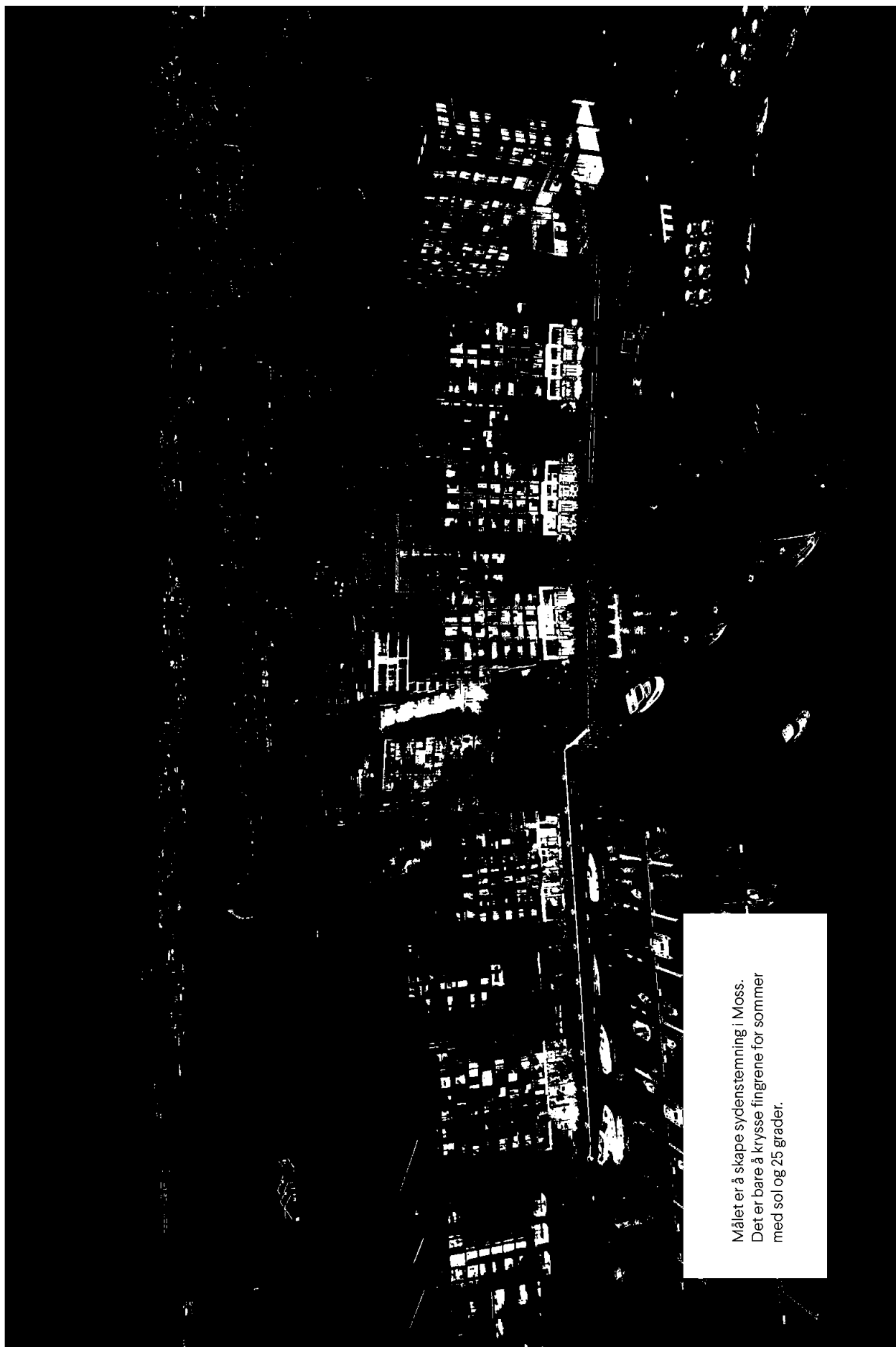
Hotellet – selve kronjuvelen i vår utvikling av Verket – ferdigstilles sommeren 2023, og vil bære det staselige navnet Hotel Riviera. 174 rom og suiter over 11 etasjer, med spa og velvære i toppetasjen og takterasse med super utsikt fra bassengkanten, vil forhåpentligvis glede både Mossinger og tilreisende.

En større konferansesal skal gi ny mening til ordet konferanse – med store rom som kan brukes til samlinger, jubileer og bryllup. Alle møterom får hvert sitt tema med rivierapreg. Foran hotellet blir det badesstrand. Målet er å skape systemstøring i Moss. Det er bare å krysse fingrene for sommer med sol og 25 grader.

God utvikling i et år med pandemi

Arbeidet med sjøpromenaden og bystranda er også godt i gang. Moss har en unik beliggenhet med fjorden som nærmeste nabo, men en ordentlig sjøpromenade har manglet. Derfor har ett av Høegh Eiendoms viktigste mål vært å etablere en skikkelig promenade med småbåthavn og gjestebygge. Alt ligger til rette for et aktivt liv med byfjorden som nærmeste nabo.

Alt i alt er vi kjempefornøyde med utviklingen i Moss i 2021, tross nok et utfordrende år med pandemi. Det er viktig for oss å skape et aktivt byutvikling, og vi er godt i gang med dette. Det blir spennende å se når koronaen er over, om vi kan knytte Verket enda mer mot Moss sentrum. Vi håper at området blir en naturlig forlenget av dagens sentrum, til glede for hele byens befolkning.



Ö Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie

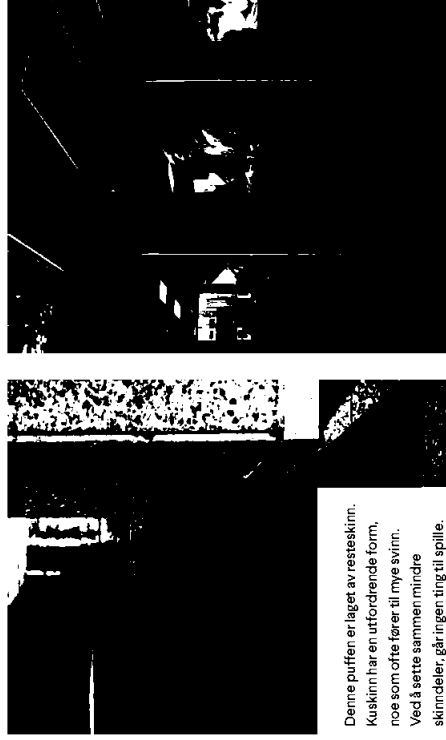
I september åpnet Höegh Eiendom dørene til kontorfellesskapet Ö Indekshuset på Solli plass etter en storstilt oppgradering. Interiøret er tatt tilbake i tid og er inspirert av det beste fra 60-tallet – da Indekshuset ble bygget. Vi ville gjøre dette til et foregangsprosjekt og har strukket oss langt og benyttet oss av gjenbruk.

De viktigste faktorene i dette prosjektet har vært miljø, bærekraft, og gjenbruk. Vi har tenkt helhetlig og kortreist, og vi har kjøpt, brukt og pusset opp så langt det har latt seg gjøre. Vi er imponert over jobben interiørarkitekt Jennifer Valone og produksjonsleder Halvor Thorsen i Ace Creative har gjort – både når det gjelder selve kontorfellesskapet, men også Indekshusets fellesareal. Interiøret har fått seg en imponerende og bærekraftig makeover med det beste fra 60-tallet i ny og moderne pråk. Det har ikke vært en lett oppgave, men resultatet er fantastisk.

Ny vri på 60-tallet

Å renovere et historisk bygg fra 1964 med originalmøbler fra byggeåret er ikke å velge minste motstands vei. Det er både tidkrevende og dyrt å leie etter unike møbler og restaurere disse. Men kontorfellesskapet Ö Indekshuset er et foregangsprosjekt, og vi vet disse timene vil reuseses kraftig etterhvert som ombrukprosesser blir satt i system. Byggets historie er ivarettatt i interiøret ved å gå tilbake til 60-tallet og hente perler derfra – fra store møbler og ned til små detaljer som kaffekopper og bilder på veggene. Vi har tatt vare på all arkitektur og struktur og beholdt rominndelingen som den var. I tillegg er alle gulvene bevart – både industriregulivet, som er gjennomgående i hele Indekshuset, samt tepper og teppefliser som etter en ordentlig rens nesten fremstår som nye. Der det har vært skader, har vi reparert.

Vi har også prøvd å bruke alt av stoff, i stedet for å kaste overskuddsmaterialer.



Denne puffen er laget av resteskin. Kuskinn har en utfordrende form, noe som ofte fører til mye svinn. Ved å sette sammen mindre skindeler, går ingen ting til spille.

For teamet bak renoveringen av kontorfellesskapet har det vært viktig å bevare mest mulig av byggets unike kvaliteter og tidsypiske trekk. Vi har prøvd å finne brukte møbler som enten er i fin stand, eller som vi har pusset opp. Interiørdesignerne har samlet inn restaurasjoner og antikvitetsforretninger for å finne de riktige gjenstandene. Man får kanskje ikke tak i tolv like stoler samme sted, så de har jobbet hardt for å finne nok av det gode – for å skape helhet. Møblene har blitt hener rundt omkring i hele Norge. Interiørdesignerne har vært utrolig flinke. Vi har også prøvd å bruke alt av stoff, i stedet for å kaste overskuddsmaterialer. Et eksempel på dette er kuskinn, som har en utfordrende form, slik at det ofte er vanskelig å bruke alt. Her har vi anvendt restene av skinnen til å lage puffer.

Attraktive lokaler – vernetliste på kontorene

Vi var veldig spent på mottakelsen av Ø Indekshuset, da samfunnet nettopp hadde åpnet opp igjen. Men den har vært over all forventning. På kort tid var vi nesten fullt utleiet, og vi har flere på venteliste. Mye av grunnen til dette er lokalenes x-faktor. Når vi utformer nye Chokasjønret, tar vi utgangspunkt i hvert enkelt byggs historie og identitet for å skape et unikt konsept. Vi har forsøkt å lage en egenartet atmosfære, og vi tror medlemmene våre setter pris på dette. Vi opplever at de finner en stolthet i møblene og lokalene, og forteller historiene videre til sine egne kunder. Det betyr at vi har lykkes.

2021 har vært et kjempetår for Indekshuset i sin helhet. Vi tar med oss det vi har gjort med personalrestauranten, inngangsparket, kafébar, kontorfellesskapet og ikke minst vertskapet, videre inn i andre bygg. Dette er gode og synlige grep for brukerne av bygget.

Ø kontor teller i dag 310 arbeidsplasser, fordelt på fire sentre:



Ø Indekshuset

Ø Indekshuset ligger midt på Solli plass, supersentralt i Oslo sentrum! De splitter nye lokalene i byggets 2. etasje består av totalt 12 kontorer i størrelse fra 2-16 ansatte. Interiøret er tatt tilbake i tid og er inspirert av det beste fra 60-tallet – da Indekshuset ble bygget.

Ca. 1000 kvm
61 plasser

Ø HasleLinje

Det første Ø-lokalet i Oslo fikk plass i 3. etasje i smartbygget i Karvesvingen 5. Her er vi godt solskåpet med kjente aktører som Altax, Schindler, Talkmore og Brother.

Ca. 1.500 kvm
125 plasser

Ø Verket Moss

I begynnelsen av 2021 flyttet vi til nybygg i Ankers Hus, et kontorbygg på åtte etasjer fordelt på 10.000 kvadratmeter.

Ca. 400 kvm
54 plasser

Ø Parkvartalet

Ø Parkvartalet åpnet i januar 2021 i Parkveien 55-53, rett bak Slottet. Parkvartalet består av tre ulike bygårder, hvor Ø binder disse sammen i en sammenhengende første etasje. Dette er en hybrid løsning, der de tradisjonelle leterakene benytter seg av Os fellesfasiliteter.

Ca. 1.000 kvm
71 plasser



Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom

2021 har bydd på både interne omrokkeringer og nye, flinke medarbeidere. Vi har så vidt møttes på kontoret igjen. Og er deten ting vi med stor sannsynlighet kan si etter dette året – så er det at arbeidstakere i tiden fremover må være åpne for rask omstilling.



Antall ansatte
63



Andel kvinner
36,5 %



Kvinnerns lønn i % av menns lønn
94%



Ulike utdannelser
14



Antall kontorer
4

Høegh Eiendom har et mål om å være en attraktiv arbeidsgiver som tiltrekker seg flinke folk, og vi har i tillegg tradisjon for å satse på egne ansatte. Dyktige og omstillingsvillige mennesker i staben åpner for sidelengs forflytning og interne opprykk.

2021 har vært et år med flere interne omrokkeringer. Noen ganger kommer tilbud utenfra som kolleger ikke kan si nei til, og da er det godt å vite at vi har flinke medarbeidere som tar nye interne utfordringer på strak arm.

Nye og gamle fjes

I juni overtok Andreas Aichbøger, som har jobbet i kommunikasjonsavdelingen siden 2017, rollen som markedsjef og ansvarlig for O Oslo. Anne Olsen ble på samme tid fast ansatt som kreativ leder, etter å ha bidratt som ekstrarevisor i markedsavdelingen i en god stund. Leena Mari Male Lyringstad tok over rollen som økonomisjef da stillingen ble ledig på lampen av året. For ikke å glemme Leine Busund, som for andre gang undrer sine 15 år hos oss har takket ja til en intern utfordring – denne gangen i en nyoppretta stilling som leder for teknologi- og kundeopplevelse.

I høst styrket vi også staben med flere dyktige nye medarbeidere. Vi ønsker velkommen til porteføljecontrollor Tron Beigstad, prosjektleder Michael Haslien, kunde- og uttalekoordinatør Severin Skjelle, regnskapsmedarbeider Pauline Bjerkåsalm, leder drift og vedlikehold Rita Barkholm og prosjektleder ettermarkod Stian Langøied Knarbo-Daht. Vi er svært glade for å ha alle disse flinke folkene med på laget!

Tettere bånd med HCP

2021 har også vært året der vi ble enda mer samlokalisert med HCP (Høegh Capital Partners AS), som har eksistert som Høegh og regnskapsfører for Høegh-familien i en årrekke. Vi har allto holdt til på samme adresse, men nå deler vi kontorer ved hovedkontoret i Parkveien. HCP var tidligere underlagt virksomheten med base i Storbritannia, og høsten 2016 fikk selskapet autorisasjon som regnskapsfører. I 2021 ble eterskapet overført fra Storbritannia til Norge, og selskapet ble en del av konsernet Høegh Eiendom. Vi har stor tro på at samlokaliseringen vil styrke samarbeidet vårt og bidra til enda bedre leveranser på regnskapsiden i tiden fremover.

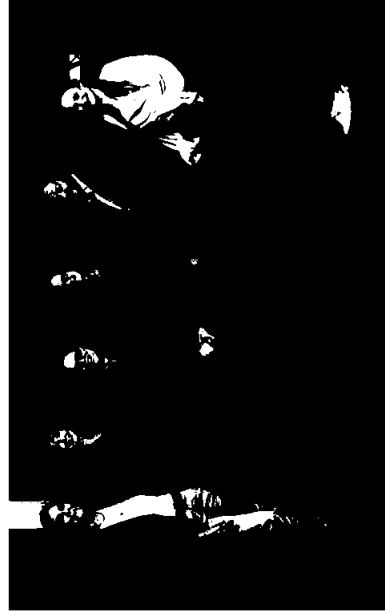
Pandemien satte dessverre også sitt preg på 2021, og den har vist oss at arbeidstakere må være åpne for og innstilt på rask omstilling. Leietakeme stiller stadig høyere krav til oss som eiendomsselskap, og digitale løsninger er blitt standarden i de fleste deler av samfunnet. Dette gir et behov for løpende oppgradering av vår kompetanse. Heldigvis har perioden med hjemmekontor gitt oss verdifull erfaring og lærdom i hvordan man kan bruke digitale verktøy i samhandling. Det er viktig å ta i bruk denne teknologien til å optimalisere medarbeider- og kundeopplevelsen, for å kunne imøtekomme medarbeidernes og kundenes behov også i fremtiden. Vi er trygge på at vi skal få til dette.

Mennesker må møtes

Vi ser at fysisk tilstedeværelse fremdeles er viktig for både trivsel og kulturbygging. Det har vært flere turer med hjemmekontor i 2021, men vi merker et sterk ønske fra flere om å komme tilbake – til gode kolleger, samhold og pratene rundt kafemaskinene. Vi vet at den enkelte medarbeider definitivt kan prestere meget godt fra kjøkken-, soverom- eller stuekontor, men digitalt samhandling vil aldri fullt ut erstatte behovet for å treffes.

Det blir viktig for oss fremover å tilby noe ekstra til de som har forlatt hjemmekontoret, og vi tror kontorkonseptet Ø har den x-faktoren som skal til. Ø har bidratt til mer åpne og imbydende etasjer på grunnplan i flere av byggene våre. Her har vi, i tillegg til personalrestaurant som tilbyr måltider i toppklasse, bygget kafeter og gode møtemuligheter. Et gode våre leietakere oppover i etasjene også vet å sette pris på. Nå satser vi på fulle kontorbygg i tiden som kommer, med samhold, trivsel og relasjonsbygging i fokus. Både for Høeghs egne ansatte og våre mange kunder.

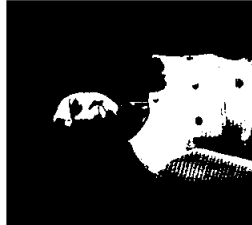
HCP ble en del av konsernet Høegh Eiendom i 2021



Nye og gamle fjes 2021



Pauline Bjerkåroinen ble ansatt som registreringsmedarbeider i oktober.



Leena Mari Mäkelä flyttet opp og ble ny økonomisjef i oktober. Hun har jobbet i selskapet siden 2018.



Lene Busund gikk inn i en nyopprettet afdeling ved årsskiftet som leder for teknologi- og kundeopplevelse. Hun har vært i selskapet i 16 år.



Prosjektleder Michael Hallen, kunde- og utleiesjef, ble ansatt som økonomisjef og ansvarlig for O Oslo. Tron Regardal ble alle en del av Høegh ElenDEM i høsten 2021.



Prosjektleder ettermarked, Stan Lilligård Knarbo-Dahl og leder drift og vedlikehold, Rita Barinborn, ble begge ansatt på semesteren 2021.



Arne Olsen ble fast ansatt som kassirer/leder og Andreas Ancherberg, som har jobbet i kommunikasjonsavdelingen siden 2017, fikk rollen som markedsjef og ansvarlig for O Oslo.



KAPITTEL 03

Resultater

| | |
|----------------------|-----|
| Styreleder har ordet | 52 |
| Styrets beretning | 54 |
| Styret | 60 |
| Årsregnskap 2021 | 62 |
| Revisors beretning | 94 |
| Eiendomsportefølje | 96 |
| Ansatte | 101 |

STYRELEDER HAR ORDET

Styrke gjennom en ekstraordinær tid

Høegh Eiendom har lagt bak seg nok et år med solid resultat og verdikjøning. Tiden som kommer, vil føre med seg endrede økonomiske forutsetninger. For å komme styrket gjennom, skal vi fokusere på fremtiden, tenke nytt og utfordre oss selv.

Tiden vi er inne i er preget av mye usikkerhet. Den globale pandemien berører fortsatt store deler av verdens befolkning. I tillegg befinner vi oss midt i en voksende humanitær katastrofe. Russlands invasjon av Ukraina er først og fremst en trussel for befolkningen, og derfor har Høegh Eiendom bidratt til nøkkelarbeidet gjennom vår nye leietaker Reedt Barma. Vi har også stilt tilgjengelige til disposisjon for flyktninger på Verket i Moss.

Ikke lenger nok å eie

Et godt resultat etter flere solide år har gitt Høegh Eiendom et sterkt utgangspunkt til å takle en ekstraordinær tid. Rentefallet i det siste året har hatt sin åpenbare verdi, men økonomisk vil tiden som kommer, føre med seg endrede forutsetninger. Høyere energipriser påvirker alle og bidrar til at inflasjonen har blitt seg fast. Rentereaksjonen er godt underveis, og det betyr at noe av denne galsatsen som eiendomsmarkedet har hatt stor glede av, er over. Det vil ikke fremover være nok å eie, man må gjøre noe med innholdet for å skape verdikost.

Høegh Eiendom befinner seg helt på is i en spesiell situasjon. Vi er mange tarter, noe som gir oss muligheter like andre har. Men byggekostnadene er blitt høyere, råvaretilgangen og betalingsvilligheten mer presset. Dette gir dårligere marginer, og eiendomsprosjekter blir vanskeligere å gjennomføre.

Nytenkning og innovasjon

Resultatet av dette er at vi hele tiden må tenke nytt og utfordre oss selv. Vi må bygge enkle og regulære raskere. Men vi må også endre og utvikle virksomheten. Her vil jeg trekke frem samarbeidet vi gjorde med interøsdesigner og TV-profil Hakvor Bakke på Verket Brygge. Hans klare designprofil og positive omdømme har hevet produktet vårt. Ingen har gjort dette før oss, og vi traff helt åpenbart vårt publikum.

Kontorfellesskapet Ø har gitt oss erfaring med å levere service til sluttbrukere. Vi lærer hva som skal til for å levere en tjeneste som blir satt pris på av menneskene som bruker byggene. Ø vil være en permanent og viktig del av vårt tilbud.

Fremover skal vi se på nye måter å selge og ferdigstille boliger på – og ikke såå oss til ro med at fjorårets vinnersprosjekt er nok til å bære oss inn i fremtiden. Jeg er trygt på at selskapet har denne evnen.

Bærekraft er en del av alt

Bærekraft er allment akseptert som en integrert del av alt Høegh Eiendom gjør. I 2021 var det viktig å få gjennomført konkret handling – vise til leverte prosjekt, ikke prat. Vi har gjort mye, og det blir lagt merke til. Høegh Eiendom har etablert seg som et selskap med troverdighet og kunnskap, og vi har referansebygg i porteføljen som KAZ3, Høllefte og Parkvarialet. Spesielt viktig er det at bærekraft er forankret som strategi i hele organisasjonen. Eiere, styret, ledelse og ansatte er samstemte om våre mål og veien dit. Bærekraft som strategi er en viktig arena for differensiering og en særskilt profil. Men vi må også balansere bærekraft og lønnsomhet, noe som vil kreve innovasjon og stadig ending. Vi skal tørre å utfordre det bestandige og stille spørsmål ved etablerte sannheter.

2021 har også vært året for intense opprykk. Organisasjonens bærekraft bygger på å tilrettelegge for personlig utvikling og læring. Det ligger stor verdi i å gi egne folk muligheter og ansvar. Å fremme våre egne, unge ansatte er en risiko jeg oppmuntrer selskapet til å ta.

Til slutt vil jeg rette en stor takk til Peter Groth, som går av som styremedlem i Høegh Eiendom i 2022. Styret berømmer innsatsen han har lagt ned gjennom mange år.

Han har bidratt med mye, og vi har fått stor nytte av hans erfaring og kunnskap. Alle i styret og administrasjonen har lært mye av Peter. Vi sier samtidig velkommen til vårt nye styremedlem Gunnar Oveland, som tar med seg erfaring og visjon inn i vårt kollegium.



Styrets årsberetning

Høegh Eiendom Holding AS («Høegh Eiendom» eller «konsernet») og dets datterselskaper er et familieeiet eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale østlandsområdet.



Reid Barne skal flytte inn i HæleTRe som er under bygging. Ferdig i Q4 2022.

Høydepunkter

I nok et uvanlig år preget av Covid-19 har Høegh Eiendom fortsatt den gode utviklingen. Årets kundeundersøkelse viser at kundetilfredsheten er forbedret ytterligere og at mange har latt seg begeistre av prosjektene våre, samt vårt fokus på bærekraft.

Leieinntektene i 2021 endte på 226 millioner kroner, mot 215 millioner i 2020. I 2021 ble også kontorbygget i Bøkkerveien 5 på Hasle i Oslo solgt. Tillegg har nye og reforhandlende leiekontrakter, god eiendomsforvaltning, samt utviklingen i markedet for øvrig medvirket til betydelig verdistigning på konsernets eiendommer. Konsernets egenkapital økte med 18,6 prosent i 2021.

Boligprosjektet Verket i Moss har gjennomført salgsstart i 2021 med suksess. Byggestart er planlagt i tredje kvartal 2022.

Virksomheten i 2021

Utleie

- 15 års avtale med Reid Barne i HæleTRe
- 10 års avtale med 3 Step It AS i Glyntveien 33
- 5 års avtale med Middeiborg AS i Industriens og ekeportens hus

Transaksjoner

- Bøkkerveien 5, et kontorbygg på ca. 15000 kvm over 8 etg. på Hasle, ble i juni solgt til et selskap forvaltet av Malling. Høegh Eiendom skal sørge for den tekniske forvaltning av bygget.
- Keyzers gate 1, et kontorbygg på ca. 4000 kvm ble kjøpt sammen med Lerka Eiendom.
- Ski Næringspark AS økte sin eierandel fra 52% til 64% i Ski Øst AS.



Leietakeren er eiendommens viktigste verdi. Høy kundetilfredshet etableres gjennom god og personlig kundepleie, derfor tar Høegh Eiendom sin rolle overfor leietaker og deres ansatte på største alvor.

Føretning

En sentral del av virksomheten er forvaltning av eiendommene. Konsernet har valgt å selv stå for forvaltning av eiendommene og har en forvaltningsavdeling på totalt 21 ansatte. Denne består av prosjektledere, forvaltere, driftspersonell og miljørådgivere. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne på best mulig måte, samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

Kundetokus

Leietakeren er eiendommens viktigste verdi. Høy kundetilfredshet, etableres gjennom god og personlig kundepleie, derfor tar Høegh Eiendom sin rolle overfor leietaker og deres ansatte på største alvor.

I konsernet er leietakeroppfølgingen satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Det gjennomføres årlig en undersøkelse hvor alle leietakerne blir invitert til å vurdere leieforholdet. Undersøkelsen høsten 2021 viser at Høegh Eiendom er rangert som nummer 2 av alle eiendomselskapene som deltar i undersøkelsen. Styret er fornøyd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som skal gjøre det enda bedre å være leietaker i byggene selskapet forvalter.

Flexibilitet

Høegh Eiendom forbedrer stadig produktspesifikert sitt mot nye og eksisterende kunder. Et viktig fokus det siste året har vært å fortsette utviklingen av O-konseptet for kontorleie. Ved utgangen av 2021 teller O ca. 300 arbeidsplasser fordelt på fire steder og en utvidelse av konseptet er i god gang. I juni 2022 vil et femte sentre være

klart på Dramtorp sentralt i Ski. Gjennom fleksible og enkle løsninger legger Konsernet til rette for at leietakerne kan vokse hos oss. Styret er glade for at nåværende leietakere ofte velger lokaler i Høegh Eiendoms portefølje når de evokser ut av sine lokaler.

Prosjekt

Konsernet var ved utgangen av 2021 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 3,4 milliarder kroner. Høell- og kontorprosjektet K7 på Hæle ble ferdigslutt sommeren 2021. I løpet av året har det også vært byggestart på kontorprosjektet Hæle Tre. På Verket i Moss ble det i starten av 2021 satt i gang bygging av Hotell Riviera, samt boligprosjektene Verket Bygge 1 og Papirhuset. Boligprosjektet Verket Bygge 2 hadde i 2021 en svært vellykket salgsstart og byggestart forventes i tredje kvartal 2022.

Bærekraft og samfunnsansvar

Høegh Eiendom utvikler forvalter og leier ut sine egne bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsmål integreres i alle våre kjerneprosesser som kjøp og regulering av tomter, selve byggeprosessen, områdeutvikling og forvaltning av ferdige bygg. Sammen med Grom Bygalliansen og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi støtter eiendomssektorens velkart mot 2050, og tar samfunnsansvar ved å recusere utslipp, energieffektivisere bygg og velge bærekraftige løsninger.

Samtlige nybygg sertifiseres i henhold til BREEAM NCR og eksisterende bygg BREEAM-In-use. Fra 2021 til 2021 er energibruken redusert fra 220 kWh pr kvm til 134 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk

på 125 kWh pr kvm innen 2025. Høegh Eiendom forvalter sine eiendommer med mål om å redusere løpende utslipp. For 2021 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble redusert til 31 kg CO2-ekvivalenter, mot 37 kg i 2020. Totalt utslipp ble redusert med 17% til 6 821 tonn. Miljøarbeidet resulterer i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

Samarbeid med Catalysts som jobber for bedre sosial og økonomisk bærekraft, er videreført. Høegh Eiendom deltar med flere mentorer i befriftdningens som etablerer kontakt mellom mentorer og flerfaktorell ungdom med migrasjonsbakgrunn i Oslo. Målet med ordningen er å øke sannsynligheten for at deltakerne lykkes med skole og karriere, samt gi positive bidrag til lokalsamfunnet.

I 2021 ble endelig det nye naboblagshotellet på Hæle åpnet. I den forbindelse ble det også arrangert naboblagreiset for kunder, beboere og alle som ville delta. Det er viktig for styret at bykommene som utvikles skal engasjere, men også være inkluderende for flere enn bare leietakere og beboere.

Likestilling og HMS

Per utløpet av 2021 var 37 prosent av konsernets 63 ansatte kvinner. Konsernets ledergruppe består av seks menn og to kvinner, og styret består av fem menn og to kvinner. Høegh Eiendom vektlegger mangfold, og måletsetningen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer.

Ansattegoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon utværgig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling.

Høegh Eiendom tilstrøber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet

(HMS). Hensyn til HMS blir ivarettatt i den daglige driften. Vi har nulltoleranse for alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Høegh Eiendoms eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i konsernet var i 2021 på 2,16 prosent, sammenlignet med 2,89 prosent i 2020.

Det er verneombud på alle de fire lokasjonene som konsernet har kontor. Det er også opprettet arbeidsmiljøvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Høegh Eiendom konsernet. Ansvarforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlattelser knyttet til konsernet. ■



Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Fokus i 2022

Konvertering av tomtebank

Høygh Eiendom har med sine store steinsvulningsprosjekter på Hasle, Moss og Ski en betydelig tomtebank. Konsernet ønsker å konvertere denne tomtebanken til boligprosjekter og næringsbygg for å øke kontantstrøm fra drift, og på den måten bygge et større selskap som kan investere i flere eiendomsprosjekter som begejstrer og har søkelys på bærekraft.

Covid-19 og krigen i Ukraina

Pandemien har også preget 2021 og styret har gjennom året fortsatt med analyser av den løpende situasjonen. Det ble raskt etter utbruddet av viruset etablert en beredskapsplan, hvor man metodisk gjorde vurderinger knyttet til likviditet, leieinnbetalinger, utsettelse av prosjekter og helse og sikkerhet for de ansatte. Planen er fulgt opp gjennom året. Administrasjonen har også ved behov hatt aktiv dialog med leietagere om mulige løsninger, hvor blant annet utsettelse av leie, leiefriktak eller lignende er blitt diskutert. Styret takker ansatte og ledelsen for god felles innsats gjennom et utfordrende andre år under pandemi. Administrasjonen har utvist stor tilpasningsdyktighet under krevende forhold.

Krigen i Ukraina er først og fremst en tragedie for menneskene som blir rammet og det ukrainske folk. Samtidig påvirker konflikten også internasjonal handel, EU, Norge og andre vesentlige land har iverksatt strenge handels sanksjoner mot Russland. Dette påvirker byggebransjen i Norge som opplever større usikkerhet knyttet til tilgangen på byggematerialer, leveringstider, priser og arbeidskraft. Styret mener at konsernet har god likviditet og man er godt rustet til å tåle eventuelle usikkerhet i markedet fremover. ■

Ellen Duff
Lise Duestoft

Paul Erik Løkken
Paul Erik Løkken

Emil Thyrberg
Emil Thyrberg

Isabella Alnberg
Isabella Alnberg

Kreditrisiko

Konsernet sikrer seg mot kredittrisiko ved å sikre at leietakerne er diversifiserte i de bransjer de opererer, samt å kreve garantier eller depositum som står i forhold til leietakernes soliditet og omdømme. Vi opplever begrensede tap på utstående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er at konsernet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Det er etablert en likviditetsplan som hensyntar risiko i løpende byggeprosjekter, oppgjør fra boligkjøpere og betalingsproblemer for leietakere. Konsernet har betydelig bedre likviditet enn reserven det er pålagt fra långivere. Denne reserven kan enten holdes i bankinnskudd eller frie trekkrettigheter.

Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert gjeldsstruktur med vurderte løpetider på lårene og velstabilitet i forhold til flere banker.

Ved utgangen av 2021 består total gjeld av 1 163 millioner kroner gjeldsbrevlån, 1 084 millioner kroner trekkkreditletter og 159 millioner kroner bygge lån. I tillegg har konsernet 781 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 570 millioner kroner i ubenyttede bygge lån.

Konsernets gjennomsnittlige margin på lån var 1,42 prosent og 69 prosent av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter. Konsernets belåningsgrad i forhold til eiendomsverdien (investeringseiendom og varelager), var ved utgangen av 2021 39 prosent (43 prosent) og rentedeckringsgraden 2,8 (2,7).

Oslo, 3.mai 2022

Leif O. Haegh
Leif O. Haegh

Morten Haegh
Morten W. Haegh

Peter Groth
Peter Groth

Anne Vainnabø
Anne Vainnabø

88,5 millioner kroner), av disse utgjorde 0,5 millioner kroner fordringer på felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på til sammen 2 407 millioner kroner (2 673 millioner kroner) av dette utgjorde langsiktig gjeld 1 928 millioner kroner (1 999 millioner kroner). Mesteparten av den kortsiktige gjelden forventes refinansiert i 2022 med lengre løpetid. Det er ikke knyttet rentebærende gjeld til eiendommene holdt for salg.

Konsernet hadde ved utløpet av 2021 en egenkapital på 4 448 millioner kroner (3 750 millioner kroner), som tilsvarende egenkapitalprosent på 55,1 prosent (49,5 prosent). Morselskapet hadde ved utløpet av 2021 en egenkapital på 1 167 millioner kroner (1 214 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 15 millioner kroner (325 millioner kroner). Nedgangen kommer som en følge av at varelageret i 2021 er økt med 196 millioner kroner og at det i 2020 ble gjort utbetalinger fra det felleskontrollerte selskapet Hasle Linje Nærings DA etter salget av Karvesvingen 5.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 10 millioner kroner (negativ 294 millioner kroner). Utbetalningens skyldes hovedsakelig prosjektene i Kristian Augustsgate 23, Hotel Riviera, Clymbveien 33 og Parkvarelet. Salget av Bøkkerveien 5 har i 2021 bidratt med innbetaling.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med 62 millioner kroner (positiv 0,6 millioner kroner). Hovedendringen har vært oppblåsing på 132 millioner kroner og nedkvittringen av gjeld på 105,3 millioner kroner. I 2021 ble det utbetalt utbytte på 58,4 millioner kroner.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved re/forhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler følger endringene i konsumprisindeksen og gir faste inntekter i leieperioden. Vekstet gjennomføres leiebidt er 7 år ved utløpet av 2021.

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene økte 5 % til 226 millioner kroner (215 millioner kroner). Netto driftsresultat for utleieeiendommene økte med 3 % til 168,5 millioner kroner (163,1 millioner kroner).

Netto resultat fra tilknyttede eiendommer var 144,2 millioner kroner (194,7 millioner kroner). Verdictendring investeringseiendommer utgjorde 464,6 millioner kroner (457,2 millioner kroner). Verdikjøringen er primært knyttet til nye leieavtaler og at yielden har falt gjennom året.

Finansinntektene utgjorde 1,5 millioner kroner (1,9 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering utgjorde 79 millioner kroner (96,7 millioner kroner). Rentebøvingene i slutten av perioden bidro til at finansielle instrumenter opplevde en positiv verdilutvikling på 88,4 millioner kroner (negativ 62,5 millioner kroner). Resultat før skatt for konsernet ble dermed 885,1 millioner kroner (608,5 millioner kroner).

Regnskapet for 2021 viser en skattekostnad på 119,7 millioner kroner (90,6 millioner kroner). Periodens overskudd ble 765,4 millioner kroner (579 millioner kroner).

Morselskapets selskapsregnskap viser i 2021 et underskudd på 0,6 millioner kroner.

Balanse

Totale eierdelere i konsernets balanse var 8 064 millioner kroner (7 974 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringsseiendommer 6 561 millioner kroner (6 367 millioner kroner). Til tross for salget av Bøkkerveien 5 er det økning på 193 millioner kroner. Økningen relateres til nye leiekontrakter, lavere renter og generelt god verdiløpning på eiendommene. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 92 millioner kroner, tilsvarende som i 2020. Varelageret utgjorde 290 millioner kroner (94 millioner kroner), en økning på 196 millioner kroner.

Konsernet hadde 36,4 millioner kroner (93,1 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 135,1 millioner kroner ved årsslutt. Fordringer utgjorde 11,2 millioner kroner



Styret



Leif O. Høegh

Styrets leder

Styremedlem i Høgh Eendom siden oppstarten av selskapet, og ble styrets leder i 2014. Er tilleggs blant annet styremedler i Høgh Invest AS, Høgh Invest AS, Høgh Invest AS, samt i Høgh Capital Partners. Leif O. Høegh har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group. Han har MBA i Economics fra University of Cambridge og en MBA fra Harvard Business School.



Morten W. Høegh

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden oppstarten av selskapet. Han er styreleder i Høgh IMO og styremedlem i Høgh Capital Partners. Videre er Morten styreleder for portefoljeselskapet Citid BI (Bermuda Ltd). Han har erfaring i investeringsbankvesen hos Morgan Stanley i London.

Morten er MBA fra Harvard Business School, Bachelor of Science in Ocean Engineering og Master of Science in Ocean Systems Management fra Massachusetts Institute of Technology. Han har også erfaring fra IT-forretns utstillings.



Lisa Duestoft

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden 2013. Lisa er i dag Chief Strategy & Analytics Officer i Høgh og styremedlem i Høgh Capital Partners.

Lisa har mange års konsulente erfaring innenfor forretningsstrategi og M&A fra blant annet McKinsey & Co., og har ledelseerfaring fra en rekke IT-bransjer.

Lisa har M.Sc. i International Business Administration fra Copenhagen Business School og jobbet i HP og Corporate Finance fra McKinsey & Co. ved Kellogg Graduate School of Management i Chicago og London Business School.



Paul Erik Lødøen

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden 2006. Han har også styremedler i en rekke andre selskaper. Paul har bred utvalgt og internasjonal erfaring fra Entrepreneur- og eiendomsinvestorsett.

Han har en bredt foring, F. Selmer AS, og Selmer Corp., USA.

Han har vært administrerende direktør for Egg Henriksen Bygg AS og konsernleder for NCC Norge. Han leidet Oslo S og har vært styremedlem i Oslo S etablert i 2014. Selskapet utviklet bla. Bravida i Bjørnås. Han er bedriftsadvokat, bedriftsøkonom, B.Sc., og har gjennomført Top Executive Program ved IMD Business School.



Peter Groth

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden 2014. Erfaring som styremedlem i selskaper som AF Gruppen, Selskapet, M&A, Høgh Eendom, M&A Gruppen Eendomstiltak Eendomstiltak.

Han er en aktiv investor og styremedlem i selskaper som Selmer AS, og Matheson Tor Adriano AS og Matheson Compagnie. Han var administrerende direktør i Aspellin Ramn Gruppen fra 1990 til 2014, hvor han var leder for Aspellin Ramn Eendom.

Peter er svillingenør fra NTH Bygg 1977 og har erfaring som entreprenør, rådgiver og styreleder.



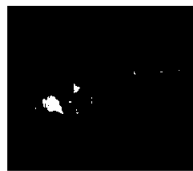
Arne Vårnebo

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden 2020. Han har lang erfaring som både eier og leder i eiendomsbransjen. Samtidig bygge opp Selmer Eendom AS.

Er dag CEO og medeier i AVA Eendom AS, som er en diversifisert eiendomsportefolje i Oslo, Bjørnås, Askar og Drammen.

Arne er utdannet siviløkonom fra BI 1991.



Isabella Alveberg

Styremedlem

Styremedlem i Høgh Eendom siden 2020.

Han er dag CEO for aksjekontoret Gaekette AS.

Isabella er en leder med bred kompetanse innenfor administrasjon og økonomi, og har jobbet som aksjonær i Altia og Avest Software.

Isabella har en BA Economics fra STOUT College 1988.



Gunnar Ovøland

Styremedlem

Gunnar har erfaring innenfor by- og distriktsutvikling i Norge og Sverige, og arbeidet mye med planlegging og utarbeidelse av strategier som Utstillingsreguler i Aspellin Ramn Eendom og AB Invest.

Han har en M.Sc i Urban Planning fra Aalborg Universitet.

Gunnar Ovøland tiltrådte som styremedlem 3. mai 2022.

HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

Årsregnskapet 2021

- 63 Resultatregnskap
- 64 Balanse
- 66 Kontantstrømpoppstilling
- 67 Egenkapital
- 68 Noter

Finans- og økonomiavdelingen i Høegh Eiendom



| RESULTATOPPSTILLING | NOTE | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|-----------------|
| Leieinntekter | 78 | 225 980 | 214 577 |
| Driftrelaterte eiendomskostnader | | -44 607 | -39 840 |
| Vedlikeholdskostnader | 11 | -7 954 | -5 274 |
| Andre eiendomsrelaterte kostnader | | -4 941 | -6 397 |
| Netto driftresultat - utleie | | 168 478 | 163 066 |
| Salginntekter fra bolig | | 0 | 23 929 |
| Produksjonskostnader bolig | | 0 | -15 356 |
| Andre inntekter | | 80 970 | 37 357 |
| Andre kostnader | | -47 401 | -42 976 |
| Administrative kostnader | 112 | -55 735 | -53 002 |
| Avskrivning | 10 | -5 667 | -4 334 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 124 874 | 5 184 |
| Driftsresultat før verdilendinger | | 285 519 | 113 868 |
| Netto resultat fra felleiskontrollert- og tilknyttet virksomhet | 26 | 144 173 | 194 669 |
| Verdlending investeringseiendom | 9 | 464 570 | 457 236 |
| Driftsresultat | | 874 262 | 765 772 |
| Finans | | | |
| Finansinntekter | | 1 503 | 1 862 |
| Finanskostnader | | -79 028 | -96 723 |
| Verdlending finansielle instrumenter | | 88 361 | -62 453 |
| Netto finanskostnader | | 10 836 | -157 314 |
| Resultat før skatt | | 885 098 | 608 458 |
| Betalbar skatt | 14 | -3 582 | -3 589 |
| Endring utsatt skatt | 14 | -116 103 | -86 969 |
| Resultat etter skatt | | 765 413 | 517 900 |
| Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerte aksjerinteresser | | 45 451 | 16 206 |
| Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet | | 719 962 | 501 695 |



NOTER OG REGNSKAP

HØEGH EIENDOM

HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

| EIENDELER | NOTE | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Investeringseidendom | 9,22 | 6 560 655 | 6 357 619 |
| Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet | 26 | 862 163 | 724 483 |
| Værlige driftsmidler | 10 | 14 767 | 17 609 |
| Investering i aksjer og andeler | | 1 102 | 881 |
| Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet | | 65 324 | 3 935 |
| Andre fordringer | | 6 254 | 11 311 |
| Finansielle derivater | 13 | 2 152 | 13 700 |
| Utsatt skattefordel | 14 | 65 252 | 101 013 |
| Sum anleggsmidler | | 7 596 689 | 7 240 751 |
| Omløpsmidler | | | |
| Eiendom holdt for salg | 9 | 92 000 | 92 000 |
| Værdilager | 15 | 288 916 | 83 971 |
| Fordringer | 16 | 11 232 | 8 508 |
| Kundefordringer | 16 | 37 862 | 45 887 |
| Bankinnskudd | 17 | 36 446 | 93 126 |
| Sum omløpsmidler | | 467 456 | 333 504 |
| Sum eiendeler | | 8 064 145 | 7 574 255 |

64

ÅRSRAPPORT 2021

HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

| EGENKAPITAL OG GJELD | NOTE | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Akjeskapital | 18 | 666 600 | 666 600 |
| Egne aksjer | | -16 655 | -16 655 |
| Overtkurs | | 135 440 | 135 440 |
| Opplyst egenkapital | | 3 475 165 | 2 819 258 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 287 833 | 244 968 |
| Sum egenkapital | | 4 448 383 | 3 749 612 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Rentebærende gjeld | 13,19,21,22 | 1 927 911 | 1 995 164 |
| Lån fra aksjonær | | 19 152 | 29 319 |
| Andre forpliktelser og gjeld | | 7 107 | 6 810 |
| Finansielle derivater | 13 | 42 905 | 14 064 |
| Utsatt skatt | 14 | 903 063 | 827 516 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 900 137 | 2 882 872 |
| Kortiktig gjeld | | | |
| Rentebærende gjeld | 13,19,21,22 | 478 981 | 673 803 |
| Leverandørgjeld | | 51 288 | 35 938 |
| Finansielle derivater | 13 | 2 801 | 2 551 |
| Annen kortiktig gjeld | 15,20 | 176 555 | 125 489 |
| Sum kortiktig gjeld | | 709 625 | 837 781 |
| Sum gjeld | | 3 615 762 | 3 824 654 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 8 064 145 | 7 574 255 |

Oslo, 3.mai 2022

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | |
| Leif Høegh styrets leder | Morten Høegh styremedlem | Ole-Dag Høegh styremedlem | Paul Erik Ludheim styremedlem |
| | | | |
| Peter Groth styremedlem | Anne Vinnemo styremedlem | Isabella Alvsberg styremedlem | Eirik Thyrøe daglig leder |

65



NOTER OG REGNSKAP

HØR OG HJEMDOM

**KONSOLIDERT
KONTANTSTRØMSOPPSTILLING**

(Beløp i NOK 1000)

| KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | NOTE | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|-----------------|
| Driftsresultat | | 874 250 | 765 772 |
| Periodens betalte skatt | 14 | -3 589 | -3 131 |
| Avskrivninger | 10 | 5 667 | 4 334 |
| Endring i kunderfordringer | 16 | 8 035 | -29 267 |
| Endring i andre fordringer | 16 | -7 724 | 42 071 |
| Endring i leverandørgjeld | | 15 350 | -5 989 |
| Endring i varelager | 15 | -195 945 | -25 544 |
| Endring i andre omlempemidler og andre gjeldsposter | 20 | 41 196 | 89 697 |
| Gevinst av salg | | -124 874 | -5 184 |
| Verdilønding investeringsendommer | 9 | -464 570 | -457 236 |
| Resultatandel fra TS | 26 | -137 670 | -50 471 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 15 138 | 325 053 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Betaling for investeringsendommer | 9 | -373 104 | -337 317 |
| Mottatt ved salg av investeringsendommer | | 360 726 | 0 |
| Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler | | -221 | 1 818 |
| Ut- eller innbetaling fra langsiktige fordringer | | -56 332 | 19 288 |
| Elementer uten kontantstrømeffekt | | 38 833 | 21 994 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -10 098 | -294 217 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Finansinntekter | 13 | 1 503 | 1 862 |
| Finanskostnader | 13 | -79 028 | -96 723 |
| Nettobetaling av rentebærende gjeld | 19 | -1 055 044 | -389 771 |
| Opptak av rentebærende gjeld | 19 | 1 132 464 | 532 565 |
| Betalt utbytte | | -58 449 | -47 300 |
| Utbetaling til minoritetsinteresser | | -5 167 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -61721 | 633 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -56 681 | 31 469 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar | | 93 128 | 61 658 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember | | 36 446 | 93 128 |

66

ÅRSRAPPORT 2021

**ENDRINGER I
KONERNETS EGENKAPITAL**

(Beløp i NOK 1000)

| | AKSJJE- KAPITAL | OVERKURS | EGNE AKSJER | OPPTJENT RESULTAT | TOTAL EGENKAPITAL |
|-------------------------------------|--------------------|----------|----------------|----------------------|----------------------|
| Total egenkapital 1. januar 2020 | 666 600 | 135 440 | -116 655 | 2 560 017 | 3 265 402 |
| Årsresultat | | | | 517 900 | 517 900 |
| Endring i minoritet | | | | - | - |
| Utbytte | | | | -47 300 | -47 300 |
| Andre justeringer | | | | 13 610 | 13 610 |
| Sum årets endring | 0 | 0 | 0 | 484 210 | 484 210 |
| Total egenkapital 31. desember 2020 | 666 600 | 135 440 | -116 655 | 3 064 227 | 3 749 612 |
| Total egenkapital 1. januar 2021 | 666 600 | 135 440 | -116 655 | 3 064 227 | 3 749 612 |
| Årsresultat | | | | 765 413 | 765 413 |
| Endring i minoritet | | | | -5 167 | -5 167 |
| Utbytte | | | | -58 449 | -58 449 |
| Andre justeringer | | | | -3 025 | -3 025 |
| Sum årets endring | - | - | - | 698 772 | 698 772 |
| Total egenkapital 31. desember 2021 | 666 600 | 135 440 | -116 655 | 3 762 999 | 4 448 383 |

67



NOTE 4 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNINGSMESSIGE VURDERINGER

Estimer og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidig 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 utfallet. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, driftes nedenfor:

4.1 - Virkelig verdi av investeringsieendommen Investeringseieendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verdi vurdering. Forbeholden av investeringsieendommer er i tråd med dette eksistert ved utløp av hvert år siden 2016. Fremgangen i løn ved vurdering av virkelig verdi for investeringsieendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktstørrelse- og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. I tabellene av virkelig verdi for investeringsieendommer avhenner således i størrelse og av forutsett markedspris, diskonteringsrente og målingstid.

NOTE 5 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Konsernsregnskapet er utarbeidet basert på historisk kostprisregnskap med tillegg av markedsprisjusteringer, investeringsieendommer og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet når dette kan måles tilstrekkelig pålitelig.

5.1 - Investeringseieendommen I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finans ansvarlig for utarbeidelse av verdsettelse av investeringsieendommene som brukes i finansregnskapet. Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringsieendommer verdsettes til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsesrapporter med interne analyser der selskapet gjør en vurdering av- og kontrollidder om de eksterne verdsettelsesrapporter gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringsieendommene. Verdsettelsesprosess og tilgjengelighet av informasjon er utarbeidet i henhold til konsernets verdsettelsesprosess og er beskrevet i note 31.2. Verdsettelsesprosess er i samsvar med kravene i IFRS 13. Verdsettelsesprosess er godkjent av konsernets styre og er beskrevet i note 31.2. Verdsettelsesprosess er i samsvar med kravene i IFRS 13. Verdsettelsesprosess er godkjent av konsernets styre og er beskrevet i note 31.2.

5.2 - Finansielle instrumenter og derivater Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor:

NOTE 6 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko; markedsrisiko (renterisiko og prisenisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringplan fokuserer på kapitalmarkedsens utfordringsområder og fokuserer å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring. Risikostyringen for konsernet varetas av økonomi- og finansavdelingen. Overensstemmelse med retningstiltak godkjent av styret. Avdelingen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i tråd med samordnet med de ulike driftsaktivitetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningstiltak for spesifikke områder som renterisiko.

6.1 - Markedsrisiko

(A) VALU/RISIKO Konsernet har ikke innpøst leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle oppgjør og betaler er i norske kroner.

(B) PRISRISIKO

Konsernet er eksponert for endringer i markedspris, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har mange langsiktige leieavtaler. Værdet til gjensvarende leietid for leiekontraktene er 71 år ved utgangen av 2021 (2020: 75 år).

Leieavtalene for forettr regnskapsperiodene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-, justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2021 var 3,5 prosent.

(C) RENTERISIKO

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede rentestyringspolitikken er at konsernet skal ha en rentebæring som utgjør 4-6 rentestyringsgradsår på lån knyttet til eiendommene. Ved årsslutten var dette tilført 51 (2020: 53) rentestyringsgradsår. Inntegns som andel gjeld knyttet til eiendommene, ble utarbeidet i henhold til konsernets verdsettelsesprosess som er beskrevet i note 5.1. Konsernet har et gjeldsforhold på 1,260 ved utgangen av 10. år, i tråd med konsernets investeringsstrategi. 5 sifringssårsrisiko utgjør 10 år periode, eller 50% sikret over en 10 år periode.

Table with 4 columns: ÅR (ALLE TALL I MNOK), 2021, 2020, and sub-rows for Unders 1 år, 1-2 år, 3-5 år, Over 5 år, and SUM Hovedstol.

6.2 - Kredittisiko Konsernets kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikofri for å bli oppgjort innenfor de avtalte betingelsene. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakere skal hovedsakelig være store, solide selskaper eller offentlige for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet overvåker kreditt-rating og kredittstatus til nye leietakere. De fleste leietakere har ett bankgaranti eller opprettet deponiumkonto. Garantier eller deponiumkonto størrelse reflekteres i henhold til soliditeten til leietaker. Leieinntekter blir i stør grad fakturert forutsatt hvis per måned eller kvartal. Kreditttap i både 2021 og 2020 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

6.3 - Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammen til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en formidlig likviditet til å møte uforutsatte forpliktelser. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsresser per 31. desember.

Table with 4 columns: Ubenyttede låne- og trekkfaciliteter, (ALLE TALL I MNOK), 2021, 2020, and sub-rows for Bankinnskudd.

Som beskrevet på de foregående sidene har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som begrenser behovet for likviditetsresser knyttet til de rentenivåer. Likviditetsrisikoen i konsernet knytter seg dermed først og fremst til om selskapet har likviditet til å betale utdrag og forfall på gjeld. Konsernet har generert et overskudd på 1,360 MNOK i 2021 og 1,260 MNOK i 2020. Konsernet har minst MNOK 100 i likviditet dvs som bankinnskudd og ubenyttede trekkfaciliteter. Konsernet overvåker dette kravet og vil gjøre vilkår i leieavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2021. Det foreligger ingen covenants knyttet til gjeldsgard. Tabellen i note 8 viser konsernets gjeldsklassifisering etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.



NOTE 7 SPESIFIKASJON AV INNTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

Høygh Eiendoms virksomhet består hovedsakelig av å leie og forvalte forretningsleiligheter på det sentrale østlandsområdet. Det er mindre lokale forskjeller mellom Oslo, Moss og Ski, hvor selskapet per utgangen av regnskapsåret har sin virksomhet.

Selskapet klassifiserer sine eiendommer innenfor "Utleie" og "Utvikling". De eiendommene som er definert som "Utleie" er ferdig utviklet og fullt eller tilnærmet fullt utleide. Eiendommene er for å opparbeide leiligheter og verdslagning. Eiendommene som er klassifisert som "Utvikling" er eiendommer som enten er under utvikling, eller skal utvikles i løpet av de nærmeste årene. Leieinntektene fra disse eiendommene vil kunne variere fra år til år.

| | 2021 | | 2020 | | | |
|---------------|---------|-----------|---------|-----------|--------|---------|
| | Utleie | Utvikling | Utleie | Utvikling | | |
| Leieinntekter | 196 188 | 29 812 | 190 051 | 24 526 | | |
| | Ski | Moss | Oslo | Ski | Moss | Oslo |
| Leieinntekter | 64 926 | 19 042 | 142 112 | 63 645 | 13 912 | 137 020 |

NOTE 8 LEIEINTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernt inngår kontrakter for utleie av investeringsleiligheter. Konsernets utleie av leiligheter målt i verdier av kontraktene foretar seg som følger per 31. desember:

| | 2021 | | 2020 | |
|------------------|---------------|-------|---------------|--|
| | Utløper innen | | Utløper innen | |
| Innen 1 år | 4 % | 9 % | | |
| Mellom 1 og 5 år | 47 % | 45 % | | |
| Over 5 år | 49 % | 46 % | | |
| Totalt | 100 % | 100 % | | |

Det arbeides systematisk med forhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2021 var arealutnyttelsen 6,7 prosent.

NOTE 9 INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

Bokført verdi av investeringsleiligheter

Endring i balanseposten investeringsleiligheter er spesifisert i tabellen nedenfor:

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| Inngående balanseverdi per 1. januar | 6 459 819 | 5 673 170 |
| Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer | -640 000 | - |
| Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer | 368 266 | 329 414 |
| Resultatført total verdiendring investeringsleiligheter | 464 570 | 457 238 |
| Totalverdi investeringsleiligheter per 31. desember | 6 652 655 | 6 459 819 |
| Eiendom reklassifisert som holdt for salg | 92 000 | 92 000 |
| Bokført verdi investeringsleiligheter per 31. desember | 6 560 655 | 6 357 819 |

Virkelig verdi vurderinger

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

| | VURDERING AV VIRKELIG VERDI | | | |
|---|--|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| | Observert markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1) | Signifikant observert input (nivå 2) | Signifikant annen ikke observert input (nivå 3) | Sum estimert virkelig verdi |
| Investeringsleiligheter | - | 105 500 | 6 547 155 | 6 652 655 |
| Sum investeringsleiligheter per 31. desember 2021 | - | 105 500 | 6 547 155 | 6 652 655 |
| Investeringsleiligheter | - | 105 500 | 6 354 319 | 6 459 819 |
| Sum investeringsleiligheter per 31. desember 2020 | - | 105 500 | 6 354 319 | 6 459 819 |

Nivå 1: Investeringseiendom er basert på kvoterte priser for identiske eiendeler.
Nivå 2: Investeringseiendom er basert på observert markedsinformasjon som ikke er omfattende av nivå 1.
Nivå 3: Investeringseiendom er basert på informasjon som ikke er observert i henhold til nivå 2.

NOTE 10 VARIGEDRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Anskaffelseskost per 1. januar | 46 543 | 41 705 |
| Tilgang i året | 2 428 | 4 838 |
| Avgang i året | -417 | - |
| Anskaffelseskost per 31. desember | 49 388 | 46 543 |
| Driftslevere og inventar | 28 935 | 24 600 |
| Årets avskrivning | 5 667 | 4 334 |
| Akkumulert avskrivning per 31. desember | 34 692 | 28 935 |
| Bokført verdi per 31. desember | 14 787 | 17 609 |
| Estimert utnyttbar levetid | 5-10 år | 5-10 år |
| Avskrivningsplan | Linear | Linear |



NOTER OG REGNSKAP

HØEGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2021

NOTE 11 REVISJONSHONORAR

(Beløp i NOK, 1000)
Kostnadsført godtgjørelse til Pricewaterhousecoopers AS, Deloitte AS og samra arbeidende selskaper for deler seg slik

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Lovpålagt revisjon | 2 404 | 2 764 |
| Andre attestasjonstjenester | 275 | 0 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 188 | 166 |
| Juridiske tjenester | 0 | 531 |
| Sum | 2 846 | 3 461 |

NOTE 12 PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSE

(Beløp i NOK, 1000)

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Lønn og bonus | 82 765 | 72 442 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 776 | 10 814 |
| Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte | 6 211 | 6 314 |
| Andre ytelser | 11 498 | 13 591 |
| Sum personaltgifter | 113 249 | 103 160 |
| Herav aktivert på prosjekter under utvikling | (14 351) | (12 669) |
| Herav felleskostnader til fordeling på leietakere | (13 883) | (13 207) |
| Herav relatert til lepende drift av eiendommer | (10 001) | (9 092) |
| Sum lønns- og personalkostnader | 75 214 | 68 198 |

Gjennomsnittlig antall årverk i regnskapsåret

Antall ansatte per 31. desember

I mai 2020 ykkete konsernet selskapet Høegh Capital Partners AS, hvor det var ansatt 10 personer.

Pensjon

Konsernet har en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En av de ansatte er del av en lukket pensjonsordning ut over den vanlige innskuddsordningen alle ansatte er del av.

Den lukkede pensjonsordningen finansieres over selskapsdrift og/eller utlånes. Forplikelsen er framtidsrettet i økonomiske forutsetninger vil ikke bli innvirket på fremtidig utbetaling.

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Avsatt i balansen for fryst forpliktelse | 2 501 | 2 501 |
| Totalt | 2 501 | 2 501 |

Ytelser til ledende personer

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte fremkommer i tabellen nedenfor

| | 2021 | | 2020 | |
|--|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | Lønn | Pensjon/ andre ytelser | Lønn | Pensjon/ andre ytelser |
| Administrerende direktør | 6 693 | 237 | 6 155 | 234 |
| Resterende ledende ansatte | 22 157 | 1 314 | 13 931 | 1 172 |
| Sum ytelser til ledende ansatte | 28 850 | 1 551 | 20 086 | 1 406 |

Godtgjørelse til styret

Det ble utbetalt kr 1320 000,- i styregodtgjørelse i 2021 fra konsernet, hvorav 418 638,- fra morselskapet.

Incentivprogram for ledende ansatte

Ledende ansatte i Høegh Eiendom deltar i et langsiktig incentivprogram som gir avkastning basert på konsernets avkastning over tid. Det er et krav om at man må være ansatt på utbetalingstidspunktet, og at deler av avkastningen skal investeres i aksjer i Høegh Eiendom AS. Aksjene må eies minimum i 12 måneder og kan kun selges til morselskapet Høegh Eiendom Holding AS. Incentivprogrammet ble verksatt fra og med januar 2016.

Administrerende direktør eller 99,9 % av tilknyttede Eiendom II AS, som ligger i 1,57 % av Høegh Eiendom AS. Høegh Eiendom Holding AS eller de resterende 0,01 % av aksjene i Høegh Eiendom II AS, men har alle stemmerettigheter i selskapet. Andre ledende ansatte eller til sammen 0,009 % av Høegh Eiendom AS gjennom aksjeselskaper eller direkte.



NOTER OG REGNSKAP

HØR OG HJELP

ÅRSRAPPORT 2021

NOTE 14 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

| (Beløp i NOK 1000) | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Skattekostnaden beregnet av resultat før skatt og bestil av endring i utsatt skatt og betalbar skatt. | | |
| SKATTEKOSTNAD | | |
| Betalbar skatt | 3 582 | 3 589 |
| Endring utsatt skatt | 116 103 | 88 989 |
| Skattekostnad | 119 685 | 90 558 |
| BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN | | |
| Betalbar skatt | 3 582 | 3 589 |
| Utsatt skatt | 909 063 | 827 516 |
| Utsatt skattefordel | 65 252 | 101 013 |

Effektiv skattesats

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Årsresultat før skatt | 885 098 | 608 458 |
| Selskapskattesats | 22 % | 22 % |
| Forventet inntekstskatt etter nominell skattesats | 194 722 | 133 861 |

Skatteeffekt av følgende poster

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Ikke fradragsberettigede kostnader | 425 | 651 |
| Ikke skattepliktige inntekter | -76 630 | -42 827 |
| Permanente forskjeller | 3 055 | |
| Andre poster | 113 | -1127 |
| Skattekostnad | 119 685 | 90 558 |
| Effektiv skattesats | 14 % | 15 % |

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle derivater | -12 822 | -24 841 |
| Investeringsrelendrom | 845 813 | 764 236 |
| Varebeholdning | 5 103 | 2 430 |
| Fordringer | -247 | -262 |
| Pensjonspremiefond | -550 | -550 |
| Gjeld og tapkonto | 29 479 | 37 012 |
| Fremførbart underskudd | -51 633 | -70 090 |
| Andre poster | 28 867 | 18 588 |
| Netto utsatt forbehold/forpliktelse i balansen | 643 810 | 726 593 |

Utsatt skatt motføres i konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Alle konsernselskaper som inngår i skattekonsernet er hjemmehørende i Norge.

NOTE 15 VARELAGER/FORSKUDD FRA KUNDER

| (Beløp i NOK 1000) | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|---------|--------|
| Lager av varer under tilvirkning | 289 916 | 93 971 |
| Forskuddbetaling fra kunder | 57 072 | - |

Varelaget og forskuddbetaling fra kunder relaterte seg til datterselskapene Verket Bellig AS og Verket Moss Papphuset AS og boligprosjektene Verket Bygge 1 og 2 og Papphuset, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på tomteene til Verket Bellig AS og Verket Moss Papphuset AS.

Verket Bygge 1 hadde salgsstart i 2018. Byggestart i 2021 og overlevering i 2022.

Verket Bygge 2 hadde salgsstart i 2021. Forventet byggestart i 2022 og overlevering i 2024.

Støperiet overleverte de siste leilighetene til kjøperne i 2020.

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| (Beløp i NOK 1000) | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Kundefordringer | 38 513 | 46 239 |
| Avsetning tap på fordringer | -651 | -342 |
| Netto kundefordringer | 37 862 | 45 897 |
| Fordringer på fallskontrollert- og tilknyttet virksomhet | 548 | 4 483 |
| Andre kortsiktede fordringer | 10 684 | 4 025 |
| Sum kortsiktede fordringer | 49 094 | 54 405 |

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer.

NOTE 17 BANKINNSKUDD

| (Beløp i NOK 1000) | 2021 | 2020 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Bankinnskudd | 32 685 | 86 529 |
| Bundne midler | 3 761 | 4 589 |
| Sum bankinnskudd | 36 446 | 91 118 |

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto.



ÅRSRAPPORT 2021

NOTE 20 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Betalbar skatt | 3 562 | 3 589 |
| Offentlige avgifter | 17 335 | -590 |
| Forskudd fra boligkjøpere | 57 072 | |
| Annenn kortiktig gjeld | 98 566 | 122 490 |
| Sum annen kortiktig gjeld | 176 555 | 125 489 |

NOTE 21 NÆRSTÅENDE PARTER

(Beløp i NOK 1000)

Mellomvarende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Høegh Eiendom er eliminert i konsernsregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Detaljer om transaksjoner mellom Høegh Eiendom og nærstående er gitt nedenfor.

Gjennom året har konsernet hatt følgende transaksjoner med nærstående:

| | LEIENNTEKTER | | KJØP AV TJENESTER | |
|---------|--------------|-------|-------------------|------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Vind AS | 17 08 | 1 313 | 0 | 0 |

Vind AS eier 6,08 % av Høegh Eiendom Holding AS og leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Høegh Capital Partners AS var tidligere et systerelskap til konsernet. Dette selskapet ble kjøpt 18. mai 2020 og inngår fra denne dato i konsernet. Høegh Capital Partners AS leverer regnskaps-, juridiske-, personalrelaterte- og kapitalforvaltnings tjenester til Høegh Eiendom.

GJELD TIL NÆRSTÅENDE

| | 2021 | 2020 |
|---------|------|------|
| Vind AS | 0 | 0 |

Konsernet har hatt en gjeld til Vind AS i forbindelse med at Høegh Eiendom Holding AS kjøpte tilbake aksjer fra Vind i 2020. Gjelden er gjort opp i 2020. Renten har vært null på markedsmessige vilkår.

83

NOTER OG REGNSKAP

NOTE 18 AKSJEKAPITAL OG AKSJONJØRER

Aksejkapitalen på kr. 666 600 000 har i 2020 og 2021 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr. 100.

Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge. Selskapsaksjonærer har vært uendret i regnskapsåret og for året. Selskapsaksjonærer pr. 31. desember.

| AKSJONJØRER | AKSJER | SUM | EIERANDEL | STEMMEANDEL |
|---------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Vind AS | 495 000 | 495 000 | 9,09 % | 90,91 % |
| Acquitar AS | 4 950 000 | 4 950 000 | 80,91 % | 90,91 % |
| Egne aksjer | 1 155 000 | 1 155 000 | 0,00 % | 0,00 % |
| Totalt | 6 600 000 | 6 600 000 | 100 % | 100 % |

NOTE 19 RENTEBÆRENDE GJELD

(Beløp i NOK 1000)

I tabellen under vises en oversikt per 31. desember over rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjensvarende løpetid.

| RENTEBÆRENDE GJELD | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| Sum rentebærende gjeld | 2 406 892 | 2 672 967 |
| Herav byggelån | 158 785 | 280 411 |
| Herav øvrig rentebærende gjeld | 2 270 715 | 2 392 556 |
| Herav rentesatt | 1 560 000 | 1 490 000 |
| Sikringsgrad | 69 % | 63 % |
| Bankinnskudd | 36 446 | 93 128 |
| Rentebærende fordringer | 1 551 375 | 673 479 |
| Ubetydelige låneforfall | 3 683 % | 3 444 % |
| Gjennomsnittlig rente | 1,42 % | 1,45 % |
| Gjennomsnittlig margin | 2,3 | 1,9 |
| Gjensvarende løpetid rentebærende gjeld | 4,4 | 4,4 |
| Sikringsgrad år gjeld | | |

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende lånskuttige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Forfall innen 1 år fra årslutt | 439 388 | 657 138 |
| Forfall innen 2 år fra årslutt | 1 092 034 | 354 668 |
| Forfall innen 3 – 5 år fra årslutt | 895 470 | 1 661 161 |
| Forfall innen 5 år | 2 406 892 | 2 672 967 |

Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor:

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Rentebærende gjeld per 1. januar | 2 672 967 | 2 550 811 |
| Opptak av ny gjeld | 1 132 464 | 532 565 |
| Reduksjon av gjeld | -1 053 044 | -390 209 |
| Salg av selskap | -345 495 | 0 |
| Rentebærende gjeld per 31. desember | 2 406 892 | 2 672 967 |

82



NOTE 22 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant | 2 406 892 | 2 672 967 |
| Sum | 2 406 892 | 2 672 967 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld | | |
| Investeringsendrom | 6 494 655 | 6 301 819 |
| Eiendom holdt for salg | 0 | 0 |
| Varelager | 289 916 | 93 971 |
| Totalt | 6 784 571 | 6 395 790 |

Gjeld til kredittinstitusjoner i Hoegh Eiendom AS er diversifisert og fordeler seg på Handelsbanken, DNB, Swedbank og Nordea. Lånebetingelsene krever at det til enhver tid skal være 100 MNOK i fri likviditet i Hoegh Eiendom konsernet. Fri likviditet anses å være bankim-skudd eller andre likvide plasseringer som for eksempel obligasjoner eller manebaserte aksjer samt ubenyttede kommitterte trekkrammer. Lånebetingelsene er opplyst:

Det er avgitt korsgarantier til entreprenørene i forbindelse med byggingen av Høegh og Rabben i Moss. Konsernet har også avgitt korsgarantier til Moss Eiendom AS og Moss Eiendom AS i Oslo Nærings DA. Forbindelse med oppdrags av et nytt verkbygger. Det er ikke avsatt forpliktelser til dette balansen, da det anses som lite sannsynlig at disse garantiene vil komme til utbetaling.

Datterselskapet Hoegh Eiendom AS har garantier for garantiene etter busassoppkjøpsavtale 812 og 813 i tillegg til forbindelse med boligprosjektene Papiruset og Verket Øst og 73.

Datterselskapet Hoegh Eiendom AS har garantier for garantiene etter busassoppkjøpsavtale 812 og 813 i tillegg til forbindelse med boligprosjektene Papiruset og Verket Øst og 73.

NOTE 23 BETINGEDEFORPLIKTELSE OG-EIENDELER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å angi økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En usikker forpliktelse er en kategori usikker forpliktelse, hvor en eventuel plikt til å angi økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foreta et ikke full innflytelse på. Tilsvarende er en betinget eiendel knyttet til en mulig rettighet for virksomheten til å motta økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

Datterselskapet Ski Næringspark AS har avgitt en garanti i kjøper av et bygg i næringsparken. Leietaker har ennå ikke fått til å utføre et

liger/olje. Deres som leietaker ønsker dette har Ski Næringspark AS garantert å dekke mangler i leie fra 01/2024. Leietaker har varslet at man ser på endringer i arealbruken, men resultatet av dette er ikke avklart ved utgangen av årregnskapet. Garantien er oppdatert begrenset til 11 millioner. Det anses dog ikke som sannsynlig at denne kommer til utbetaling og det er således ikke avsatt forpliktelse i balansen.

Datterselskapet Ski Øst AS har inngått en opsjonsavtale om kjøp av deler av en landbruksendrom i Ski. Eiendommen er avsatt til kommunedepan til boligformål, men endelig regulering er ikke på plass.

NOTE 24 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Hendelser etter balansedagen er hendelser til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, eller påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember som vil gi regnskapsmessig konsekvens.

NOTE 25 KONSERNSELSKAPER

Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Hoegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2021.

| DATTERSELSKAP | EIERANDEL | DATTERSELSKAP | EIERANDEL |
|---------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|
| Hoegh Eiendom AS | 100 % | Verket Moss B4A AS | 100 % |
| Hoegh Eiendomselskap AS | 100 % | Verket Moss B4B AS | 100 % |
| Hoegh Capital Partners AS | 100 % | Verket Moss B5 AS | 100 % |
| Hoegh Invest AS | 100 % | Verket Marina AS | 100 % |
| Parkveien 53/55 AS | 100 % | Bøkkerveien Parkering AS | 100 % |
| Wergelandveien 7 AS | 100 % | Haale Utvikling AS | 100 % |
| Kr Augstegate 23 AS | 100 % | Haale Utvikling AS | 100 % |
| Prinsessealleen 8 AS | 100 % | Krydderhagen Gaarstje AS | 100 % |
| Akersgaten 73 AS | 100 % | Ski Næringspark AS | 69 % |
| Overkommandoen AS | 100 % | Dremtorp AS | 69 % |
| Huseby Utvikling AS | 100 % | Ski Logistikkpark S AS | 69 % |
| Hoegh Eiendom Øst AS | 100 % | Glyntveien 11 AS | 69 % |
| Konventionsgården AS | 100 % | Ski Næringspark Tomter AS | 69 % |
| MNF Eiendom AS | 100 % | Ø Dremtorp AS | 69 % |
| Moss Infrastruktur AS | 100 % | Ski Øst AS | 64 % |
| Rygges Næringspark AS | 100 % | Industriveien Næringsendrom AS | 64 % |
| Sponvika Eiendom AS | 100 % | Ski Øst Tomter AS | 64 % |
| Verket Bølg AS | 100 % | Haglundeveien Utvikling AS | 52 % |
| Verket Moss M6 AS | 100 % | Kjøppestasjon AS | 52 % |
| Verket Moss Papirhuset AS | 100 % | Kjøppestasjon 1-3 AS | 52 % |
| Verket Moss Hotell AS | 100 % | Tegelveien 17 AS | 52 % |
| Verket Moss BK2B AS | 100 % | Ingeniør Eiendom II AS | 0 % |
| Verket Moss BK2C AS | 100 % | Ø Kontorleilskap AS | 100 % |
| Verket Moss BK3A AS | 100 % | Ø Verket Moss AS | 100 % |
| Verket Moss BK3B AS | 100 % | Ø Parkvarialet AS | 100 % |
| Verket Moss BK3C AS | 100 % | Haslevangen 16 AS | 100 % |



NOTE 26 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

(Beløp i NOK, 1000) Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet tegnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

| Tilknyttede selskaper | ANSKAFTELSESTIDSPUNKT | | FORRETNINGSKONTOR | | EIERANDEL | | BALANSEFØRT VERDI 2020 | BALANSEFØRT VERDI 2021 |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------|--|------------------------|------------------------|
| | ANSKAFTELSESTIDSPUNKT | FORRETNINGSKONTOR | EIERANDEL 2020 | EIERANDEL 2021 | | | | |
| Sponvika Utvikling AS | 22.06.2011 | Moss | 0% | 0% | 40% | | | |
| Sponvika 1 KS | 22.06.2011 | Moss | 0% | 0% | 36% | | | |
| Skoggata KS | 22.06.2011 | Moss | 0% | 0% | 36% | | | |
| SK Skolebygge KS/AS | 01.12.2006 | Ski | 32,0% | 32,0% | 31,6% | | | |
| Fellesskontrollert virksomhet | | | | | | | | |
| Haskemann AS | 12.07.2012 | Oslo | 50% | 50% | 50% | | | |
| Hasle Linje Næring DA | 18.08.2014 | Oslo | 48,5% | 48,5% | 48,5% | | | |
| Industriens og Eksportens Hus AS | 10.02.2010 | Oslo | 50% | 50% | 50% | | | |
| Konkaven AS | 14.09.2017 | Oslo | 50% | 50% | 50% | | | |
| Koyers Gate 1 Holding AS | 26.05.2021 | Oslo | 50% | 50% | 0% | | | |

Beregnet balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Verdiendring består av verdiendring investeringseiendom, lån og beregnet utsatt skatt av endring.

| | BALANSEFØRT VERDI 2020 | ANDEL RESULTAT 2021 | KAPITALINNSKJUDT/ NEDSETTELSE | BALANSEFØRT VERDI 2021 |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| Tilknyttede selskaper | | | | |
| Sponvika Utvikling AS | 502 | -1 | -501 | - |
| Sponvika 1 KS | 474 | -22 | -452 | - |
| Skoggata KS | -800 | 800 | - | - |
| SK Skolebygge KS/AS | 28 592 | 3 141 | - | 31 733 |
| Fellesskontrollert virksomhet | | | | |
| Industriens og Eksportens hus AS | 511 553 | 86 150 | - | 597 703 |
| Haskemann AS/IS | 14 785 | -720 | -10 000 | 4 065 |
| Hasle Linje Næring DA | 144 780 | 52 726 | - | 197 507 |
| Konkaven AS | 24 607 | 2 099 | - | 26 706 |
| Koyers Gate 1 Holding AS | - | - | 4 450 | 4 450 |
| Sum | 724 493 | 144 173 | (6 503) | 862 163 |

| | BALANSEFØRT VERDI 2019 | ANDEL RESULTAT 2020 | KAPITALINNSKJUDT/ NEDSETTELSE | BALANSEFØRT VERDI 2020 |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| Tilknyttede selskaper | | | | |
| Sponvika Utvikling AS | 377 | 125 | - | 502 |
| Sponvika 1 KS | 5 359 | -277 | -4 608 | 474 |
| Skoggata KS | -480 | -321 | - | -800 |
| SK Skolebygge KS | 35 379 | -6 787 | - | 28 592 |
| Fellesskontrollert virksomhet | | | | |
| Industriens og Eksportens hus AS | 385 960 | 125 593 | - | 511 553 |
| Haskemann AS/IS | 9 762 | 5 023 | - | 14 785 |
| Hasle Linje Næring DA | 206 375 | 77 995 | -139 590 | 144 780 |
| Sommerogatan Utvikling AS | 10 000 | -10 000 | - | - |
| Konkaven AS | 21 290 | 3 317 | - | 24 607 |
| Sum | 674 022 | 194 689 | (144 198) | 724 493 |

86

Sammenheng av viktige poster i konsolidert regnskap for felleskontrollert virksomhet. Oppgitte tall er basert på 100% av aksjeneverdiene.

| | INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS | | | | HASLE LINJE NÆRING DA | | | |
|---|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| RESULTAT | 86 176 | 84 133 | 16 289 | 16 289 | 16 541 | 16 541 | 16 541 | 16 541 |
| Løinntekter | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Driftskostnader | -6 192 | -11 533 | -9 689 | -9 689 | -12 015 | -12 015 | -12 015 | -12 015 |
| Driftsresultat før verdilendinger | 79 984 | 72 600 | 6 600 | 6 600 | 4 526 | 4 526 | 4 526 | 4 526 |
| Verdiendring/gevinnat investeringseiendom | 189 010 | 298 825 | 107 777 | 107 777 | 163 844 | 163 844 | 163 844 | 163 844 |
| Driftsresultat | 268 994 | 371 425 | 114 377 | 114 377 | 168 370 | 168 370 | 168 370 | 168 370 |
| Netto finanskostnader | -48 087 | -49 385 | -9 479 | -9 479 | -12 956 | -12 956 | -12 956 | -12 956 |
| Resultat før skatt | 220 907 | 322 040 | 104 898 | 104 898 | 155 414 | 155 414 | 155 414 | 155 414 |
| Skatteskotrad | -48 607 | -70 854 | 1 620 | 1 620 | 2 153 | 2 153 | 2 153 | 2 153 |
| Resultat etter skatt | 172 300 | 251 186 | 106 518 | 106 518 | 157 567 | 157 567 | 157 567 | 157 567 |
| Høgh Eiendoms del - resultat etter skatt | 86 150 | 125 593 | 52 726 | 52 726 | 77 995 | 77 995 | 77 995 | 77 995 |

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| BALANSE | 2 866 484 | 1 371 344 |
| Anleggsmidler | 46 449 | 55 486 |
| Omlopsmidler | 3 032 933 | 2 830 035 |
| Sum eiendeler | 1195 406 | 1 023 106 |
| Eigenkapital | 1 775 446 | 1 760 914 |
| Langeiktig gjeld | 62 081 | 46 015 |
| Kortiktig gjeld | 1 837 527 | 1 806 929 |
| Sum gjeld | 3 032 933 | 2 830 035 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 866 484 | 1 371 344 |

Aggregert finansiell informasjon for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Oppgitte tall tilsvarende Høgh Eiendom sin eierandole.

| TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET | | |
|---|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Løinntekter | 6 176 | 54 996 |
| Driftsresultat før verdilendinger | 51 519 | 41 700 |
| Driftsresultat | 201 014 | 268 407 |
| Netto finanskostnader | -31 648 | -31 991 |
| Resultat før skatt | 169 377 | 233 905 |
| Resultat etter skatt | 144 173 | 194 689 |
| Sum eiendeler | 2 447 876 | 2 091 484 |
| Sum egenkapital | 862 163 | 724 493 |
| Sum gjeld | 1 585 712 | 1 366 991 |

87



NOTER OG REGNSKAP

HØEGH EIENDOM

HØEGH EIENDOM HOLDING AS RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

| RESULTATOPPSTILLING | NOTE | 2021 | 2020 |
|---------------------------|------|--------------|----------------|
| Administrative kostnader | 7 | -5 429 | -5 124 |
| Driftsresultat | | -5 429 | -5 124 |
| Finans | | | |
| Finansinntekter | | 4 588 | 196 803 |
| Finanskostnader | | -1 228 | -3 832 |
| Netto / sum finans | | 3 360 | 192 971 |

| | | | |
|----------------------------|---|-------------|----------------|
| Resultat før skatt | | -2 069 | 187 847 |
| Betalt skatt | | 0 | 0 |
| Ending utsett skatt | 4 | 1 461 | 1 970 |
| Årets totalresultat | | -608 | 189 817 |

BALANSE

(Beløp i NOK 1000)

| EIENDELER | NOTE | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Andre driftsmidler | | | |
| Investering i aksjer og andeler | 6 | 1 191 919 | 1 193 702 |
| Utsatt skattefordel | 4 | 22 218 | 20 757 |
| Sum anleggsmidler | | 1 214 137 | 1 214 459 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | 0 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 1 214 137 | 1 214 459 |

ÅRSRAPPORT 2021

(Beløp i NOK 1000)

| EGENKAPITAL OG GJELD | NOTE | 2021 | 2020 |
|------------------------|----------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2,3 | 666 600 | 666 600 |
| Egne aksjer | | -16 655 | -16 655 |
| Overkurs | | 135 440 | 135 440 |
| Oppløst egenkapital | | 481 518 | 526 126 |
| Sum egenkapital | 2 | 1 166 903 | 1 213 511 |

GJELD

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kortiktig gjeld | | | |
| Rentebærende gjeld | 9 | 310 | 96 |
| Leverandørgjeld | | | |
| A annen kortiktig gjeld | 5 | 48 924 | 851 |
| Sum kortiktig gjeld | | 47 234 | 947 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 214 137 | 1 214 458 |

Oslo, 3.mai 2022

Lef-Hel
Leif O. Heigh
styrets leder

Morten Hegg
Morten W. Hegg
styremedlem

Lise Duetorf
Lise Duetorf
styremedlem

Paul Erik Lødren
Paul Erik Lødren
styremedlem

Peter Grøtt
Peter Grøtt
styremedlem

Arne Vinnes
Arne Vinnes
styremedlem

Isabella Alveberg
Isabella Alveberg
styremedlem

Eirik Thorge
Eirik Thorge
daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

| KONTANTSTRØMNER FRÅ OPERASJONELLE AKTIVITETER | NOTE | 2021 | 2020 |
|---|------|---------------|----------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Driftsresultat | | -5 429 | -5 124 |
| Endring i andre fordringer | | - | - |
| Endring i leverandørgjeld | | 214 | -56 |
| Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | | 46 073 | -60 078 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 40 858 | -65 258 |

| | | | |
|---|--|--------------|----------|
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved salg av finansielle driftsmidler | | 1 782 | - |
| Elementer uten kontantstrømf effekt | | - | - |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 1 782 | - |

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Finansinntekter | | 4 588 | 198 803 |
| Finanskostnader | | -1 228 | -3 832 |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | | - | -83 713 |
| Betalt utbytte | | -46 000 | -44 000 |
| Mottatt utbytte | | - | - |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -42 640 | 65 258 |

| | | | |
|---|--|----------|----------|
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar | | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember | | 0 | 0 |

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis.

Driftsinntekter og kostnader

Inntekter, inntektskoder og utgifter er opptjent, det vil si når, men er innført eller når tilsvarende utgifter er kreditert motdragskontoer eller sammentallingsoppslaget dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig bruk og bruk i driftsaktivitetene. Anleggsmidler er utgjort av bygninger, balanseposter er registrert i driftsmidler og driftsmidler som forventes ikke å være forfalloende. Nedskrivningen revideres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omlopsmidler og kortstidig gjeld omfatter normal poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsloppet. Andre omlopsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Armen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. Enkelte poster er vurdert etter andre regler og reguleres for nedskr.:

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av beløp for skatt (skatt på årets orienterte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordringer er presentert netto i balansen.

Konsernkontoystem

Selskapet er deltaker i et konsernkontoystem. Side på debiterende-toner klassifisert som konserninternt fortløpende med selskapet som har og disponerer hovedkonserntkontroll. Heretter blir klassifisert som finansinntekter/kostnader fra samme konsern.

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdi faller ikke er forfalloende. Konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

NOTE 2

EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

| | AKSJE- KAPIT- TAL | ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL | EGNE AKSJER | SUM |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2020 | 666 600 | 528 126 | -116 655 | 1 213 511 |
| Årsresultat | - | -608 | - | -608 |
| Utbytte | - | -46 000 | - | -46 000 |
| Egenkapital pr. 31.12.2021 | 666 600 | 481 518 | -116 655 | 1 166 903 |

NOTE 3

AKSJONÆRTABELL

Aksjekapitalen på kr. 666 600 000 har i 2020 og 2021 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101

Selskapets største aksjonærer pr 31. desember:

| HOVEDAKSJONÆRER | ANTALL | EIERANDEL | STEMMEANDEL |
|-----------------------------|------------------|--------------|--------------|
| Egne aksjer | 1 155 000 | 0,00 % | 0,00 % |
| Vind AS | 495 000 | 9,09 % | 9,09 % |
| Acquitar AS | 4 950 000 | 90,91 % | 90,91 % |
| Totalt antall aksjer | 6 600 000 | 100 % | 100 % |



NOTE 4

SKATTENOTE

| | 2021 | 2020 |
|--|--------|-------------|
| (Beløp i NOK 1000) | | |
| ÅRETS SKATTEKORTNAD | | 2020 |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | | |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 461 | -1 970 |
| Skatteestmed ordinært resultat | -1661 | -1 970 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -2 069 | 187 847 |
| Permanente forskjeller | -4 573 | -196 800 |
| Skattepliktig inntekt | -6 642 | -8 953 |

| | 2021 | 2020 | ENDRING |
|--|----------|---------|---------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -98 106 | -91 484 | 6 642 |
| Avkåret rentefradrag | -2 885 | -2 885 | 0 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -100 990 | -94 348 | 6 642 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -22 218 | -20 757 | 1 461 |

Selskapet har valgt å balansiføre utsatt skattefordel da det kan motta kompensasjon fra andre selskap i konsernet.

NOTE 5

MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|-------|
| (Beløp i NOK 1000) | | |
| Fordring mot selskap i samme konsern | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern* | 46 505 | 433 |
| * Herav sådd på på konsernkonto | -46 505 | - 433 |

NOTE 6

DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

| | ANSKAFSELSES- TIDSPUNKT | FORRETNINGS- KONTOR | STEMME OG EIERANDEL | BALANSEFØRT VERDI |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| FIRMA | | | | |
| Høegh Eiendom AS | 22.12.2005 | Oslo | 98,26 % | 1 191 919 |
| Inkegrito Eiendom II AS B | 21.05.2012 | Oslo | 100,00 % | 1 |
| Sum | | | | 1 191 919 |

NOTE 7

REVISOR OG GODTGSJØRSELSE

Kostnadsført revisjonskontrakt for 2021 utgjør kr. 586 250,-. Honorar i forbindelse med revisjon utgjør kr. 0,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2021 til daglig leder. Styrehonorar var kr. 418 639,-. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

NOTE 8

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko
Konsernet, ilten grad eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har derfor ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den driftslikvidtede markedsrisiko. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da noe av selskapets gjeld har både flytende og fast rente. Disse ligger i lånevåningene. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernets inntekter relaterer seg hovedsak fra utleie av næringsbygg. Konsernet er derfor eksponert mot svingninger i dette markedet. Eiendomsmarkedet er nå preget av høy aktivitet og mange transaksjoner. Leieprisene har steget fra fjor og forventes å stige ytterligere.

Kreditrisiko
Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses av, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko
Konsernet vurderer likviditeten som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

NOTE 9

EGNE AKSJER

| UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER | ANTALL EGNE AKSJER |
|------------------------------------|--------------------|
| Beholdning pr. 1.1.2021 | 1155 000 |
| Beholdning pr. 31.12.2021 | 1155 000 |

NOTE 10 COVID-19

COVID-19 viruset har siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert. Eiendomsbransjen opplever og at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etter-spørsmål etter ledelse. Administrasjonen har røpene gjennom 2021 og frem til i avveggelsen av årsregnskapet, gjort analyser av situasjonen, og ivarett tatt for å sikre god drift. Høegh Eiendom Holding AS har hatt tett dialog med sine ledere om mulige løsninger, der det har vært nødvendig. Høegh Eiendom Holding AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.



Til generalforsamlingen i Høgh Eiendom Holding AS

Forberedt av Høgh Invest AS

2021

Vi har revidert Høgh Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsippene, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling av kontantstrøm og konsernnoter, samt et sammendrag av viktige regnskapsprinsippene.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettsviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Vår oppgave 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-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. I pliktvedtaket redegjør vi for hvordan vi har håndtert disse kravene, og hvordan vi har håndtert dem som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er knyttet til årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vi er uavhengige av årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vi er konklusjon om årsregnskapet overfor deg, beretningen om informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

PricewaterhouseCoopers AS, Drvingstveit, Büllevågen gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: +47 22 16 000, no.: 087 009 713 MVA, www.pwc.no
Statautorisert revisor, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Høgh Eiendom Holding AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon bidrar til å gi et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsippene.

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

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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for så det gir et rettsviseende bilde for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett 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 utilskilte 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avsluttet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen er i tvil om at å avslutte konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Vårt mål er å opplyse om sannsynligheten for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilskilte feil, og å vurdere om revisjonsberetningen inneholder vår konklusjon. Betyringsfulle sliktid er en høy grad av akkurat, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som kan oppstå som følge av usikkerhet eller menneskelige feil. Feilinformasjon blir avslørt gjennom vår arbeidshandling og vår beretning, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser som økonomiske beslutninger som brukes for å støtte opp om årsregnskapet.

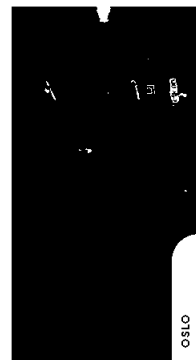
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

Oslo, 3. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huse
Anne Kristin Huse
Statautorisert revisor

(3)

Eiendomsportefølje



OSLO

Wergelandsvæien 7

Wergelandsvæien 7, 0187 Oslo
 Totalt areal: 10 700 kvm - Eierandel: 100 %
 Energi merke: Green C
 Broom In-Ujea: Very good



OSLO

Indekshuset

Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo
 Totalt areal: 31 900 kvm - Eierandel: 50 %
 Energi merke: Green C/D
 Broom In-Ujea: Excellent



OSLO

Kristian Augusts gate 23

Kristian Augusts gate 23, 0184 Oslo
 Totalt areal: 8 000 kvm - Eierandel: 100 %
 Energi merke: Green C



OSLO

Keysergate 1

Keysergate 1, 0185 Oslo
 Totalt areal: 3 300 kvm - Eierandel: 50 %
 Energi merke: Green D



OSLO

Parkvartølet

Parkvæien 55, 0288 og 56A, 0256 Oslo
 Totalt areal: 18 900 kvm - Eierandel: 100 %
 Energi merke: Lys grønn E, Lys grønn E og Oransj D
 Broom In-Ujea: Very good



HASLELINJE

Karvesvingen 7 - Kontor

Karvesvingen 7, 0279 Oslo
 Totalt areal: 7 033 kvm - Eierandel: 48,5 %
 Energi merke: Green A/B
 Broom NOR: Very good



HASLELINJE

Karvesvingen 7 - hotell

Karvesvingen 7, 0279 Oslo
 Totalt areal: 19 516 kvm - Eierandel: 48,5 %
 Energi merke: Green A
 Broom NOR: Very Good



OSLO

Ensjøveien 23 B

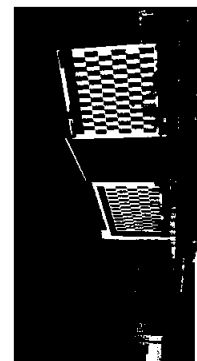
Ensjøveien 23 B, 0265 Oslo
 Totalt areal: 3 400 kvm - Eierandel: 50 %
 Energi merke: Red E



OSLO

Akersgata 73

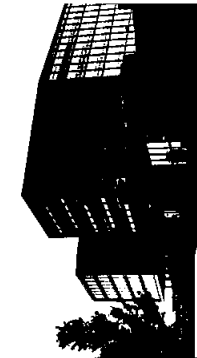
Akersgata 73, 0180 Oslo
 Totalt areal: 6 700 kvm - Eierandel: 100 %
 Energi merke: Green C
 Broom In-Ujea: Very good



HASLELINJE

Karvesvingen 3

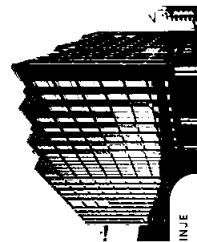
Karvesvingen 3, 0279 Oslo
 Totalt areal: 15 800 kvm - Eierandel: 0 %
 Forvåting-/Utleie for PPH
 Energi merke: Green A
 Broom NOR: Excellent



HASLELINJE

Karvesvingen 2

Karvesvingen 2, 0279 Oslo
 Totalt areal: 15 800 kvm - Eierandel: 0 %
 Forvåting-/Utleie for PPH
 Energi merke: Green A
 Broom NOR: Excellent



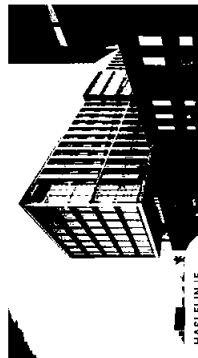
HASLELINJE

Karvesvingen 5
 Karvesvingen 5, 0579 Oslo
 Totalt areal: 17 500 kvm – Eierandel: 0 %
 Forvaltning/Årskost for Chalksons
 Energimerke: Green A
 Broom NOR: Excellent



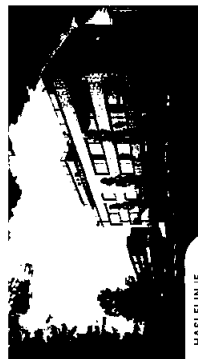
HASLELINJE

HæleTre
 Bekkerveien 4, 0579 Oslo
 Totalt areal: 2 800 kvm
 Eierandel: 50 %



HASLELINJE

Bekkerveien 5
 Bekkerveien 5, 0579 Oslo
 Totalt areal: 15 200 kvm – eierandel: 0 %; Forvaltning/Årskost for Malling & Co Eiendomsfond (1) og med Q4 2021
 Energimerke: 1/3 Green A
 Broom NOR: Very good



HASLELINJE

Hælevangen 16
 Hælevangen 16, 0579 Oslo
 Totalt areal: 3 000 kvm – Eierandel: 100 %
 Energimerke: Green B
 Broom NOR: Very good



SKI

Sk Øst
 1400 Ski
 Totalt areal: 11 400 kvm – Eierandel: 36 %



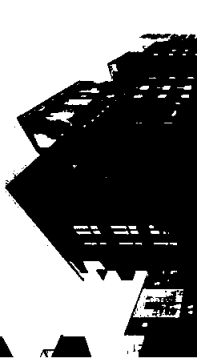
SKI

Drømtorp Ski Næringspark
 1400 Ski
 Totalt areal: 44 600 kvm – Eierandel: 69 %



VERKET MOSS

M16
 Elisabeth Von Hilbichs gate 6, 1534 Moss
 Totalt areal: 4 200 kvm – Eierandel: 100 %
 Energimerke: Green F
 Broom In-Use: Very good



VERKET MOSS

Støperiet
 Rebarkeas gate, 1534 Moss
 Totalt: 800 kvm med ulike næringskategorier



VERKET MOSS

Verket Scene

Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss
 Totalt areal: 3 950 kvm – Eierandel: 100 %
 Energimerke: Red G



VERKET MOSS

Konvensjonsgården

Verket 22, 1534 Moss
 Totalt areal: 1 980 KVM – Eierandel: 100 %



VERKET MOSS

Hotell Riviera

1534 Moss
 Totalt areal: 8 800 kvm – Eierandel: 100 %



VERKET MOSS

Ankers hus

Bernt Ankers gate 17, 1534 Moss
 Totalt areal: 10 100 kvm – Eierandel: 0 %
 Forvaltning for Arctic Securitas Fond
 Energimerke: Green A
 Broom NOR: Very Good



Vi takker for et godt 2021!



KONTAKT

Oslo - sentrum
Hans Olav Johannessen, kunde- og eierdomssjef
+47 952 35159 | hogh@eierendom.no

Oslo - HasleLigne
Cecilie Bruusgaard, kunde- og eierdomssjef
+47 908 05505 | clb@hogh@eierendom.no

Moss - Verket
Steinar Levdal, kunde- og eierdomssjef
+47 458 38 078 | stl@hogh@eierendom.no

Ski - Drentorp
Therese Mathis, Blyvesjet, kunde- og eierdomssjef
+47 348 29 827 | tm@hogh@eierendom.no



HØYGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2021



Finn Halvorsen

Direktør forvaltning og bærekraft



Guro Varrvold Hjeltnes

Prosjektleder Moss



Geran Karlsen

Analysesjef



Hans Olav Johannessen

Kunde- og eiendomsjef, Oslo



Hege Ellingsberg

Kontoransvarlig Ski



Heidi Thorkildsen Moe

Servis koordinatør og Husvert O



Ivar Bø

Leider drift og vedlikehold, Ski



Jan Erik Kristiansen

Direktør forretningsområde Moss



Jennifer Lamson

Energi- og miljørådgiver



John Henrik Espmarker

Driftsøkniker, HasleLinge



Karl Lillved

Daglig leder, Hesp/Cepta/Partners



Karl Erik Navestad

Direktør forretningsområde Ski



Kjell Støverud

Driftsleder Søkkedalsveien 150



Lars Steinar R. Martinsen

Autorisert regnskapsfører



Lasse Norbby

Driftsleder, Moss



Leena Mari Måle Lyngstad

Økonomisjef



Lone Busund

Leider teknolog- og kundespørsmål



Lone Hanssen

Servis koordinatør og Husvert O Vestre Moss



Line Røseth Karlsen

Energi- og miljørådgiver



May Elisabeth S. Kinne

Leider drift og vedlikehold, Oslo



Michael Hasleien

Prosjektleder Moss



Ole Norang Stamvik

Porteføljestyrer Moss



Pauline Bjerkås Holmen

Regnskapsmedarbeider



Pawel Plokos

Vaktmester, HasleLinge



Rita Berkholin

Leider drift og vedlikehold, HasleLinge



Severin Sprille

Kunde- og utleiekoordinatør



Steinar Lammann

Vaktmester, HasleLinge



Steinar Løvdal

Kunde- og eiendomsjef, Moss



Stein Langedal Karber-Dahl

Prosjektleder Ettermarked



Svein Ola Fossum

Driftsøkniker, Ski



Therese Martine Blyverket

Kunde- og eiendomsjef, Ski



Tom Lund

Driftsleder, HasleLinge



Tore Nørgård

Kontraktforvalter



Tore Vidving

Regnskapsfører



Trine Reinertsen

Hil-sjef



Tron Regard

Porteføljestyrer Oslo



Trond Berg

Driftsleder, Oslo



Trygve Berg

Driftsleder Alevng73, Weingårdska.7



William Fremstad

Driftsøkniker, Oslo



Øyvind Meyer Kristiansen

Prosjektleder Oslo



Vi skaper
levende steder
som begeistrer

hoegheiendom.no



Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Höegh Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Høegh Eiendom Holding AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt 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.

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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 3. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

(2)



Årsregnskap

2021

Høegh Eiendom Holding AS

Organisasjonsnummer: 987 167 629



Årsberetning 2021

for

Høegh Eiendom Holding AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten består av drift og utvikling av fast eiendom samt ervervelse og forvaltning av verdipapirer og andre formuesgjenstander. Selskapets hovedkontor er i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i eiendomsbransjen. Selskapets omsetning påvirkes av de generelle økonomiske konjunktorene.

Selskapet hadde ingen omsetning i 2021. Årsresultatet endret seg fra kr 189 816 592 i 2020 til kr -608 146 i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 214 136 975, sammenlignet med kr 1 214 458 319 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 var på kr 1 166 903 023, sammenlignet med kr 1 213 511 169 pr. 31.12.2020. Selskapet ledelse anses egenkapitalen som akseptabel.

Selskapet har i 2021 ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av fem menn og to kvinner.

Ytre miljø

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom drift og bygging av fast eiendom. For Høegh Eiendom AS er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på; enten det er i ett utviklingsprosjekt eller i den daglige driften av alle eiendommene. I dette arbeidet måles, registreres, og kartlegges blant annet energibruk, avfallshåndtering, vannforbruk, og IK/HMS forhold.

Oslo, 03.05.2022

Leif Ovesøn Høegh
styrets leder

Morten Westye Høegh
styremedlem

Isabella Sabine Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

Lise Duetoft
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Paul Eirik Lødøen
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| Høegh Eiendom Holding AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
| Annen driftskostnad | 7 | 5 429 829 | 5 124 176 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 429 829</u> | <u>5 124 176</u> |
| Driftsresultat | | <u>-5 429 829</u> | <u>-5 124 176</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 3 550 |
| Annen finansinntekt | | 4 588 116 | 196 799 871 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 227 709 | 3 047 784 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 784 511 |
| Resultat av finansposter | | <u>3 360 407</u> | <u>192 971 125</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 069 422 | 187 846 949 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -1 461 276 | -1 969 643 |
| Ordinært resultat | | <u>-608 146</u> | <u>189 816 592</u> |
| Årsresultat | | <u>-608 146</u> | <u>189 816 592</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 189 816 592 |
| Overført fra annen egenkapital | | -608 146 | 0 |
| Sum overføringer | | <u>-608 146</u> | <u>189 816 592</u> |



| Balanse | | | |
|----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Høegh Eiendom Holding AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 22 217 902 | 20 756 626 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>22 217 902</u> | <u>20 756 626</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 1 191 919 073 | 1 193 701 693 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>1 191 919 073</u> | <u>1 193 701 693</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>1 214 136 975</u> | <u>1 214 458 319</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Sum eiendeler | | <u>1 214 136 975</u> | <u>1 214 458 319</u> |
| Høegh Eiendom Holding AS | | Side 4 | |



| Balanse | | | |
|-----------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Høegh Eiendom Holding AS | | | |
| | Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 666 600 000 | 666 600 000 |
| Egne aksjer | 9 | -116 655 000 | -116 655 000 |
| Overkurs | | 135 440 300 | 135 440 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>685 385 300</u> | <u>685 385 300</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 481 517 723 | 528 125 869 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>481 517 723</u> | <u>528 125 869</u> |
| Sum egenkapital | 2 | <u>1 166 903 023</u> | <u>1 213 511 169</u> |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 310 375 | 96 250 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 46 923 577 | 850 900 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>47 233 952</u> | <u>947 150</u> |
| Sum gjeld | | <u>47 233 952</u> | <u>947 150</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>1 214 136 975</u> | <u>1 214 458 319</u> |



Balanse

Høegh Eiendom Holding AS

Oslo, 03.05.2022

Morten Westye Høegh
styremedlem

Leif Ovesøn Høegh
styrets leder

Lise Duetoft
styremedlem

Paul Eirik Lødøen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

Isabella Sabine Alveberg
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Andre omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

Konsernkontosystem

Selskapet er deltaker i konsernkontosystem. Saldo på deltakerkontoen er klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot selskapet som har og disponerer hovedkonsernkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

Note 2 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen opptjent egenkapital | Egne aksjer | Sum |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Pr. 31.12.2020 | 666 600 000 | 135 440 300 | 528 125 869 | -116 655 000 | 1 213 511 169 |
| Utbytte utbetalt | | | -46 000 000 | | -46 000 000 |
| Årsresultat | | | -608 146 | | -608 146 |
| Egenkapital pr. 31.12.2021 | 666 600 000 | 135 440 300 | 481 517 723 | -116 655 000 | 1 166 903 023 |



Note 3 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Høegh Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|------------------|------------------|--------------------|
| A-aksjer | 6 600 000 | 101,00 | 666 600 000 |
| Sum | 6 600 000 | | 666 600 000 |

Hver A-aksje har ti stemmer i selskapets generalforsamling.

Eierstruktur

Det er 5 445 000 aksjer som eies av aksjonærene 31.12. 2021. Se note 10 for egne aksjer.

De største aksjonærene i % pr. 31. desember er:

| | A-aksjer | Sum | Eier- Eierandel |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Vind AS | 495 000 | 495 000 | 7,50 |
| Aequitas AS | 4 950 000 | 4 950 000 | 75,00 |
| Totalt antall aksjer | 5 445 000 | 5 445 000 | 82,50 |
| Egne aksjer | 1 155 000 | 1 155 000 | 17,50 |
| Totalt antall aksjer | 6 600 000 | 6 600 000 | 100,00 |

Note 4 Skattnote

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 461 276 | -1 969 643 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 461 276 | -1 969 643 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -2 069 422 | 187 846 949 |
| Permanente forskjeller | -4 572 741 | -196 799 871 |
| Skattepliktig inntekt | -6 642 163 | -8 952 922 |

Betalbar skatt i balansen:

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, som spesifisert på typer av midlertidige forskjeller nedenfor

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|---------------------|--------------------|------------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -98 105 829 | -91 463 666 | 6 642 163 |
| Avskåret rentefradrag | -2 884 633 | -2 884 633 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -100 990 462 | -94 348 299 | 6 642 163 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -22 217 902 | -20 756 626 | 1 461 276 |

Selskapet har valgt å balanseføre utsatt skattefordel da det kan motta konsernbidrag fra andre selskap i konsernet.



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------|----------|
| Gjeld til selskap i samme konsern* | 46 505 209 | 432 532 |
| * Herav saldo på på konsernkonto | -46 505 209 | -432 532 |

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

| Firma | Anskaffelses- tidspunkt | Forretnings- kontor | Stemme og eierandel | Ansk.kost | Balanseført verdi | Resultat 2021 | Total EK |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| Høegh Eiendom AS | 22.12.2005 | Oslo | 98,26 % | 1 191 919 072 | 1 191 919 072 | 244 886 791 | 1 180 189 638 |
| Inkognito Eiendom II AS B | 21.05.2012 | Oslo | 100,00 % | 1 | 1 | -1 206 402 | 2 166 186 |
| Sum | | | | 1 191 919 073 | 1 191 919 073 | 243 680 389 | 1 182 355 824 |

Note 7 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 596 250,-. Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 0,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2021 til daglig leder. Styrehonorar var kr 418 368. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Note 8 Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har derfor ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den driftstilknyttede markedsrisikoen.

Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da noe av selskapenes gjeld har både flytende og fast rente. Disse selskapene har foretatt fremtidige rentesikringer ut over det som ligger i låneavtalene. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Konsernets inntekter relaterer seg i hovedsak fra utleie av næringsbygg. Konsernet er derfor eksponert mot svingninger i dette markedet. Eiendomsmarkedet er nå preget av høy aktivitet og mange transaksjoner. Leieprisene har steget fra i fjor og forventes å stige ytterligere.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.



Note 9 Egne aksjer

| Utvikling i selskapets egne aksjer | Antall egne aksjer | |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| Beholdning pr. 1.1.2021 | | 1 155 000 |
| Beholdning pr. 31.12.2021 | | 1 155 000 |

Note 10 Covid-19

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert. Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler.

Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Höegh Eiendom Holding AS har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Höegh Eiendom Holding AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.