



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Thomassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			3 267
Annen driftsinntekt		84 132 564	80 462 450
Verdiendring investeringseiendommer		298 825 131	38 291 039
<b>Sum inntekter</b>		<b>382 957 694</b>	<b>118 756 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	656 900	206 900
Annen driftskostnad	7	10 384 728	16 351 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 041 628</b>	<b>16 558 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 916 066</b>	<b>102 198 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 115	537 653
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 115</b>	<b>537 653</b>
Annen rentekostnad		49 157 405	49 857 798
Annen finanskostnad		794 117	1 550 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>49 951 522</b>	<b>51 408 072</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 876 407</b>	<b>-50 870 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 039 659</b>	<b>51 328 073</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	70 853 572	11 282 295
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>251 186 087</b>	<b>40 045 778</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>251 186 087</b>	<b>40 045 778</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>251 186 087</b>	<b>40 045 778</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>251 186 087</b>	<b>40 045 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		251 186 087	40 045 778



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer	2	251 186 087	40 045 778



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	8	2 770 000 000	2 454 999 997
Faste tekniske installasjoner	8		
Prosjekt	8		
Tomt	8		
Driftsløsøre	8	4 549 100	706 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>2 774 549 100</b>	<b>2 455 705 997</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 774 549 100</b>	<b>2 455 705 997</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 137 449	19 819 868
Andre kortsiktige fordringer		5 991	112 769
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 143 440</b>	<b>19 932 637</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 342 476	23 636 095
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 342 476</b>	<b>23 636 095</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 485 916</b>	<b>43 568 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 830 035 016</b>	<b>2 499 274 730</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	4	2 810 000	2 810 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 810 000</b>	<b>2 810 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		699 810 017	699 810 017
Annen egenkapital		320 485 707	69 299 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 020 295 724</b>	<b>769 109 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>1 023 105 724</b>	<b>771 919 637</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	534 942 143	465 155 255
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>534 942 143</b>	<b>465 155 255</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	1 228 997 141	1 220 155 725
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 228 997 141</b>	<b>1 220 155 725</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 763 939 284</b>	<b>1 685 310 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 466 628	5 517 156
Betalbar skatt	3	1 066 684	
Skyldig offentlige avgifter		3 594 612	3 037 666
Annen kortsiktig gjeld		35 862 083	33 489 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 990 007</b>	<b>42 044 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 806 929 291</b>	<b>1 727 355 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 830 035 016</b>	<b>2 499 274 730</b>



## Årsregnskap

2020

### Industriens og Eksportens Hus AS

Org. Nr. 995 095 831

Penneo Dokumentnøkkel: K0SIF-5JW4S-DOJW5-PV0PK-CEHP3-TENFO



## Industriens og Eksportens Hus AS Årsberetning

### Virksomheten

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

### Finansielle resultater

#### Resultat

Leieinntektene utgjorde 84,1 millioner kroner i 2020, økning fra 80,5 millioner kroner i 2019. Eierkostnadene endte på 10,9 millioner kroner (16,4 millioner kroner). Driftsresultatet før verdiendringer endte dermed på 72,6 millioner kroner (63,9 millioner kroner), en økning på ca. 14 % prosent fra 2019. Året 2020 var preget av at Covid-19 og tiltak fra myndighetene, driftsresultatet ble allikevel økt fra 2019. Ved utgangen av 2020 var vektet gjenværende leietid 5,6 år (6,3 år)

Årets verdiendring på eiendommen ble en økning på 298,8 millioner kroner (38,3 millioner kroner). Verdistigningen skyldes hovedsakelig lavere yield på markedsleie. Finanskostnader, hovedsakelig rentekostnader, utgjorde 49,4 millioner kroner i 2020 (50,9 millioner kroner).

Resultat før skatt ble dermed 322 millioner kroner (51,3 millioner kroner). Årets skattekostnad på 70,9 millioner kroner (11,3 millioner kroner i skattekostnader) gir dermed et resultat etter skatt på 251,2 millioner kroner (40 millioner kroner).

#### Balanse

Totale eiendeler i balansen er 2 830 millioner kroner (2 499,3 millioner kroner), og av dette utgjør investeringseiendommen 2 770 millioner kroner (2 455 millioner kroner).

Ved årets slutt hadde selskapet en bankbeholdning på 27,3 millioner kroner (23,6 millioner kroner) og kundefordringer pålydende 28,1 millioner kroner (19,8 millioner kroner).

Langsiktig rentebærende gjeld er per 2020 på 1 205,1 millioner kroner (1 208,4 millioner kroner). Gjelden består hovedsakelig av et obligasjonslån med fast rente og ordinært banklån. Kortsiktig gjeld består av 46 millioner (46,1 millioner kroner), hvorav 43,5 millioner kroner i annen kortsiktig gjeld.

Selskapet har ved utløpet av 2020 en egenkapital på 1 023,1 millioner kroner (771,9 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 36,1 prosent (30,1 prosent).

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er utarbeidet under denne forutsetningen.

#### Utbrudd av Covid-19

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

Enkelte av leietakerne til Industriens- og Eksportens Hus AS har fått utfordringer med inntjening og likviditet. Administrasjonen har løpende gjennom 2020 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Selskapet har hatt god oppfølging av med leietagere om mulige løsninger der hvor det har vært nødvendig. Selskapet anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.

### Risiko og risikohåndtering

#### Markedsrisiko

Markedet for utleie av næringsseiendom følger konjunktorene i Norge og det sentrale Østlandsområdet. Selskapet er således eksponert for disse konjunktorene ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Leieavtalene som er inngått følger i det vesentlige endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 5,6 år ved utløpet av 2020.

#### Kredittrisiko

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

#### Likviditet

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



## Miljø og samfunnsansvar

Eiendommen er sertifisert som BREEAM-in-use. Forvalter (Høegh Eiendom) jobber kontinuerlig for å redusere energibruken, og måler løpende utslipp fra bygget med mål om å redusere dette.

## Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Ingen forskjellsbehandling av kjønn.

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

Oslo, 03.mai 2021

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

---

Eirik Thrygg (Styremedlem)

---

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)

---

Heming Rio (Styremedlem)

---



## Industriens og Eksportens Hus AS Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Leieinntekter	6,7	84 132 564	80 462 450
Andre inntekter		0	3 267
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>84 132 564</b>	<b>80 465 717</b>
Eierkostnader	10,11	10 876 103	16 351 364
Avskrivning	9	656 900	206 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 533 003</b>	<b>16 558 264</b>
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>72 599 561</b>	<b>63 907 453</b>
Verdiendring investeringseiendommer	8	298 825 131	38 291 039
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 424 692</b>	<b>102 198 492</b>
Finansinntekter		75 115	537 653
Rentekostnader		-49 156 543	-49 857 798
Andre finanskostnader		-303 604	-1 550 273
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-49 385 032</b>	<b>-50 870 418</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>322 039 660</b>	<b>51 328 074</b>
Betalbar skatt	12	1 066 684	0
Endring utsatt skatt	12	69 786 888	11 282 295
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>251 186 088</b>	<b>40 045 779</b>

Penneo Dokumentnr: KOSIF-5,1445-DOJW5-PVOPK-CEHP3-TENFO

**Industriens og Eksportens Hus AS  
Balanse**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringseiendom	8,19	2 770 000 000	2 455 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	9	4 549 100	706 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 774 549 100</b>	<b>2 455 706 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	13	28 137 449	19 819 868
Andre fordringer	13	0	112 769
Bankinnskudd	14	27 342 476	23 636 095
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 479 925</b>	<b>43 568 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 830 029 025</b>	<b>2 499 274 732</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	15	2 810 000	2 810 000
Opptjent egenkapital		1 020 295 724	769 109 639
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 023 105 724</b>	<b>771 919 639</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld	11,16,19	1 225 449 501	1 216 059 524
Annen langsiktig gjeld	17	522 500	0
Utsatt skatt	12	534 942 143	465 155 256
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 760 914 144</b>	<b>1 681 214 780</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 466 628	5 517 156
Annen kortsiktig gjeld	18	43 542 529	40 623 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 009 157</b>	<b>46 140 313</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 806 923 301</b>	<b>1 727 355 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 830 029 025</b>	<b>2 499 274 732</b>

Oslo, 03. mai 2021

Kyrre Olaf Johansen (Styrets leder)

Eirik Thrygg (Styremedlem)

William Johan Selmer Sandum (Styremedlem)

Heming Rio (Styremedlem)

Penneo Dokumentnr.: KOSIF-5J44S-D0JW5-PV0PK-CEHP3-TENFO



## Industriens og Eksportens Hus AS Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Driftsresultat	371 424 692	102 198 492
Periodens betalte skatt	0	-6 567 993
Ordinære avskrivninger	656 900	206 900
Endring i kundefordringer	-8 317 581	5 428 786
Endring i andre fordringer	112 769	965 942
Endring i leverandørgjeld	-3 050 528	2 904 689
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 830 187	3 481 215
Verdiendring investeringseiendommer	-298 825 131	-38 291 039
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>63 831 308</b>	<b>70 326 992</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Betaling for investeringer	-20 674 872	-16 708 923
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-20 674 872</b>	<b>-16 708 923</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Finansinntekter	75 115	537 653
Finanskostnader	-49 460 147	-51 408 071
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-35 797 000	-122 013 951
Opptak av rentebærende gjeld	45 209 477	290 564 024
Annen langsiktig gjeld	522 500	0
Betalt utbytte	0	-160 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-39 450 055</b>	<b>-42 320 345</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 706 381	11 297 724
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	23 636 095	12 338 371
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>	<b>27 342 476</b>	<b>23 636 095</b>

Penneo Dokumentnr: KOSIF-51445-D0JW5-PV0PK-CEHP3-TENFO



## Industriens og Eksportens Hus AS Endringer i egenkapital

Endring i egenkapital for perioden som avsluttes 31 desember.

	Aksjekapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
<b>Total egenkapital 31. desember 2018</b>	2 810 000	729 063 858	731 873 858
Årsresultat		40 045 779	40 045 779
Utbytte		-	-
<b>Sum årets endring</b>	-	40 045 779	40 045 779
<b>Total egenkapital 31. desember 2019</b>	2 810 000	769 109 637	771 919 637
<b>Total egenkapital 1. januar 2020</b>	2 810 000	769 109 637	771 919 637
Årsresultat		251 186 088	251 186 088
Utbytte		-	-
<b>Sum årets endring</b>	-	251 186 088	251 186 088
<b>Total egenkapital 31. desember 2020</b>	2 810 000	1 020 295 724	1 023 105 724

Penneo Dokumentnr: KOSIF-5J44S-D0JW5-PV0PK-CEHP3-TENFO



## Note 1 Generell informasjon

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

## Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

### 2.1 - Basisprinsipper

Regnskapet til Industriens og Eksportens Hus AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådte i kraft per 31. desember 2020, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2020.

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert, som investeringseiendommer, som måles til virkelig verdi med gevinster og tap innregnet i resultatregnskapet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for selskapsregnskapet, er beskrevet i note 4.

### 2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

#### (A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

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

#### (B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

### 2.5 - Investeringseiendom

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

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

Endres bruken av en eiendom seg til eget bruk omklassifiseres eiendommen til eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringreserven resultatføres det resterende.

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

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

### 2.6 - Varige driftsmidler

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

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

Varige driftsmidler fraregnes ved avhending eller når det ikke forventes flere fremtidige økonomiske fordeler fra eiendelens bruk eller avhending. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved fraregning er forskjellen mellom salgssummen og den balanseførte verdien av eiendelen og inngår i resultatet når den fraregnes.



## 2.7 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubestemt levetid, som eksempelvis goodwill avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter).

Ikke finansielle eiendeler (eller kontantgenererende enheter) bortsett fra goodwill som har hatt nedskrivninger, blir vurdert for eventuell reversering av nedskrivning på hver rapporteringsdato. En reversering regnskapsføres umiddelbart i resultatregnskapet og øker eiendelens balanseførte verdi til det reviderte estimatet av gjenvinnbart beløp, men slik at den økte balanseførte verdien ikke overstiger den balanseførte verdien som ville blitt beregnet dersom det ikke var innregnet noe tap ved verdifall for eiendelen i tidligere år.

## 2.8 - Finansielle eiendeler og forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, amortisert kost eller utlån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

Finansielle forpliktelser skal måles til amortisert kost, med unntak av finansielle forpliktelser som skal måles til virkelig verdi over resultatet på grunn av at de er «holdt for handelsformål» eller utpekt til måling til virkelig verdi over resultatet.

For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Dersom det foreligger slike indikasjoner på verdifall, måles tapet som differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av estimerte framtidige kontantstrømmer diskontert med opprinnelig internrente. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

### (A) AMORTISERT KOST

Ved førstegangsinnregning skal forpliktelsen måles til virkelig verdi pluss transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. Det betyr at transaksjonskostnadene (og rentene) blir resultatført (amortisert) over lånets løpetid. Hver periode vil effektiv rente bli resultatført. Denne vil være høyere enn renten som betales. Differansen føres mot lånene slik at lånene hver periode vil øke noe, forutsatt at de ikke nedbetales underveis. Tilbakebetalinger på hovedstol reduserer forpliktelsen. Ved uvesentlige avvik måles renter og forpliktelser til pålydende.

### (B) FINANSIELLE EIENDELER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET

Finansielle eiendeler og forpliktelse til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for salg. En finansiell eiendel og forpliktelse klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for salg, med mindre de er en del av en sikring. Derivater i kategorien holdt for salg klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

### (C) UTLÅN OG FORDRINGER

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

## 2.9 - Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

## 2.10 - Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler.

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for inntruffet tap.

## 2.11 - Kontanter og kontantekvivalenter

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

## 2.12 - Aksjekapital, overkurs og aksjeopsjoner

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



## 2.13 - Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

## 2.14 - Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

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

## 2.15 - Utsatt skatt

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

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

## 2.16 - Inntektsføring

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

### (A) LEIEINNTEKT

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

### (B) ANNEN INNTEKT

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

## 2.17 - Utbytte

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

## 2.18 - Rentekostnad

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

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

## 2.20 - Eierkostnader

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

## Note 3 Nye standarder og fortolkninger av IFRS-standarder

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

Dette er Industriens og Eksportens Hus AS sitt andre regnskap avlagt etter IFRS. Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC-fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1. januar 2019 og tidligere, er benyttet for alle perioder presentert i dette regnskapet.

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som selskapet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2020:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2020.

IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trådte i kraft fra og med regnskapsåret 2019. Dette resulterer i at nesten alle leieavtaler blir balanseført, ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. De eneste unntakene er



kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Selskapet har ingen leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden.

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

## Note 4 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

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

### 4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verddivurdering. Investeringseiendommen er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert år siden 2016. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktstfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,2-2,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3,5-10 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

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

### 4.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 5.

## Note 5 Fastsettelse av virkelig verdi

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet når dette kan måles tilstrekkelig pålitelig.

### 5.1 - Investeringseiendom

I henhold til selskapets verdsettelsesprosess er økonomi- og finansavdelingen i Høegh Eiendom ansvarlig for utarbeidelse av verddivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle investeringseiendommer verdsettes årlig til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsler, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer. Verddivurderingene gjennomgås hvert år som en sentral del av kvalitetssikringen av årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2020 verdsatt av en uavhengig profesjonelle aktører. Det er Newsec som har utarbeidet verddivurderingene. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

### 5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

Estimert virkelig verdi for finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

#### KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

#### RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSE

Ved førstegangsinnregning måles forpliktelsen til virkelig verdi justert for transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. I note til regnskapet (se note 11) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser.

#### KUNDEFORDRINGER/ANDRE FORDRINGER OG LEVERANDØRGJELD/ ANNEN GJELD

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter, fordi de er kortsiktige.

#### DERIVATER

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.



## Note 6 Finansiell risikostyring

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

### 6.1 - Markedsrisiko

#### VALUTARISIKO

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

#### PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedisleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Selskapet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 5,6 år ved utgangen av 2020 (2019: 6,3 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene 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 2020 var 1,8 prosent.

#### RENTERISIKO

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Selskapet har i stor grad sikret seg mot denne risikoen gjennom et obligasjonslån med fastrente. Se også note 16 for mer informasjon om sikringsgrad.

### 6.2 - Kredittisiko

Kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2020 og 2019 har vært begrenset, men det har i 2020 vært reforhandlinger med flere av selskapets leietaker på grunn av Coronapandemien. Reforhandlingene har redusert selskapets kredittap. Selskapets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

### 6.3 - Likviditetsrisiko

Selskapet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Note 16 spesifiserer selskapets likviditetsreserve per 31. desember.

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser. Selskapet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdilendringer) både for 2020 (63,8 millioner kroner) og 2019 (70,3 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til beløping av avdrag og forfall på gjeld. Det foreligger finansielle lånebetingelser (covenants) knyttet til rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Selskapet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2020. Note 16 spesifiserer selskapets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen.



## Note 7 Leieinntekter

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

Utløper innen	2020	2019
Innen 1 år	7 %	6 %
Mellom 1 og 5 år	37 %	38 %
Over 5 år	56 %	57 %
<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2020 var arealledigheten 7 prosent.

## Note 8 Investeringseiendom

### Bokført verdi av investeringseiendommen

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2020	2019
Inngående balanseverdi pr 1. januar	2 455 000 000	2 400 000 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	16 174 872	16 708 923
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	298 825 131	38 291 039
<b>Totalverdi investeringseiendom per 31. desember</b>	<b>2 770 000 000</b>	<b>2 455 000 000</b>
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	-	-
<b>Bokført verdi investeringseiendom pr 31. desember</b>	<b>2 770 000 000</b>	<b>2 455 000 000</b>

### Virkelig verdi vurderinger

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

	Vurdering av virkelig verdi			Sum estimert virkelig verdi
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	
Investeringseiendom	-	-	2 770 000 000	2 770 000 000
<b>Sum investeringseiendom pr 31. desember 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 770 000 000</b>	<b>2 770 000 000</b>
Investeringseiendom	-	-	2 455 000 000	2 455 000 000
<b>Sum investeringseiendom pr 31. desember 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 455 000 000</b>	<b>2 455 000 000</b>

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

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

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

## Note 9 Varige driftsmidler

	Driftsløse, inventar, biler, verktøy o.l.	Sum
<b>Pr 31. desember 2020</b>		
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 249 435	5 249 435
Tilgang i året	4 500 000	4 500 000
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2020	9 749 435	9 749 435
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2020	4 543 435	4 543 435
Årets avskrivning	656 900	656 900
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2020	5 200 335	5 200 335
<b>Bokført verdi pr 31. desember 2020</b>	<b>4 549 100</b>	<b>4 549 100</b>
<b>Pr 31. desember 2019</b>		
Anskaffelseskost 01.01.2019	5 249 435	5 249 435
Tilgang i året	-	-
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	5 249 435	5 249 435
Akkumulert avskrivning pr 01.01.2019	4 336 535	4 336 535
Årets avskrivning	206 900	206 900
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2019	4 543 435	4 543 435
<b>Bokført verdi pr 31. desember 2019</b>	<b>706 000</b>	<b>706 000</b>
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



## Note 10 Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper.

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	110 588	47 475
Andre tjenester utført av revisor	-	-
<b>Sum</b>	<b>110 588</b>	<b>86 848</b>

## Note 11 Finansielle eiendeler og forpliktelser

	Balansført verdi 31.12.2020	Virkelig verdi 31.12.2020	Balansført verdi 31.12.2019	Virkelig verdi 31.12.2019
<b>Finansielle eiendeler</b>				
<i>Utlån og fordringer</i>				
Kundefordringer	28 137 449	28 137 449	19 819 868	19 819 868
Andre fordringer	-	-	112 769	112 769
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	27 342 476	27 342 476	23 636 095	23 636 095
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>55 479 925</b>	<b>55 479 925</b>	<b>43 568 732</b>	<b>43 568 732</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
<i>Finansielle forpliktelser til amortisert kost</i>				
Rentebærende forpliktelser	1 225 449 501	1 330 283 427	1 216 059 524	1 281 870 932
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	42 414 544	42 414 544	43 102 648	43 102 648
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>1 267 864 045</b>	<b>1 372 697 971</b>	<b>1 259 162 172</b>	<b>1 324 973 580</b>
<b>Ikke resultatført gevinst/(tap)</b>		<b>(104 833 926)</b>		<b>(65 811 408)</b>

## Note 12 Utsatt skatt og skattekostnad

### Spesifikasjon av resultatposten skattekostnad

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

	2020	2019
Utsatt skatt	69 786 888	11 282 295
Betalbar skatt	1 066 684	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>70 853 572</b>	<b>11 282 295</b>

### Betalbar skatt (i balansen)

	2020	2019
Betalbar skatt	1 066 684	-
Utsatt skatt	534 942 143	465 155 256

### Effektiv skattesats

	2020	2019
Årsresultat før skatt	322 039 660	51 328 074
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	70 848 725	11 292 176

### Skatteeffekt av følgende poster

Ikke fradragsberettigede kostnader	4 847	169 458
Effekt av endret skattesats	-	-
Andre poster	-	(179 339)
<b>Skattekostnad</b>	<b>70 853 572</b>	<b>11 282 295</b>
Effektiv skattesats	22 %	22 %

### Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

Finansielle derivater		
Investeringselendom	2 431 555 193	2 116 738 653
Fremførbart underskudd	-	(875 664)
<b>Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>534 942 142</b>	<b>465 155 256</b>

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

## Note 13 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	29 480 362	19 819 868
Avsetning tap på fordringer	-1 342 913	-
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>28 137 449</b>	<b>19 819 868</b>
Andre kortsiktige fordringer	-	112 769
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>28 137 449</b>	<b>19 932 637</b>

## Note 14 Bankinnskudd



Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

## Note 15 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 810 000 har i 2019 og 2020 bestått av både A-aksjer og B-aksjer med pålydende kr 28 100.

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

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

## Note 16 Rentebærende gjeld og påløpte renter

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

Rentebærende gjeld	2020	2019
Sum rentebærende gjeld	1 225 449 501	1 216 059 524
Herav obligasjonslån med fastrente	935 000 000	935 000 000
Sikringsgrad (ink. fastrentelån).	89 %	89 %
Bankinnskudd	27 342 476	23 636 095
Ubenyttede lånefasiliteter	27 702 099	39 927 476
Fastrente obligasjonslån	4,43 %	4,43 %
Rente trekkfasilitet	1 ukes NIBOR	1 ukes NIBOR
Margin trekkfasilitet	1,70 %	1,50 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,8	3,8
Gjenstående løpetid obligasjonslån med fastrente	4,9	5,9

Forfallstrukturen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under

Forfallstruktur	2020	2019
Forfall innen 1 år fra årsslutt	-	-
Forfall innen 2 år fra årsslutt	290 449 501	-
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	935 000 000	283 470 000
<b>Forfall innen 5 år</b>	<b>1 225 449 501</b>	<b>283 470 000</b>

## Note 17 Annen langsiktig gjeld

	2020	2019
Depositum leietakere	522 500	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>522 500</b>	<b>-</b>

## Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Betalbar skatt	1 066 684	-
Offentlige avgifter	3 594 612	3 037 666
Annen kortsiktig gjeld	38 881 232	37 585 491
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>43 542 528</b>	<b>40 623 157</b>

## Note 19 Pantstillelser og garantier

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.	1 225 449 501	1 216 059 524
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	2 770 000 000	2 455 000 000
<b>Totalt</b>	<b>2 770 000 000</b>	<b>2 455 000 000</b>

Gjeld på kr.935.000.000 er et obligasjonslån med Nordic Trustee ASA som tillitsmann.  
Selskapet kan ikke dele ut utbytte dersom belåningsgrad overstiger 80%.

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

Selskapet har en trekkramme i Handelsbanken. Dette lånet er en kassakreditt som forfaller 30.09.2023.  
Et krav om maksimalt 80% belåningsgrad ved utbetaling av utbytte gjelder også for dette lånet.

## Note 20 Betingede forpliktelser og -eiendeler

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



## Note 21 Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av COVID-19 viruset i Norge i 2020 har påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked var i siste del av mars 2020 og en tid fremover var veldig usikkert med blant annet dalende oljepris og fall i markedsrenter. Eiendomsbransjen opplevde dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler mot slutten av 2020. Enkelte av leietakerne til Industriens- og Eksportens Hus AS har fått utfordringer med inntjening og likviditet. Administrasjonen har løpende gjennom 2020 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Industriens- og Eksportens Hus AS har hatt god oppfølging av med leietagere om mulige løsninger der hvor det har vært nødvendig. Industriens- og Eksportens Hus AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.



## PENNEO

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

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

### Eirik Thygg

#### Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1508275

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-03 10:59:05Z



### William Johan Selmer Sandum

#### Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-570197

IP: 85.166.xxx.xxx

2021-05-03 11:30:47Z



### Kyrre Olaf Johansen

#### Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-1605234

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-05-03 12:01:41Z



### Heming A. Rio

#### Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-2686725

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-03 13:07:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: K0SIF-5J44S-D0JW5-PV0PK-CEHP3-TENF0

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Industriens og Eksportens Hus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Industriens og Eksportens Hus AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, totalresultatet for perioden, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokument ID: 53W7Q-FXECJ-PY66P-X3TY5-ESE0L-OSNH3



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Industriens og Eksportens Hus AS

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

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon

Penneco Dokument ID: 53W7Q-FXECJ-PY66P-X3TY5-ESE0L-OSNH3



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Industriens og Eksportens Hus AS

eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2021  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 53W7Q-FXECJ-PY66P-X3TY5-ESE0L-OSNH3



# PENNEO

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

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

## Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 46.9.xxx.xxx

2021-05-04 06:34:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: 53W7Q-FXECJ-PY66P-X3TY5-ESE0L-OSNH3

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Industriens og Eksportens Hus AS Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Driftsresultat	371 424 692	102 198 492
Periodens betalte skatt	0	-6 567 993
Ordinære avskrivninger	656 900	206 900
Endring i kundefordringer	-8 317 581	5 428 786
Endring i andre fordringer	112 769	965 942
Endring i leverandørgjeld	-3 050 528	2 904 689
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 830 187	3 481 215
Verdiendring investeringseiendommer	-298 825 131	-38 291 039
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>63 831 308</b>	<b>70 326 992</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Betaling for investeringer	-20 674 872	-16 708 923
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-20 674 872</b>	<b>-16 708 923</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Finansinntekter	75 115	537 653
Finanskostnader	-49 460 147	-51 408 071
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-35 797 000	-122 013 951
Opptak av rentebærende gjeld	45 209 477	290 564 024
Annen langsiktig gjeld	522 500	0
Betalt utbytte	0	-160 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-39 450 055</b>	<b>-42 320 345</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 706 381	11 297 724
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	23 636 095	12 338 371
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>	<b>27 342 476</b>	<b>23 636 095</b>

Penneo Dokumentnr: KOSIF-51445-D0JW5-PV0PK-CEHP3-TENFO



# Årsregnskap 2020

## Industriens og Eksportens Hus AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 095 831



## Årsberetning 2020

for

### Industriens og Eksportens Hus 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 har gjennomgående høy utleiegrad på sin eiendom og solide leietakere.

Det er ikke foretatt spesielle strategiske eller vesentlige strukturelle endringer i 2020.

Omsetningen sank fra kr 118 756 756 i 2019 til kr 382 957 694 i 2020. Årsresultatet sank fra kr 40 045 778 i 2019 til kr 251 186 087 i 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 2 830 035 016, sammenlignet med kr 2 499 274 730 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2020 var på kr 1 023 105 724, sammenlignet med kr 771 919 637 pr. 31.12.2019. Selskapet ledelse anses egenkapitalen som akseptabel.

Selskapet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr 9 513 656 i 2020, mot kr 8 543 037 i 2019. Kontantstrøm til investeringsaktiviteter var kr -21 380 640 i 2020, mot kr -19 490 038 i 2019. Videre var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter kr 13 877 646 i 2020, mot kr 11 745 650 i 2019.

Selskapet har i 2020 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 4 menn.

#### 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.



## Finansiell risiko

### Markedsrisiko:

Selskapet er eksponert mot endringer i leiepriser, selskapet har en vektet gjenværende leietid på 6,2 år ved signering av regnskapet slik at risikoen er redusert på kort sikt.

### Kredittrisiko:

Selskapets leietakere er i hovedsak solide selskaper. Selskapet gjør løpende vurderinger av soliditeten til leietakerne. Historisk sett har tap på fordringer vært lav, og eventuelle tap blir avsatt fortløpende.

### Likviditetsrisiko:

Selskapet anser denne risikoen som lav, da selskapet har et obligasjonslån med fast rente som i løpet av året er reforhandlet og forlenget til 2025. Selskapet benytter ikke fremmed valuta.

Oslo, 03.05.2021

Kyrre Olaf Johansen  
Styreleder

Eirik Thrygg  
Styremedlem

Nils Sandum  
Styremedlem

Cato Dehli Lauritzen  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Industriens og Eksportens Hus AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt		0	3 267
Annen driftsinntekt		84 132 564	80 462 450
Verdiendring investeringseiendommer		298 825 131	38 291 039
Sum driftsinntekter		<u>382 957 694</u>	<u>118 756 756</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	656 900	206 900
Annen driftskostnad	7	10 384 728	16 351 364
Sum driftskostnader		<u>11 041 628</u>	<u>16 558 264</u>
Driftsresultat		<u>371 916 066</u>	<u>102 198 492</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 115	537 653
Annen rentekostnad		49 157 405	49 857 798
Annen finanskostnad		794 117	1 550 273
Resultat av finansposter		<u>-49 876 407</u>	<u>-50 870 419</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		322 039 659	51 328 073
Skattekostnad på ordinært resultat	3	70 853 572	11 282 295
Ordinært resultat		<u>251 186 087</u>	<u>40 045 778</u>
Årsresultat		<u>251 186 087</u>	<u>40 045 778</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		251 186 087	40 045 778
Sum overføringer	2	<u>251 186 087</u>	<u>40 045 778</u>



<b>Balanse</b>			
Industriens og Eksportens Hus AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	8	2 770 000 000	2 454 999 997
Driftsløsøre	8	4 549 100	706 000
Sum varige driftsmidler	6	<u>2 774 549 100</u>	<u>2 455 705 997</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 774 549 100</u>	<u>2 455 705 997</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 137 449	19 819 868
Andre kortsiktige fordringer		5 991	112 769
Sum fordringer		<u>28 143 440</u>	<u>19 932 637</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 342 476	23 636 095
Sum omløpsmidler		<u>55 485 916</u>	<u>43 568 732</u>
Sum eiendeler		<u>2 830 035 016</u>	<u>2 499 274 730</u>



<b>Balanse</b>			
Industriens og Eksportens Hus AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 810 000	2 810 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 810 000</u>	<u>2 810 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		699 810 017	699 810 017
Annen egenkapital		320 485 707	69 299 620
Sum opptjent egenkapital		<u>1 020 295 724</u>	<u>769 109 637</u>
Sum egenkapital	2	<u>1 023 105 724</u>	<u>771 919 637</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	534 942 143	465 155 255
Sum avsetning for forpliktelser		<u>534 942 143</u>	<u>465 155 255</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	1 228 997 141	1 220 155 725
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 228 997 141</u>	<u>1 220 155 725</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 466 628	5 517 156
Betalbar skatt	3	1 066 684	0
Skyldig offentlige avgifter		3 594 612	3 037 666
Annen kortsiktig gjeld		35 862 083	33 489 290
Sum kortsiktig gjeld		<u>42 990 007</u>	<u>42 044 113</u>
Sum gjeld		<u>1 806 929 291</u>	<u>1 727 355 093</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 830 035 016</u>	<u>2 499 274 730</u>
Oslo, 03.05.2021			
Kyrre Olaf Johansen styreleder	William Selmer Sandum styremedlem	Eirik Thrygg styremedlem	Heming Rio styremedlem
Industriens og Eksportens Hus AS			Side 6