



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 163 717
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AEQUITAS NORWAY AS
Forretningsadresse: Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 16.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	139 796	
Annen driftskostnad	2	1 109 014	
Sum kostnader		1 248 810	
Driftsresultat		-1 248 810	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		271 416	
Annen renteinntekt	3	1 545	
Sum finansinntekter		272 961	
Netto finans		272 961	
Resultat før skattekostnad		-975 849	0
Årsresultat		-975 849	0
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-975 849	
Sum overføringer og disponeringer		-975 849	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	3 216 043 834	
Investeringer i aksjer og andeler		52 179 867	
Sum finansielle anleggsmidler		3 268 223 701	
Sum anleggsmidler		3 268 223 701	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		78 028	
Sum fordringer		78 028	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	996 381	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 381	
Sum omløpsmidler		1 074 409	0
SUM EIENDELER		3 269 298 110	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	250 000	
Overkurs		3 269 295 596	
Sum innskutt egenkapital		3 269 545 596	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		-975 849	
Sum opptjent egenkapital		-975 849	
Sum egenkapital	5	3 268 569 747	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		693 655	
Skyldige offentlige avgifter		15 018	
Annen kortsiktig gjeld		19 690	
Sum kortsiktig gjeld		728 363	
Sum gjeld		728 363	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 269 298 110	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	7,8	347 394 000	326 308 000
Salgsinntekt bolig/andre innt	27,28	79 411 000	214 032 000
Sum inntekter		426 805 000	540 340 000
Kostnader			
Produksjonskostnad bolig		88 000	110 926 000
Lønnskostnad	12	116 651 000	111 504 000
Avskrivninger	10	14 369 000	11 913 000
Annen driftskostnad	11,12, 28	60 404 000	52 679 000
Sum kostnader		191 512 000	287 022 000
Driftsresultat		235 293 000	253 318 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	26	7 039 000	-201 994 000
Annen finansinntekt		6 927 000	8 397 000
Sum finansinntekter		13 966 000	-193 597 000
Verdiendring finansielle instrumenter		20 162 000	18 344 000
Annen finanskostnad	13	105 044 000	170 208 000
Sum finanskostnader		125 206 000	188 552 000
Netto finans		-111 240 000	-382 149 000
Resultat før skattekostnad		124 053 000	-128 831 000
Skattekostnad på resultat	14	26 138 000	-232 155 000
Årsresultat		97 915 000	103 324 000
Verdiendring investeringseiendom	9	85 922 000	-1 115 376 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		85 922 000	-1 115 376 000
Totalresultat		183 837 000	-1 012 052 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	60 685 000	69 160 000
Sum immaterielle eiendeler		60 685 000	69 160 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	9,22	7 880 527 000	7 110 758 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	42 136 000	55 719 000
Sum varige driftsmidler		7 922 663 000	7 166 477 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	26	417 438 000	410 399 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		80 250 000	70 215 000
Investeringer i aksjer og andeler		52 180 000	81 010 000
Andre fordringer	13	10 543 000	10 143 000
Finansielle derivater	13	71 022 000	119 661 000
Sum finansielle anleggsmidler		631 433 000	691 428 000
Sum anleggsmidler		8 614 781 000	7 927 065 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	449 227 000	289 246 000
Investeringseiendom holdt for salg	9	356 600 000	130 900 000
Sum varer		805 827 000	420 146 000
Fordringer			
Kundefordringer	16	6 172 000	28 871 000
Andre kortsiktige fordringer	16	23 254 000	2 256 000
Sum fordringer		29 426 000	31 127 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	17	58 425 000	83 742 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 425 000	83 742 000
Sum omløpsmidler		893 678 000	535 015 000
SUM EIENDELER		9 508 459 000	8 462 080 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18	250 000	300 000
Overkurs		3 269 296 000	924 255 000
Sum innskutt egenkapital		3 269 546 000	924 555 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-386 236 000	1 855 617 000
Sum opptjent egenkapital		-386 236 000	1 855 617 000

Minoritetsinteresser		499 676 000	286 008 000
----------------------	--	-------------	-------------

Sum egenkapital	5	3 382 986 000	3 066 180 000
------------------------	---	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	14	1 004 672 000	917 612 000
Andre avsetninger for forpliktelser		29 683 000	89 768 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 034 355 000	1 007 380 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,19, 21,22	3 111 388 000	3 401 820 000
--------------------------------	-----------------	---------------	---------------

Lån fra aksjonær		21 184 000	24 730 000
------------------	--	------------	------------

Finansielle derivater	13	16 051 000	44 528 000
-----------------------	----	------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld		3 148 623 000	3 471 078 000
-----------------------------------	--	----------------------	----------------------

Sum langsiktig gjeld		4 182 978 000	4 478 458 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,19, 21,22	1 621 559 000	698 268 000
Leverandørgjeld		33 103 000	65 905 000
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	13,19, 21,22	287 833 000	153 269 000
Sum kortsiktig gjeld		1 942 495 000	917 442 000
Sum gjeld		6 125 473 000	5 395 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 508 459 000	8 462 080 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 742694

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 163 717
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AEQUITAS NORWAY AS
Forretningsadresse: Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 16.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 06.08.2025

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: 933 163 717
AEQUITAS NORWAY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	139 796	
Annen driftskostnad	2	1 109 014	
Sum kostnader		1 248 810	
Driftsresultat		-1 248 810	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		271 416	
Annen renteinntekt	3	1 545	
Sum finansinntekter		272 961	
Netto finans		272 961	
Resultat før skattekostnad		-975 849	0
Årsresultat		-975 849	0
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-975 849	
Sum overføringer og disponeringer		-975 849	



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	693 655	
Skyldige offentlige avgifter	15 018	
Annen kortsiktig gjeld	19 690	
Sum kortsiktig gjeld	728 363	
Sum gjeld	728 363	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 269 298 110	0



Organisasjonsnr: 933 163 717
AEQUITAS NORWAY AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	7,8	347 394 000	326 308 000
Salgsinntekt bolig/andre innt	27,28	79 411 000	214 032 000
Sum inntekter		426 805 000	540 340 000
Kostnader			
Produksjonskostnad bolig		88 000	110 926 000
Lønnskostnad	12	116 651 000	111 504 000
Avskrivninger	10	14 369 000	11 913 000
Annen driftskostnad	11,12,28	60 404 000	52 679 000
Sum kostnader		191 512 000	287 022 000
Driftsresultat		235 293 000	253 318 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	26	7 039 000	-201 994 000
Annen finansinntekt		6 927 000	8 397 000
Sum finansinntekter		13 966 000	-193 597 000
Verdiendring finansielle instrumenter		20 162 000	18 344 000
Annen finanskostnad	13	105 044 000	170 208 000
Sum finanskostnader		125 206 000	188 552 000
Netto finans		-111 240 000	-382 149 000
Resultat før skattekostnad		124 053 000	-128 831 000
Skattekostnad på resultat	14	26 138 000	-232 155 000
Årsresultat		97 915 000	103 324 000
Verdiendring investeringseiendom	9	85 922 000	-1 115 376 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		85 922 000	-1 115 376 000
Totalresultat		183 837 000	-1 012 052 000
Overført fra annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 933 163 717
AEQUITAS NORWAY AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	60 685 000	69 160 000
Sum immaterielle eiendeler		60 685 000	69 160 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	9,22	7 880 527 000	7 110 758 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	42 136 000	55 719 000
Sum varige driftsmidler		7 922 663 000	7 166 477 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	26	417 438 000	410 399 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		80 250 000	70 215 000
Investeringer i aksjer og andeler		52 180 000	81 010 000
Andre fordringer	13	10 543 000	10 143 000
Finansielle derivater	13	71 022 000	119 661 000
Sum finansielle anleggsmidler		631 433 000	691 428 000
Sum anleggsmidler		8 614 781 000	7 927 065 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	449 227 000	289 246 000
Investerings eiendom holdt for salg	9	356 600 000	130 900 000
Sum varer		805 827 000	420 146 000
Fordringer			
Kundefordringer	16	6 172 000	28 871 000
Andre kortsiktige fordringer	16	23 254 000	2 256 000
Sum fordringer		29 426 000	31 127 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	17	58 425 000	83 742 000



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 425 000	83 742 000
Sum omløpsmidler		893 678 000	535 015 000
SUM EIENDELER		9 508 459 000	8 462 080 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18	250 000	300 000
Overkurs		3 269 296 000	924 255 000
Sum innskutt egenkapital		3 269 546 000	924 555 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-386 236 000	1 855 617 000
Sum opptjent egenkapital		-386 236 000	1 855 617 000
Minoritetsinteresser		499 676 000	286 008 000
Sum egenkapital	5	3 382 986 000	3 066 180 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	1 004 672 000	917 612 000
Andre avsetninger for forpliktelses		29 683 000	89 768 000
Sum avsetninger for forpliktelses		1 034 355 000	1 007 380 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,19,21,	3 111 388 000	3 401 820 000
Lån fra aksjonær		21 184 000	24 730 000
Finansielle derivater	13	16 051 000	44 528 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 148 623 000	3 471 078 000
Sum langsiktig gjeld		4 182 978 000	4 478 458 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,19,21,	1 621 559 000	698 268 000
Leverandørgjeld		33 103 000	65 905 000
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	13,19,21,	287 833 000	153 269 000
Sum kortsiktig gjeld		1 942 495 000	917 442 000
Sum gjeld		6 125 473 000	5 395 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 508 459 000	8 462 080 000



Organisasjonsnr: 933 163 717
AEQUITAS NORWAY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.20

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Lønn	106968.00	
Folketrygdavgift	20001.00	
Andre ytelser	12827.00	
Sum lønnskostnader	139796.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Organisasjonsnr: 933 163 717
AEQUITAS NORWAY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1,2,3,4,5,6

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
62.70

Note
11

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	84125000.00	82421000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15665000.00	16912000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4980000.00	6901000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11882000.00	5269000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	116651000.00	111504000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
10

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	105688000.00	57593000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	748000.00	48095000.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
		0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	106436000.00	105688000.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	64338000.00	49969000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42098000.00	55719000.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Ski Skolebygg KS/AS	19216000.00	3853000.00		23069000.00
Industriens og Eksportens Hus	394830000.00	88000.00		394918000.00
Haslemann AS/IS	2622000.00	-205000.00		2418000.00
Hasle Linje Næring DA	-6269000.00	3303000.00		-2966000.00
Total	410399000.00	7039000.00		417438000.00

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Årsberetning

Innledning

Aequitas Norway AS («Aequitas» eller «konsernet») og dets datterselskaper er et familieeiet eiendomskonsern som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale østlandsområdet.

Etter en restrukturering under samme kontroll i 2024, er Aequitas Norway AS nytt morselskap for Höegh Eiendom fra juni 2024. Årsregnskapet for konsernet for året 2024 er avlagt til kontinuitet ettersom restruktureringen heller ikke har medført noen vesentlig endring økonomisk.

Høydepunkter

I et år preget av inflasjon og høyt rentenivå, har konsernet hatt solid vekst i leieinntektene.

Leieinntektene i 2024 endte på 347 millioner kroner (326 millioner kroner i 2023). Flere vellykkede transaksjoner ble gjennomført i 2024. I april ble Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS solgt. I oktober 2024 kjøpte konsernet Kirkegata 20, en flott hjørneeieendom i Kvadraturen. Bygget er klar til rehabilitering, og utleiarbeidet er godt i gang. I tillegg til kjøp og ferdigstilling av prosjekter, har nye og reforhandlede leiekontrakter, boligsalg og god eiendomsforvaltning medvirket til et godt driftsresultat før verdiendringer. Reguleringsarbeidet for boligsatsningen i bydel Ski Øst og Skorhaugåsen i Ski endelig ble startet i 2024, med mål om henholdsvis godkjent områdeplan og detaljregulering i Q2 2027. Verdien av konsernets eiendommer har i snitt økt i verdi med 1,2% i året, godt hjulpet av en inflasjonsjustering av leieinntektene på 2,6%.

Arbeidet med å bygge et nytt hovedkontor for Frelsesarmeen på Ensjø ble påbegynt sommeren 2023, og er ferdigstilt i Q2 2025. Første del av Verket Brygge 2 er ferdigstilt i Q1 2025, mens andre del er ferdigstilt i Q2 2025.

Virksomheten i 2024

Utleie

- 10 års avtale med Ecura AS i Bernt Ankers gate 6
- 5 års avtale med Wesmans AS i Bernt Ankers gate 19
- 5 års avtale med Kgg Norge AS i Industriveien 3 A
- 5 års avtale med DeLaval AS i Glynitveien 25
- 5 års avtale med Prize Capital Markets AS i Parkkvartalet

Transaksjoner

- Kjøp av Kirkegata 20: 8100 kvm med kontorer sentralt på hjørnet av Kirkegata og Prinsens gate i Kvadraturen i Oslo
- Salg av Höegh Capital Partners AS. Outsourcet regnskap til Aider.
- Salg av Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS



Forvaltning

En sentral del av virksomheten er forvaltning av eiendommene. Konsernet har valgt å selv stå for forvaltning av eiendommene, og har en egen forvaltningsavdeling. Denne består av forvaltere, driftspersonell og miljørådgivere. Konsernet mener denne organiseringen er formålstjenlig for best mulig leietakerhåndtering, samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

Kundefokus

Leietakeren er en viktig forutsetning for eiendommens verdi. Høy kundetilfredshet etableres gjennom god og personlig kundepleie. Höegh Eiendom tar derfor sin rolle ovenfor leietaker og deres ansatte på største alvor.

I konsernet er leietakeroppfølgingen satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Forrige undersøkelse, som fant sted høsten 2023, viser at Höegh Eiendom er rangert blant topp 5 av alle eiendomsselskapene i Norge som deltar i undersøkelsen. Styret er fornøyd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som løfter kundeopplevelsen ytterligere i byggene våre. Undersøkelsen gjøres annethvert år.

Fleksibilitet

Höegh Eiendom forbedrer stadig produktspekteret sitt mot nye og eksisterende kunder. Gjennom fleksible og enkle løsninger i Ö-konseptet legger Höegh Eiendom til rette for at leietakerne kan skalere sitt behov innenfor forvaltet portefølje. Styret er tilfredse med at konsernets leietakere ofte velger å bli værende i Höegh Eiendom sin portefølje når de «vokser» ut av sine lokaler.

Prosjekt

Konsernet var ved utgangen av 2024 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 1,3 milliarder kroner. Arbeidet med å bygge et nytt hovedkontor for Frelsesarmeen på Ensjø ble påbegynt sommeren 2023 og er ferdigstilt i Q2 2025. Bygging av Verket Brygge 2 pågikk gjennom 2023 og 2024, med planlagt ferdigstillelse i Q1 og Q2 2025.

Bærekraft og samfunnsansvar

Höegh Eiendom utvikler, forvalter og leier ut sine egne (og andres) bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsmål integreres i alle kjerneprosesser, som forvaltning av ferdige bygg, regulering av tomter, selve byggeprosessen, områdeutvikling og kjøp. Sammen med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har tilsluttet oss strakstiltakene i «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og jobber aktivt med å redusere vårt fotavtrykk innen følgende fokusområder; sirkulær økonomi, lavutslippsmaterialer, energi og effekt, biologisk mangfold, transport og sosial bærekraft.

Verden står i dag ovenfor flere alvorlige utfordringer, deriblant klimaendringer og tap av natur. Eiendomsbransjen er kategorisert som en high climate impact sektor iht. NACE (Nomenclature of Economic Activities), og er en sektor som krever høy grad av omstilling for at nasjonale og globale klimamål skal tilfredsstilles. Gjennom dobbel vesentlighetsanalyse og klimagassregnskap, er Höegh Eiendom kjent med virksomhetens negative påvirkning på klima, natur og miljø. Vi har som strategi å utvikle eiendom rundt knutepunkt og etablert infrastruktur. Vi utvikler primært på «grå» arealer, men vet at natur vil og kan bli berørt negativt i større utviklingsområder. Vi jobber derfor systematisk med kartlegging og tiltak for å redusere klimafotavtrykket og tar vare på og forbedrer naturen der vi kan i samarbeid med fagfolk. Virksomheten har også utslipp fra materialer og energibruk, som



påvirker klimaet negativt, og vi jobber kontinuerlig med sirkulære løsninger og energiledelse for å forbedre oss.

Et viktig verktøy for å redusere konsernets påvirkning på ytre miljø er, miljøledelse av selskapet iht. ISO 14001. Vi har vært ISO 14001 sertifisert siden 2021. Dette sikrer kontinuerlig forbedring av vår kjernevirksomhet som omfatter område- og boligutvikling og utleie av næringslokaler.

Vi stiller krav til bærekraft i alle prosjekter. Nybygg miljøsertifiseres i henhold til BREEAM NOR og BREEAM-in-use for eksisterende bygg. BREEAM bidrar til å konkretisere våre bærekraftsmål og gjennomfører tiltak som sikrer god kvalitet i hele porteføljen.

Fra 2011 til 2024 er energibruken redusert fra 220 kWh pr kvm til 127 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk på 125 kWh pr kvm innen 2025. For 2024 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble 40 kg CO₂-ekvivalenter, mot 58 kg CO₂-ekvivalenter i 2023. Totalt utslipp ble 8 143 tonn CO₂e. Vi har de siste årene gjennomført flere prosjekter med høye bærekraftambisjoner som har gitt gode resultater. Dette kan ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere være stolte av.

Som byutvikler har selskapet også et stort samfunnsansvar. Det er viktig å skape gode møteplasser i trygge omgivelser. Et samarbeid selskapet har hatt mye glede av, er med basketballklubben Centrum Tiger, som har sine hovedoppgaver å drive målrettet aktivitets-, anti vold- og integrerings-arbeid blant barn, unge og voksne i Grünerløkka og storbyen Oslo generelt. I 2024 inngikk vi også et samarbeid med Moving Mamas, som arbeider for å gi innvandrerkvinner mulighet til å bli en aktiv del av arbeidslivet. I tillegg til å støtte sosial bærekraft, fremmer Moving Mamas også miljøvennlighet og sirkulære forretningsmodeller med reparasjon av klær.

Konsernet er underlagt reglene i åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Konsernet har foretatt aktsomhetsvurderinger iht åpenhetsloven. Detaljer om disse er tilgjengelige på nettsiden www.hoegheiendom.no i tråd med åpenhetslovens §5. Allmenheten kan be om informasjon iht åpenhetslovens § 6 ved å sende en skriftlig henvendelse til aapenhetsloven@hoegheiendom.no. For at henvendelsen skal kunne besvares må den gi tilstrekkelig grunnlag for å identifisere hva henvendelsen gjelder.

Likestilling og HMS

Per utløpet av 2024 var 37 prosent av konsernets 58 ansatte kvinner. Konsernets styre består av to menn og én kvinne. Aequitas vektlegger mangfold, og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Detaljer om likestillingsstatus hos Höegh Eiendomsselskap AS, og hvordan virksomheten jobber for å sikre like muligheter for alle ansatte er tilgjengelige i linken [Equality Check Premium](#).

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

Aequitas tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensynet til HMS blir ivaretatt i den daglige driften. Vi har nulltoleranse for alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Höegh Eiendoms eiendommer og ansvarsområder. Det har vært 2 H1-skader knyttet til konsernets bygg eller prosjekter i 2024.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i konsernet var i 2024 på 3,62 prosent, sammenlignet med 3,14 prosent i 2023.



Det er verneombud på de tre lokasjonene hvor konsernet har kontor. Det er også opprettet arbeidsmiljøutvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis.

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring i Aequitas Norway AS, men det er tegnet styreansvarsforsikring i Höegh Eiendom-konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til konsernet.

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene økte 6,4 % til 347 millioner kroner (326 millioner kroner). I tillegg til økning som følge av KPI-justering, økte leieinntektene som følge av åpningen av Hotell Riviera i mai 2023, samt kjøp av eiendommene nevnt ovenfor og reforhandlinger og utleie av ledige lokaler i et godt leiemarked. Netto driftsresultat for utleieeiendommene økte med 31,5 % til 288,6 millioner kroner (257,1 millioner kroner).

Netto resultat fra felleskontrollerte- og tilknyttede eiendommer var 7 millioner kroner (-201,9 millioner kroner). Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 85,9 millioner kroner (-1 115 millioner kroner). I tillegg har felleskontrollerte- og tilknyttede eiendommer bidratt positivt til resultatet.

Finansinntektene utgjorde 6,9 millioner kroner (8,4 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 105 millioner kroner (170 millioner kroner). Som følge av endringer i rentekurven og at positiv markedsverdi realiseres under rentesikringenes løpetid medførte det en verdiendring på -20,2 millioner kroner (-18,3 millioner kroner) av finansielle instrumenter. Resultat før skatt for konsernet ble dermed 210 millioner kroner (-1 244,2 millioner kroner).

Regnskapet for 2024 viste en skattekostnad på 26,1 millioner kroner (-232,2 millioner kroner). Periodens resultat ble 183,8 millioner kroner (-1 012,1 millioner kroner).

Morselskapets selskapsregnskap viste i 2024 et underskudd på 0,1 millioner kroner.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var 9 508 millioner kroner (8 462 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringseiendommer 7 928 millioner kroner (7 093 millioner kroner). I tillegg til et positivt bidrag fra verdivurderingen av eiendommene, bidro kjøpet av Kirkegata 20 til å øke konsernets balanse. Motsatt effekt hadde salget av Hasle Linje Parkering AS, Bøkkerveien Parkering AS og Krydderhagen Garasje AS. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 356,6 millioner kroner (Ensjøveien 23 B), mot 130,9 millioner kroner i 2023. Varelageret utgjorde 383,2 millioner kroner (289 millioner kroner), en økning på 94 millioner kroner.

Konsernet hadde 58,4 millioner kroner (83,7 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 386,6 millioner kroner ved årsslutt (652,1 millioner kroner).

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på til sammen 4 733 millioner kroner (4 100 millioner kroner). Av dette utgjorde langsiktig gjeld 3 111 millioner kroner (3 402 millioner kroner). Selskapet jobber kontinuerlig med refinansiering av kortsiktig gjeld, og opplever god dialog med bankene.



Konsernet hadde ved utløpet av 2024 en egenkapital på 3 383 millioner kroner (3 066 millioner kroner). Økningen skyldes hovedsakelig positiv verdiutvikling av eiendommene. Morselskapet hadde ved utløpet av 2024 en egenkapital på 3 269 millioner kroner (943 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 42,1 millioner kroner (223,2 millioner kroner). Nedgangen fra 2023 kommer hovedsakelig som følge av at det ikke ble ferdigstilt boligprosjekter ilt 2024.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 312,8 millioner kroner (negativ 1 007,7 millioner kroner). Utbetalingene skyldes hovedsakelig prosjektet Ensjøveien 23B, samt kjøpet Kirkegata 20.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 240,6 millioner kroner (positiv 786,7 millioner kroner). Hovedendringen har vært opplåning på 2 382 millioner kroner og nedkvittering av gjeld på 2 127 millioner kroner.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler følger endringene i konsumprisindeksen, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjennværende leietid er 4,9 år ved utløpet av 2024.

Kreditrisiko

Konsernet sikrer seg mot kreditrisiko ved å sikre en diversifisert leietakerportefølje, samt å kreve garantier eller depositum som står i forhold til leietakernes soliditet og omdømme. Vi opplever begrensede tap på utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen 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 bedre likviditet enn reserven som er pålagt fra långivere. Reservan kan enten holdes i bankinnskudd eller frie trekkrettigheter. Ved likviditetsbehov har dessuten eierne muligheten til å tilføre kapital, og eiendommer kan selges.

Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert gjeldstruktur med varierte løpetider på lånene og veletablert forhold til flere banker.

Ved utgangen av 2024 består total gjeld av 2 802 millioner kroner i gjeldsbrevlån, 1 412 millioner kroner i trekkfasiliteter og 493 millioner kroner i byggelån. I tillegg har konsernet 350 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 21 millioner kroner i ubenyttede rammer i byggelån.

Konsernets pro rata gjennomsnittlige margin på lån var 1,7 prosent og 50 prosent av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter i tråd med konsernets rentesikringspolicy om å ha rentesikret 30-60 prosent av konsernets gjeld i en 10-årsperiode fremover (3-6 rentesikringsgradsår). På konsolidert basis var de samme nøkkeltallene 1,7 og 53 prosent.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.



Fokus i 2025

Konvertering av tomtebank

Høegh Eiendom har med sine store stedsutviklingsprosjekter på Hasle, Moss og Ski en betydelig tomtebank. Konsernet ønsker å konvertere denne tomtebanken til boligprosjekter og næringsbygg for å øke kontantstrøm fra drift, for på den måten bygge et større selskap som kan investere i flere eiendomsprosjekter som begeistrer og har søkelys på bærekraft. I tillegg ønsker selskapet å se etter muligheten for kjøp av nye eiendommer som kan tilføre konsernet ytterligere verdi, både i form av utviklingsprosjekter og forvaltning. Samtidig arbeider selskapet med å sikre lønnsomhet og likviditet i en tid med høye finanskostnader, og det er derfor stort kostnadsfokus i organisasjonen.

Oslo, 30.06.2025

Styret i Aequitas Norway AS


Leif Høegh
Styreleder


Steinar Nyrud
Styremedlem


Kari Liltved
Styremedlem



Note 1

Generell informasjon

Aequitas Norway AS er et familieeiet eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og i det sentrale østlandsområdet. Virksomheten omfatter både næringseiendom og boliger. Selskapets hovedkontor ligger i Parkveien 55 i Oslo.

Etter en restrukturering under samme kontroll i 2024, er Aequitas Norway AS nytt morselskap for Høegh Eiendom fra juni 2024. Årsregnskapet for konsernet for året 2024 er avlagt til kontinuitet ettersom restruktureringen heller ikke har medført noen vesentlig endring økonomisk.

Styret godkjente årsregnskapet 30. juni 2025.

Note 2

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. Beløpene er presentert i tusen kroner (NOK) om ikke annet er angitt. Morselskapets funksjonelle valuta er NOK, som også er presentasjonsvalutaen til konsernet.

2.1 - Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Aequitas Norway AS er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards godkjent av EU og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2024, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2024.

Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

2.2- Konsolideringsprinsipper

Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris. Ved slike oppkjøp avsettes det ikke for utsatt skatt (jfr. IAS 12).

Ved trinnvise oppkjøp utgjør anskaffelseskost summen av virkelig verdi av tidligere eierandeler på oppkjøpstidspunktet og anskaffelseskost på siste kjøp. Endringen mellom kostpris på aksjer av tidligere eierander og virkelig verdi på tidspunktet for oppkjøp innregnes i resultat.

2.3- Omregning av utenlandsk valuta

Funksjonell valuta er norske kroner (NOK). Presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK).

2.4- Investerings eiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring på investerings eiendommer. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres 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.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Endrer brukeren av en eiendom seg til et konsernselskap 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 investerings eiendommer. 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 investerings eiendom («single purpose» selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investerings eiendom.



2.5- Varelager

Eiendom (bolig) under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader. Det foretas avsetninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarende nåverdien av forventet salgpris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring.

Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klagt for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet det vedtas å iverksette et boligprosjekt.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager.

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 enkeltdeleer 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 konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

2.7- Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

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

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

(A) AMORTISERT KOST

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

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

(B) FINANSIELLE EIENDELER TIL VIRKELIG VERDI OVER

RESULTATET Derivater klassifiseres som finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat. Derivater 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 (jfr. note 2.10 og 2.18).

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.

Konsernet finansielle derivater omfatter utelukkende rentebytteavtaler. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen for verdiendring finansielle instrumenter.



2.10 - Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen og klassifiseres som omløpsmidler.

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

For kundefordringer benytter konsernet en forenklet tilnærming til å beregne forventede kreditttap i levetiden (ECLs). ECLs baserer seg på differansen mellom alle kontraktregulerte kontantstrømmer som skal betales til et foretak og alle kontantstrømmene som konsernet forventer å motta, diskontert med den opprinnelige effektive renten.

2.11 - Kontanter og kontantekvivalenter

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

2.12 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vedertag 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, jfr. note 2.18.

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 (jfr. note 2.18). 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 konsoliderte 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.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. innregningsunntaket i IAS 12 Inntektsskatt. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt. Ved verdifall under kostpris reverseres først beløpet knyttet til første gangs innregning vedrørende innregningsunntaket for utsatt skatt. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.



2.16 - Inntektsføring

Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie, driftstjenester og boligsalg. 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 leietaker blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(A) LEIEINNTÉKT

Husleie inntektsføres lineært over leieperioden. Kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært.

Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Ut kjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

(B) BOLIGSALG

Boligsalg inntektsføres når kontroll overføres og boligen overleveres til kjøper. Inntekten måles til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt eller utstående etter juridisk sluttføring av transaksjonen.

(C) ANNEN INNTÉKT

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.17 - Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

2.18 - Rentekostnad

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

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

2.19 - Pensjoner

Konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen

juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

Et fåtall ansatte har i tillegg en lukket pensjonsordning. Denne pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og er usikret. Forpliktelsen er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

2.20 - Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.

Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

Note 3

Nye standarder og fortolkninger av IFRS-standarder

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

Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC- fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1. januar 2024 og tidligere, er benyttet for alle perioder presentert i dette konsernregnskapet.

- IAS 1 Presentasjon av finansregnskap – klassifisering av forpliktelser som kortsiktige og langsiktige og Langsiktige forpliktelser med lånebetingelser;
- IAS 7 Oppstilling over kontantstrømmer og IFRS 7 Finansielle instrumenter – opplysninger – opplysningskrav for leverandørfinansiering
- IFRS 16 Leieavtaler – leieforpliktelser i en salg – og tilbakeleietransaksjon.

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som konsernet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2024:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2024.

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

Note 4

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

4.1- Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verddivurdering. Porteføljen av investeringseiendommer 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 kontraktstestede- 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 1,7-3,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3 - 10 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

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

4.2- Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater består av rentebytteavtaler (SWAP). Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 5.



Note 5

Fastsettelse av virkelig verdi

Konsernregnskapet 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 konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finans ansvarlig for å utarbeide verddivurderingene av investeringseiendommene som brukes i finansregnskapet.

Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes årlig til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsesprosesser, 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 gjennomganger av alle eiendommer. Verddivurderingene gjennomgås hvert år som en sentral del av kvalitetssikringen av årsrapporten. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31.12 verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør.

Det er NEWSEC som har utarbeidet verddivurderingene. Hotellia har utarbeidet verddivurdering for Hotell Riviera. Eiendommer med en nylig observerbar transaksjonspris er ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør før neste periode. Spesielle eiendommer der verdien ikke kan måles tilstrekkelig pålitelig er heller ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

5.2- Finansielle instrumenter

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

(A) KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

(B) RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSER

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 13 er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser.

(C) 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.

(D) 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

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker 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 ivaretas av økonomi- og finans- avdelingen i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Avdelingen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som renterisiko.

6.1- Markedsrisiko

(A) VALUTARISIKO

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

(B) PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetnings- basert leie og inflasjon. Konsernet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 4,9 år ved utgangen av 2024 (2023: 6 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 2024 var 4 prosent.

(C) RENTERISIKO

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede rentesikringspolicyen er at konsernet pro rata skal ha en rentesikring som utgjør 4-6 rentesikringsgradsår på lån knyttet til utleieeiendommene. Ved årets slutt var dette tallet pro rata 4,4 (2023: 4), mens på konsolidert basis var nøkkeltallet 3,6 (2023: 4,9). Rentesikringsgradsår beregnes som andel gjeld knyttet til utleieporteføljen (samt byggelån som skal refinansieres som gjeldsbrevlån kommende 12-månedersperiode) som er rentesikret, summert over en tiårsperiode. Tidsrammen for å redusere renteendringer er 10 år, i tråd med konsernets investeringstidshorisont. 5 sikringsgradsår tilsvarer å være 100% sikret over en 5-årsperiode, eller 50% sikret over en 10 årsperiode.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

År (Alle tall i MNOK)	2024	2023
Under 1 år	200	0
1-2 år	80	0
3-5 år	900	880
Over 5 år	1360	1860
SUM Hovedstol	2540	2740

6.2 - Kredittisiko

Konsernets kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere.

Leietakerne skal hovedsakelig være store, solideselskaper eller offentlige for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.

Selskapet overvåker kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto. Garanti eller depositumets størrelse reflekteres i henhold til soliditeten til leietaker. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2024 og 2023 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

6.3 - Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.



Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter

(Alle tall i MNOK)	2024	2023
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	387	652
Bankinnskudd	58,4	83,7

Som beskrevet på de foregående sidene har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som begrenser behovet for likviditetsreserver knyttet til økte rentenivåer. Likviditetsrisikoen i konsernet knytter seg dermed først og fremst til om selskapet har likviditet til å betale avdrag og forfall på gjeld. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2024 og 2023. Som covenantkrav i konsernets låneavtaler skal konsernet ha minst MNOK 100 i fri likviditet, dvs. som bankinnskudd og ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernet overholder dette kravet og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2024. Se også note 22.

Det foreligger et soft covenantkrav knyttet til gjeldsgrad. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld klassifisert etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.

Tabellen nedenfor presenterer en forfallsanalyse av ikke-derivative finansielle forpliktelser som viser de gjenværende kontraktsregulerte forfallene:

2024:

(Alle tall i MNOK)	Forfall innen			Forventet kontantstrøm	Bokført verdi
	1 år fra årsslutt	2 år fra årsslutt	3 - 5 år fra årsslutt		
Rentebærende gjeld	1 794	1 184	2 154	5 132	4 733
Leverandørgjeld	32,6			32,6	32,6

2023:

(Alle tall i NOK)	Forfall innen			Forventet kontantstrøm	Bokført verdi
	1 år fra årsslutt	2 år fra årsslutt	3 - 5 år fra årsslutt		
Rentebærende gjeld	870,7	1 150	3 174	5 195	4 100
Leverandørgjeld	65,7			65,7	65,7



Note 7 Segment informasjon

(Beløp i NOK 1000)

Aequitas virksomhet består hovedsaklig av å eie og forvalte forretningseiendommer på det sentrale østlandsområdet. Det er mindre lokale forskjeller mellom risiko og lønnsomhet 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 eies for å opparbeide leieinntekter og verdistigning.

Eiendommer 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.

	2024		2023	
	Utleie	Utvikling	Utleie	Utvikling
Leieinntekter	334 494	12 900	310 708	15 600

	2024		
	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	94 700	38 100	214 594

	2023		
	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	92 000	29 700	204 608

Note 8 Leieinntekter

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsernets utløp av leiekontrakter fordeler seg som følger per 31. desember

Utløper innen	2024		2023	
Innen 1 år	16 %	57 843	2 %	6 878
Mellom 1 og 5 år	44 %	158 265	51 %	169 807
Over 5 år	40 %	143 568	47 %	157 849
Totalt	100 %	359 676	100 %	334 535

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie.

Ved utgangen av 2024 var arealledigheten 6,4 prosent.



Note 9 Investeringseiendom

(Beløp i NOK 1000)

Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2024	2023
Inngående balanseverdi per 1. januar	7 241 658	7 110 405
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	-130 900	-
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	1 040 446	1 246 629
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	85 923	-1 115 376
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	8 237 127	7 241 658
Eierbenyttet eiendom		
Eiendom reklassifisert som holdt for salg Annet (beskriv)	-356 600	-130 900
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	7 880 527	7 110 758

Virkelig verdi vurderinger

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

	Vurdering av virkelig verdi			
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Sum estimert virkelig verdi
Investeringseiendom	-	356 600	7 880 527	8 237 127
Sum investeringseiendom per 31. desember 2024	-	356 600	7 880 527	8 237 127
Investeringseiendom	-	-	7 110 758	7 110 758
Sum investeringseiendom per 31. desember 2023	-	-	7 110 758	7 110 758

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.

Eiendomsinvesteringene foredler seg på tre forretningsområder, Oslo (sentrum/Hasle), Ski (Ski øst og Ski Næringspark) og Moss, hvor majoriteten av eiendomsverdiene er representert ved kontoreiendom i Oslo Sentrum.

I Ski Næringspark består næringsparken i hovedsak av kombinasjonseiendom, hvor hovedvekten er lager/produksjon med tilhørende kontor. Ski Øst er et byutviklingsprosjekt, og eiendomsmassen pt. består av kontor/lager og en større tomtebank. Området skal transformeres til et boligområdet med tilhørende støttefunksjoner som skole, nærbutikk mv.

Moss er også et byutviklingsprosjekt, hvor hovedvekten av den nåværende eiendomsmassen består av kontor, hotell, lager/kultur og boliger for utleie. I tillegg skal en større tomtebank som transformeres til boliger over en lengre tidsperiode.

Sensitiviteten til verddivurderingen av investeringseiendommer avhenger av antagelser knyttet til exit yield, markedsleie og eierkostnader for eiendommene. Tabellen nedenfor presenterer eksempler på hvordan endringer knyttet til hver av disse variablene påvirker eiendomsverdiene per 31. desember 2024, under forutsetning av at alle andre variabler forblir konstante (beløp i millioner norske kroner).

På 100% basis i MNOK		Verdi pr. Q4-24	Yield endring		Endring eierkostnader		Markedsleie	
Område	Segment		-25 bp	+25 bp	-25 NOK	+25 NOK	10 %	-10 %
Oslo	Kontor	5 200	259	-218	35	-35	366	-366
Ski	Kontor/lager	1 622	54	-60	34	-34	158	-158
Moss	Kontor/retail/bolig	1 396	54	-46	10	-10	75	-75
Sum, MNOK		8 219	366	-324	79	-79	599	-599



Note 10 Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

	Driftsløspøre og inventar	
	2024	2023
Anskaffelseskost per 1. januar	105 688	57 593
Tilgang i året	748	48 095
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost per 31. desember	106 436	105 688
Akkumulert avskrivning pr 1. januar	49 969	38 056
Årets avskrivning	14 369	11 913
Akkumulert avskrivning per 31. desember	64 338	49 969
Bokført verdi per 31. desember	42 098	55 719
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Note 11 Revisjonshonorar

(Beløp i NOK 1000)

Kostnadsført godtgjørelse til Pricewaterhousecoopers AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	3 539	3 173
Andre attestasjonstjenester	476	167
Andre tjenester utenfor revisjon	53	280
Juridiske tjenester	-	-
Sum	4 068	3 620



Note 12 Personalkostnader og relaterte ytelser (Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Lønn og bonus	84 125	82 421
Arbeidsgiveravgift	15 665	16 912
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	4 980	6 901
Andre ytelser	11 882	5 269
Sum personalutgifter	116 651	111 504
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	62,7	63,5
Antall ansatte per 31. desember	58	62

Lønnskostnader inngår hovedsakelig i resultatposter driftsrelaterte eiendomskostnader og administrative kostnader

Pensjon

Konsernet har en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Frem til 2023 var en av de ansatte del av en lukket pensjonsordning ut over den vanlige innskuddsordningen alle ansatte er del av.

Den lukkede pensjonsordningen ble finansiert over selskaps drift og var usikret.

i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

	2024	2023
Avsatt i balansen for forpliktelse	-	1 645
Totalt	-	1 645

Ytelser til ledende personer

Morselskapet, Aequitas Norway AS, har ingen ansatte. Drift og administrasjon foretas av Hoegh Capital Partners AS.

Utbetalt honorar til ledende ansatte i Hoegh Eiendom fremkommer i Hoegh Eiendom konsernets årsrapport.

Det er i 2024 kostnadsført styrehonorar med NOK 32 499,- i morselskapet. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.



Note 13 Finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i NOK 1 000)

	Balanseført verdi 2024	Virkelig verdi 2024	Balanseført verdi 2023	Virkelig verdi 2023
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	71 022	71 022	119 660	119 660
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler	52 180	52 180	80 706	91 251
Utlån og fordringer				
Obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning klassifisert som lån og fordringer				
Kundefordringer	6 172	6 172	28 871	28 871
Andre fordringer	10 543	10 543	172 926	172 926
Forskudsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter				-
Kontanter og kontantekvivalenter	58 426	58 426	83 733	83 733
Sum finansielle eiendeler	198 343	198 343	485 896	496 441
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	16 051	16 051	44 528	44 528
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån *	21 185	21 185	24 730	24 730
Rentebærende forpliktelser **	4 732 947	4 732 947	4 100 088	4 100 088
Andre forpliktelser			42 540	42 540
Sum finansielle forpliktelser	4 770 183	4 770 183	4 211 886	4 211 886
Ikke resultatført gevinst/(tap)			-	-

*Lån fra aksjonærer er ansvarlig lån som står tilbake for all annen gjeld. Lånene har korte låneperioder og rente til markedsbetingelser på 5-6%.

**Rentebærende forpliktelser med 3 måneders Nibor og pt margin. Bankene har rett til å løpende justere rentene. Basert på dette anses virkelig verdi være lik amortisert kost.



Verdsettelseshierarki

Tabellene under viser en fordeling av finansielle eiendeler og forpliktelser i tre nivåer basert på verdsettelsesmetode.

2024	Kvoterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelses- teknikk basert på observerbare markedsdata (nivå 2)	Verdsettelses- teknikk basert på ikke-observerbare markedsdata (nivå 3)	Sum
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		71 022		71 022
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler			52 180	52 180
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer			6 172	6 172
Andre fordringer			10 543	10 543
Kontanter og kontantekvivalenter		58 426		58 426
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		16 051		16 051
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån			21 185	21 185
Rentebærende forpliktelser			4 732 947	4 732 947



2023	Kvoterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelses- teknikk basert på observerbare markedsdata (nivå 2)	Verdsettelses- teknikk basert på ikke-observerbare markedsdata (nivå 3)	Sum
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		119 660		119 660
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler			80 706	80 706
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer			28 871	28 871
Andre fordringer			172 926	172 926
Kontanter og kontantekvivalenter		83 733		83 733
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		44 528		44 528
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån			24 730	24 730
Rentebærende forpliktelser			4 100 088	4 100 088



Note 14 Utsatt skatt og skattekostnad

(Beløp i NOK 1000)

Skattekostnaden er beregnet av resultat før skatt og består av endring i utsatt skatt og betalbar skatt.

	2024	2023
Skattekostnad		
Skattekostnad	26 138	-232 155
Skattekostnad	26 138	-232 155
Betalbar skatt og utsatt skatt i balansen		
Betalbar skatt	5 209	1 365
Utsatt skatt	1 004 672	917 612
Utsatt skattefordel	60 685	69 160
Netto utsatt skatt	943 987	848 452
Effektiv skattesats		
Resultat før skatt	422 440	-1 244 207
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	92 937	-273 726
Ikke skattepliktige inntekter / fradragsberettiget tap	-20 278	41 375
Skattekostnad	72 659	-232 351
	17 %	19 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2024	2023
Finansielle derivater	12 065	15 837
Investeringseiendom	961 997	863 138
Varebeholdning	33 588	4 362
Fordringer	41	-910
Pensjonspremiefond	-	-362
Gevinst og tapskonto	25 801	32 824
Fremførbart underskudd	-48 172	-65 843
Andre poster	-41 332	-595
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	943 987	848 451

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. Alle konsernselskaper som inngår i skattekonsernet er hjemmehørende i Norge. For disse nettoføres utsatt skatt. For konsernselskaper som ikke inngår i skattekonsern bruttoføres utsatt skatt.

Note 15 Varelager og forskudd fra kunder

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	449 227	289 246
Forskuddbetaling fra kunder	45 041	42 540

Varelageret og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til datterselskapet Verket Bolig AS og boligprosjektet Verket Brygge 2, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på tomtene til Verket Bolig AS.

Verket Brygge 2 hadde salgsstart i 2021. Byggestart i 2022 og overlevering i Q1 og Q2 2025.

Note 16 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

(Beløp i NOK 1000)



	2024	2023
Kundefordringer	8 030	33 233
Avsetning tap på fordringer	-3 579	-4 362
Netto kundefordringer	4 451	28 871
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	-	-
Andre kortsiktige fordringer	23 254	2 256
Sum kortsiktige fordringer	27 705	31 047

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer

Note 17 Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Bankinnskudd	53 412	80 435
Bundne midler	5 014	3 308
Sum bankinnskudd	58 426	83 743

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkkonto.

Note 18 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 250 000 består av 1 000 000 ordinære aksjer hver med pålydende kr 0,25 .

Selskapets aksjonær pr 31. desember

Aksjonær	Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Aequitas Ltd	1 000 000	1 000 000	100 %	100 %



Note 19 Rentebærende gjeld

(Beløp i NOK 1 000)

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

Rentebærende gjeld	2024	2023
Sum rentebærende gjeld	4 732 947	4 100 088
Herav byggelån	492 829	178 738
Herav øvrig rentebærende gjeld	4 240 118	3 921 350
Herav rentesikret	2 240 000	1 940 000
Sikringsgrad	53 %	50 %
Bankinnskudd	53 547	82 068
Rentebærende fordringer	-	-
Ubenyttede lånefasiliteter	371 460	652 069
Gjennomsnittlig rente	5,99 %	5,26 %
Gjennomsnittlig margin	1,68 %	1,63 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	1,7	2,4
Sikringsgrad år gjeld	2,8	4,4

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under

Forfallstruktur	2024	2023
Forfall innen 1 år fra årsslutt	1 609 868	698 268
Forfall innen 2 år fra årsslutt	1 038 255	800 411
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	2 084 825	2 601 409
Forfaller innen 5 år	4 732 948	4 100 088

Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor

	2024	2023
Rentebærende gjeld per 1. januar	4 100 088	2 958 266
Opptak av ny gjeld	2 438 993	1 923 188
Nedbetaling av gjeld	-2 176 134	-943 912
Kjøp av nye selskaper	370 000	162 100
Salg av selskaper	-	-
Rentebærende gjeld per 31. desember	4 732 947	4 100 088

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

(Beløp i NOK 1 000)

	2024	2023
Betalbar skatt	5 209	1 365
Offentlige avgifter	17 535	30 362
Forskudd fra boligkjøpere	45 041	42 540
Skyldige feriepenger	7 988	8 749
Annen påløpt kostnad	48 278	64 742
Forskuddsbetaling på salg av bygg	152 738	-
Annen kortsiktig gjeld	11 044	5 511
Sum annen kortsiktig gjeld	287 833	153 270



Note 21 Nærstående parter

(Beløp i NOK 1000)

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Aequitas Norway AS er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note.

Detaljer om transaksjoner mellom Aequitas og nærstående er gitt nedenfor.

Gjennom året har konsernet hatt følgende transaksjoner med nærstående:

	Leieinntekter		Kjøp av tjenester	
	2024	2023	2024	2023
Aequitas Norway AS	255		-216 398	

Hoegh Eiendom Holding AS har i løpet av 2024 kjøpt tilbake 155 000 aksjer fra Vind AS og solgt 427 013 egne aksjer til Aequitas Norway AS og 32 342 stykk til Arts Alliance AS. Per 31. desember eier Aequitas Norway AS 91% av Hoegh Eiendom Holding AS og leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Per 31. desember har gruppen ingen utestående vesentlige balanser mot nærstående parter.

Note 22 Pantstillelser og garantier

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant	4 732 947	4 100 088
Sum	4 732 947	4 100 088

Bokført verdi av eiendeler stilt som

sikkerhet for gjeld

Investerings eiendom	7 393 954	6 856 258
Investerings eiendom holdt for salg	356 600	130 900
Varelager	449 227	289 246
Totalt	8 199 780	7 276 404

Gjeld til kredittinstitusjoner i Hoegh Eiendom AS er diversifisert og fordeler seg på Handelsbanken, DNB, Swedbank, SR-bank 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 bankinnskudd eller andre likvide plasseringer som for eksempel obligasjoner eller markedsbaserte aksjer samt ubenyttede kommitterte trekkrammer.

Lånebetingelsene er oppfylt.

Det er avgitt konserngaranti til entreprenørene i forbindelse med byggingen av boliger i Moss.

Inkognito Eiendom II AS har banklån i DNB ASA pålydende MNOK 31.1. Lånebetingelsene tilsier at verdjustert egenkapital i selskapet til enhver tid skal være på minst 25 %. Dersom verdjustert egenkapital er lavere enn 25% forutsettes dette reparert innen 90 dager etter rapportering i Inkognito Eiendom II AS. Videre ved utbyttebetaling eller tilsvarende skal verdjustert egenkapital være på minst 30%. Lånebetingelsene er oppfylt.

Lånebetingelsene i forbindelse med banklån med pant i Hotell Riviera på MNOK 267 rapporteres årlig. Vilårene måles basert på verddivurdering per Q4 og rapporteres for første gang i Q1 2026. Lånebetingelsene tilsier at forholdet mellom utestående lån og eiendomsverdi (LTV) til enhver tid skal være på max 70%. Dersom LTV er høyere enn 70% har låntaker rett til å regulere lånet innen 30 dager. Per 31.12.2024 er LTV på 57%.

Datterselskapet Hoegh Eiendom AS har garantert for garantiene etter bustadsoppføringslova §12 og §47 utstedt i forbindelse med boligprosjektene Papirhuset og Verket Brygge 1 og 2.

Note 23 Betingede forpliktelser og -eiendeler

(Alle beløp i NOK 1000)

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



Note 24 Hendelser etter balansedagen

I april 2025 ble eiendommen Ensjøveien 23 B solgt til Freisesarmeens Eiendommer AS og eiendommen i T. i. Øgrimsplass 4 ervervet.

Banklån i DNB på MNOK 267 med utløpsdato i januar 2025 ble refinansiert med forlengelse på 1 år. Banklån i Swedbank på MNOK 556,7 med utløpsdato i april 2025 ble refinansiert med forlengelse på 3 år. Banklån i DNB på MNOK 91 med utløpsdato i juni 2025 ble refinansiert med forlengelse på 1 år. Trekkfasilitet i DNB på MNOK 198 med utløpsdato i mars 2025 ble refinansiert med forlengelse på 1 år.

I juni kjøpte Hoegh Eiendom Pilestredet 27 ANS som eier eiendommene Pilestredet 27/ St. Olavs gate 22.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter balansedagen som vil påvirke årsregnskapet for 2024.

Note 25 Konsernselskaper

Konsernselskapet består av følgende datterselskaper av Aequitas Norway AS ved utgangen av 2024.

Datterselskap	Eierandel	Datterselskap	Eierandel
Hoegh Eiendom Holding AS	91 %	Verket Marina AS	91 %
Hoegh Eiendom AS	91 %	Verket BK1A Parkering AS	91 %
Hoegh Eiendomsselskap AS	91 %	Hasle Utvikling AS	91 %
Parkveien 53/55 AS	91 %	Konkaven AS	91 %
Wergelandsveien 7 AS	91 %	Ensjøveien 23 B AS	91 %
Kr Augustsgate 23 AS	91 %	Keyers gate 1 Holding AS	91 %
Prinsessealleen 8 AS	91 %	Keyersgate Eiendom AS	91 %
Akersgaten 73 AS	91 %	Ski Næringspark AS	63 %
Overkommandoen AS	91 %	Drømtorp AS	63 %
Huseby Utvikling AS	91 %	Ski Logistikkpark 5 AS	63 %
Hoegh Eiendom Øst AS	91 %	Glynitveien 11 AS	63 %
Nye KG AS	91 %	Ski Næringspark Tomter AS	63 %
Arbeiderboligene Vest AS	91 %	Glynitveien 30 AS	63 %
Arbeiderboligene 1 borettslag	91 %	Anolitveien 1-3 AS	63 %
MNLF Eiendom AS	91 %	Ø Drømtorp AS	63 %
Moss Infrastruktur AS	91 %	Ski Øst AS	58 %
Rygge Næringspark AS	91 %	Industriveien Næringseiendom AS	58 %
Sponvika Eiendom AS	91 %	Ski Øst Tomter AS	58 %
Verket Moss AS	91 %	Haglundveien Utvikling AS	47 %
Verket Bolig AS	91 %	Kjeppestadveien AS	47 %
Verket Moss M6 AS	91 %	Kjeppestadveien 1-3 AS	47 %
Verket Moss Papirhuset AS	91 %	Sommerrogt 17 AS	46 %
Verket Moss Hotell AS	91 %	Inkognito Eiendom II AS	0 %
Verket Moss BK2B AS	91 %	Ø Verket Moss AS	91 %
Verket Moss BK2C AS	91 %	Ø Parkkvartalet AS	91 %
Verket Moss BK3A AS	91 %	Fyrhuset AS	91 %
Verket Moss BK3B AS	91 %	Kirkegata 20 Oslo AS	91 %
Verket Moss B3C AS	91 %	Kirkegata 20 Holding AS	91 %
Verket Moss B4A AS	91 %	Haslevangen 16 AS	91 %
Verket Moss B4B AS	91 %	Hoegh Capital Partners AS	100 %
Verket Moss B5 AS	0 %	Hoegh Invest AS	100 %



Note 26 Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

(Beløp i NOK 1000)

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel 2024	Eierandel 2023
Tilknyttede selskaper				
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	32,0 %	32,0 %
Felleskontrollert virksomhet				
Haslemann AS	12.07.2012	Oslo	50,0 %	50,0 %
Hasle Linje Næring DA	18.08.2014	Oslo	49,5 %	49,5 %
Industriens og Eksportens Hus AS	10.02.2010	Oslo	50,0 %	50,0 %
Konkaven AS	14.09.2017	Oslo	100,0 %	100,0 %
Keyzers Gate 1 Holding AS	26.05.2021	Oslo	100,0 %	100,0 %
Balansført verdi				
	31.12.2023	Andel resultat 2024	Kapitalinnskudd/-nedsettelse	Balansført verdi 31.12.2024
Tilknyttede selskaper				
Ski Skolebygg KS/AS	19 216	3 853	-	23 069
Felleskontrollert virksomhet				
Industriens og Eksportens hus AS	394 830	88	-	394 918
Haslemann AS/IS	2 622	-205	-	2 418
Hasle Linje Næring DA	-6 269	3 303	-	-2 966
Sum	410 399	7 039	-	417 438

Konsernet eide 50% av aksjene i Konkaven AS og Keyzers Gate 1 Holding AS per 31.12.2022. I juni 2023 ble det kjøpt resterende 50% av aksjer i begge selskaper og konsernet ble eier av 100% av aksjene per 31.12.2023. Resultatandel fra selskapene ble innregnet per 30.06.2023, og deretter ble de konsolidert linje for linje. Effekten av overgangen fra tilknyttet selskap til full konsolidering er innregnet i resultatet etter revurdering av opprinnelig investering til virkelig verdi.

	Balansført verdi 31.12.2022	Andel resultat 2023	Kapitalinnskudd/-nedsettelse	Balansført verdi 31.12.2023
Tilknyttede selskaper				
Ski Skolebygg KS/AS	24 818	-5 602	-	19 216
Felleskontrollert virksomhet				
Industriens og Eksportens hus AS	568 732	-161 402	-12 500	394 830
Haslemann AS/IS	2 655	-33	-	2 622
Hasle Linje Næring DA	28 369	-34 638	-	-6 269
Sommerogaten Utvikling AS	24 499	-319	-	-
Konkaven AS	-406	-	-	-
Sum	648 667	-201 994	-12 500	410 399

Sammendrag av viktige poster i konsolidert regnskap for felleskontrollert virksomhet. Oppgitte tall er basert på 100% av aksjene/andelene.

	Industriens og Eksportens hus AS		Hasle Linje Næring DA	
RESULTAT	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	114 856	110 464	19 115	14 857
Driftskostnader	-16 050	-16 349	-9 472	-9 198
Driftsresultat før verdiendringer	98 806	94 115	9 643	5 659
Verdiendring/gevinst investeringseiendom	-38 795	-447 561	14 638	-74 397
Driftsresultat	60 011	-353 445	24 281	-68 738
Netto finanskostnader	-59 557	-59 993	-15 118	-15 464
Resultat før skatt	454	-413 438	9 163	-84 203
Skattekostnad	279	-90 635	4 373	-15 485
Resultat etter skatt	175	-322 803	4 790	-99 688
Høegh Eiendoms del - resultat etter skatt	88	-161 402	3 303	-34 638
BALANSE				
Anleggsmidler	2 481 321	2 502 886	409 914	396 808
Omløpsmidler	27 849	75 708	2 744	12 449
Sum eiendeler	2 509 170	2 578 594	412 658	409 257
Egenkapital	789 835	789 660	-5 992	-12 664
Langsiktig gjeld	1 703 625	1 724 202	415 867	395 710
Kortsiktig gjeld	15 710	64 733	2 783	26 211
Sum gjeld	1 719 335	1 788 934	418 650	421 921
Sum egenkapital og gjeld	2 509 170	2 578 594	412 658	409 257



Aggregert finansiell informasjon for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.
Oppgitte tall tilsvarer Hoegh Eiendom sin eierandel.

	Tilknyttede selskaper og Felleskontrollert virksomhet	
	2024	2023
Leieinntekter	72 753	67 942
Driftsresultat før verdiendringer	58 909	54 539
Driftsresultat inkl. verdiendring	45 068	-218 227
Netto finanskostnader	-37 830	-38 291
Resultat før skatt	5 313	-256 519
Resultat etter skatt	7 039	-201 994
Sum eiendeler	1 502 828	1 541 828
Sum egenkapital	417 438	410 399
Sum gjeld	1 085 390	1 107 018

Note 27 Salgsinntekter fra bolig

(Alle beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Salgsinntekt fra bolig	3 126	161 466
Kontraktsforpliktelser		
Forskuddbetaling fra kunder	45 041	42 540

Salgsinntekt fra bolig i 2023 relaterer seg til datterselskapet Verket Bolig AS og boligprosjektet Verket Brygge 1, som hadde salgstart i 2019. Byggestart i 2021 og overlevering i 2022 og 2023. I 2024 ble det solgt to parkeringsplasser i garasjeanlegget som hører til Verket Brygge 1. Forskuddsbetalinger fra kunder gjelder 10% av innbetalinger for leiligheter i Verket Brygge 2 på kjøpstidspunktet. Resterende innbetalingen gjøres ved overlevering. Verket Brygge 2 hadde salgstart i 2021. Byggestart i 2022 og overlevering i 2025.

Note 28 Andre inntekter og kostnader

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Andre inntekter	76 285	52 566
Andre kostnader	-24 604	-6 124

Andre inntekter og kostnader relaterer seg til drift av konsernadministrasjonen og gjelder i hovedsak Hoegh Eiendomsselskap AS og Hoegh Capital Partners AS.



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter



omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	106 968	0
Arbeidsgiveravgift	20 001	0
Andre ytelser	12 827	0
Sum	139 796	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0,2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 61 500 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 233 384 ekskl. mva.

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	271 416	0
Annen renteinntekt	1 546	0
Sum finansinntekter	272 962	0
Finanskostnader	2024	2023
Sum finanskostnader	0	0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-975 849	0
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-975 849	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0



Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-975 849	0
Beregnet skatt av resultat før skatt	-214 687	0
Sum	-214 687	0
Effektiv skattesats	22,0 %	0,0 %

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-975 849	0	975 849
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	975 849	0	-975 849
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	0	0
Stiftelse 16.02.2024	30 000	25 000			55 000
Kapitalutvidelse	220 000	3 269 270 596			3 269 490 596
Årets resultat				-975 849	-975 849
Pr 31.12.2024	250 000	3 269 295 596	0	-975 849	3 268 569 747

Note 6 Datterselskap, TS og FKV – rapportnote

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost
DS/FKV/TS				
Höegh Eiendom Holding AS	Oslo	91,0%	91,0%	3 211 980 434
Sum				3 211 980 434

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 14 894.



Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I AEQUITAS NORWAY AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,25	250 000
Sum	1 000 000		250 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Aequitas Limited	1 000 000	100,0	100,0

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Aequitas Norway AS har, som sikkerhet for datterselskaps tilbakebetaling av lån, avgitt en inneståelseserklæring i forbindelse med kjøp av eiendom. Det er i samme forbindelse gitt et lån til datterselskapet.



Aequitas Norway AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

(Beløp i NOK 1000)

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		209 975	-1 244 207
Periodens betalte skatt	14	-5 209	-1 365
Avskrivninger	10	14 369	11 913
Netto finanskostnader		98 178	162 274
Verdiendring finansielle instrumenter		20 162	18 344
Endring i kundefordringer	16	22 985	8 562
Endring i andre fordringer	16	-20 810	-892
Endring i leverandørgjeld		-31 479	22 848
Endring i varelager	15	-159 980	-12 772
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	20	-22 308	-66 764
Tap av salg		2 620	-
Verdiendring investeringseiendommer	9	-85 923	1 115 376
Resultatandel fra TS		-7 039	201 994
Mottatte renter	26	6 594	7 861
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		42 135	223 172
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Betaling for investeringseiendommer	9	-436 139	-829 917
Betaling for andre varige driftsmidler		-644	-48 095
Mottatt ved salg av investeringseiendommer		0	-
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-	-
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-	-77 063
Innbetaling fra investeringer i selskap TS		-	12 969
Mottatt ved salg av eiendeler holdt for salg		130 900	-
Utbetalinger fra langsiktige fordringer		-10 966	-65 559
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-316 848	-1 007 665
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalte renter	13	-97 230	-166 258
Nedbetaling av rentebærende gjeld	19	-2 126 644	-943 913
Opptak av rentebærende gjeld	19	2 381 688	1 919 238
Opptak av andre forpliktelsener og gjeld		-60 085	83 114
Nedbetaling av andre forpliktelsener og gjeld		-3 545	-15 333
Betalt utbytte		-1 004	-3 505
Utbetaling til minoritetsinteresser		-70 573	-164 816
Kapitalinnskudd		222 055	78 176
		244 662	786 702
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-30 051	2 209
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		88 476	81 534
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		58 425	83 743



Aequitas Norway AS

Kontantstrømoppstilling

	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skatt	-975 849
Netto finanskostnader	-272 962
Endring i andre fordringer	-78 028
Endring i leverandørgjeld	728 363
Mottatte renter	272 962
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-325 514
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-236 660 264
Utbetalinger fra langsiktige fordringer	15 927 159
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-220 733 105
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Kapitalinnskudd	222 055 000
	222 055 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	996 381
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	0
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	996 381



Til generalforsamlingen i Aequitas Norway AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aequitas Norway AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2024, konsolidert resultatregnskap, endringer i konsernets egenkapital og konsolidert kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

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



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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 4. august 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-08-04 14:04

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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