



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	5 124 176	5 123 880
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 124 176</b>	<b>5 123 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 124 176</b>	<b>-5 123 880</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 550	249 952
Annen finansinntekt		196 799 871	681 760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196 803 421</b>	<b>931 712</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 047 784	1 459 347
Annen rentekostnad		784 511	3 120 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 832 295</b>	<b>4 579 859</b>
<b>Netto finans</b>		<b>192 971 125</b>	<b>-3 648 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>187 846 949</b>	<b>-8 772 027</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 969 643	-2 079 833
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		189 816 592	
Overført fra annen egenkapital			-6 692 194
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	20 756 626	18 786 983
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 756 626</b>	<b>18 786 983</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1 193 701 693	1 193 701 693
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 193 701 693</b>	<b>1 193 701 693</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 214 458 319</b>	<b>1 212 488 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 458 319</b>	<b>1 212 488 676</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer	10	-116 655 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 300	135 440 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>685 385 300</b>	<b>685 385 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		528 125 869	382 309 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>528 125 869</b>	<b>382 309 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>1 213 511 169</b>	<b>1 067 694 577</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 250	
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	850 900	144 794 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>947 150</b>	<b>144 794 099</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>947 150</b>	<b>144 794 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 214 458 319</b>	<b>1 212 488 676</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt fra bolig		23 929 000	656 454 000
Leieinntekter	7,8	214 577 000	220 137 000
Andre inntekter		37 357 000	25 223 000
Gevinst ved salg av eiendom		5 184 000	21 967 000
Verdiendring investeringseiendom	9	457 236 000	143 052 000
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	194 669 000	9 874 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>932 952 000</b>	<b>1 076 707 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Administrative kostnader	11,12	53 002 000	33 933 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	4 334 000	4 215 000
Driftsrelaterte kostnader	11	39 840 000	37 065 000
Vedlikeholdskostnader		5 274 000	9 767 000
Andre eiendomsrelaterte kostnader		6 397 000	6 114 000
Produksjonskostnader bolig		15 356 000	572 532 000
Andre kostnader		42 976 000	22 668 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 179 000</b>	<b>686 294 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 773 000</b>	<b>390 413 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 862 000	4 182 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			8 604 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 862 000</b>	<b>12 786 000</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		62 453 000	
Annen finanskostnad		96 723 000	105 064 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 176 000</b>	<b>105 064 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 314 000</b>	<b>-92 278 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>608 459 000</b>	<b>298 135 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	14	3 589 000	3 131 000
Endring utsatt skatt	14	86 969 000	85 957 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>517 901 000</b>	<b>209 047 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>517 901 000</b>	<b>209 047 000</b>
Minoritetsinteresser		16 206 000	8 464 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>501 695 000</b>	<b>200 583 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	101 013 000	45 433 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>101 013 000</b>	<b>45 433 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	9,22	6 367 819 000	5 581 170 000
Varige driftsmidler	10	17 609 000	17 106 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 385 428 000</b>	<b>5 598 276 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 935 000	22 514 000
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet investering i aksjer og andeler	26	724 493 000	674 022 000
Finansielle derivater	13	13 700 000	167 000
Andre fordringer		11 311 000	12 020 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>754 320 000</b>	<b>711 422 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 240 761 000</b>	<b>6 355 131 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Investerings eiendom holdt for salg	9	92 000 000	92 000 000
Varelager	15	93 971 000	68 427 000
<b>Sum varer</b>		<b>185 971 000</b>	<b>160 427 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	45 897 000	16 630 000
Andre fordringer	16	8 508 000	50 579 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 405 000</b>	<b>67 209 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	93 128 000	61 658 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 128 000</b>	<b>61 658 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		333 504 000	289 294 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 574 265 000</b>	<b>6 644 425 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer		-116 655 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 000	135 440 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>685 385 000</b>	<b>685 385 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 819 258 000	2 347 681 000
Minoritetsinteresser		244 968 000	232 335 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 064 226 000</b>	<b>2 580 016 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 749 611 000</b>	<b>3 265 401 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	827 516 000	683 937 000
Andre forpliktelser og gjeld		6 810 000	6 702 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>834 326 000</b>	<b>690 639 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital		29 319 000	27 980 000
Rentebærende gjeld	13,19, 21,22	1 999 164 000	2 307 818 000
Finansielle derivater	14	124 064 000	46 667 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 152 547 000</b>	<b>2 382 465 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 986 873 000</b>	<b>3 073 104 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld	13,19, 21,22	673 803 000	222 793 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Finansielle derivater	13	2 551 000	3 961 000
Leverandørgjeld		35 938 000	41 927 000
Annen kortsiktig gjeld	15,20	125 489 000	37 239 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>837 781 000</b>	<b>305 920 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 824 654 000</b>	<b>3 379 024 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 574 265 000</b>	<b>6 644 425 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 354161

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	5 124 176	5 123 880
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 124 176</b>	<b>5 123 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 124 176</b>	<b>-5 123 880</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 550	249 952
Annen finansinntekt		196 799 871	681 760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196 803 421</b>	<b>931 712</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 047 784	1 459 347
Annen rentekostnad		784 511	3 120 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 832 295</b>	<b>4 579 859</b>
<b>Netto finans</b>		<b>192 971 125</b>	<b>-3 648 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>187 846 949</b>	<b>-8 772 027</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 969 643	-2 079 833
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		189 816 592	
Overført fra annen egenkapital			-6 692 194
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 816 592</b>	<b>-6 692 194</b>



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	20 756 626	18 786 983
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 756 626</b>	<b>18 786 983</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1 193 701 693	1 193 701 693
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 193 701 693</b>	<b>1 193 701 693</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 214 458 319</b>	<b>1 212 488 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 458 319</b>	<b>1 212 488 676</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer	10	-116 655 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 300	135 440 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>685 385 300</b>	<b>685 385 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		528 125 869	382 309 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>528 125 869</b>	<b>382 309 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>1 213 511 169</b>	<b>1 067 694 577</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 250	
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	850 900	144 794 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>947 150</b>	<b>144 794 099</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>947 150</b>	<b>144 794 099</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 214 458 319

1 212 488 676



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt fra bolig		23 929 000	656 454 000
Leieinntekter	7,8	214 577 000	220 137 000
Andre inntekter		37 357 000	25 223 000
Gevinst ved salg av eiendom		5 184 000	21 967 000
Verdiendring			
investeringseiendom	9	457 236 000	143 052 000
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	194 669 000	9 874 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>932 952 000</b>	<b>1 076 707 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Administrative kostnader	11,12	53 002 000	33 933 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	4 334 000	4 215 000
Driftsrelaterte kostnader	11	39 840 000	37 065 000
Vedlikeholdskostnader		5 274 000	9 767 000
Andre eiendomsrelaterte kostnader		6 397 000	6 114 000
Produksjonskostnader bolig		15 356 000	572 532 000
Andre kostnader		42 976 000	22 668 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 179 000</b>	<b>686 294 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 773 000</b>	<b>390 413 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 862 000	4 182 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			8 604 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 862 000</b>	<b>12 786 000</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		62 453 000	
Annen finanskostnad		96 723 000	105 064 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 176 000</b>	<b>105 064 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 314 000</b>	<b>-92 278 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Betalbar skatt	14	3 589 000	3 131 000
Endring utsatt skatt	14	86 969 000	85 957 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>517 901 000</b>	<b>209 047 000</b>



Årsresultat	517 901 000	209 047 000
Minoritetsinteresser	16 206 000	8 464 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	501 695 000	200 583 000



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	101 013 000	45 433 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>101 013 000</b>	<b>45 433 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	9,22	6 367 819 000	5 581 170 000
Varige driftsmidler	10	17 609 000	17 106 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 385 428 000</b>	<b>5 598 276 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		3 935 000	22 514 000
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet investering i aksjer og andeler			
	26	724 493 000	674 022 000
		881 000	2 699 000
Finansielle derivater	13	13 700 000	167 000
Andre fordringer		11 311 000	12 020 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>754 320 000</b>	<b>711 422 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 240 761 000</b>	<b>6 355 131 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Investerings eiendom holdt for slag			
	9	92 000 000	92 000 000
Varelager	15	93 971 000	68 427 000
<b>Sum varer</b>		<b>185 971 000</b>	<b>160 427 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	45 897 000	16 630 000
Andre fordringer	16	8 508 000	50 579 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 405 000</b>	<b>67 209 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	17	93 128 000	61 658 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 128 000</b>	<b>61 658 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>333 504 000</b>	<b>289 294 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 574 265 000</b>	<b>6 644 425 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

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

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 819 258 000	2 347 681 000
Minoritetsinteresser		244 968 000	232 335 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 064 226 000</b>	<b>2 580 016 000</b>

**Sum egenkapital** 3 749 611 000 3 265 401 000

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	14	827 516 000	683 937 000
Andre forpliktelser og gjeld		6 810 000	6 702 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>834 326 000</b>	<b>690 639 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital		29 319 000	27 980 000
Rentebærende gjeld	13,19,21,	1 999 164 000	2 307 818 000
Finansielle derivater	14	124 064 000	46 667 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 152 547 000</b>	<b>2 382 465 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 2 986 873 000 3 073 104 000

#### Kortsiktig gjeld

Rentebærende gjeld	13,19,21,	673 803 000	222 793 000
Finansielle derivater	13	2 551 000	3 961 000
Leverandørgjeld		35 938 000	41 927 000
Annen kortsiktig gjeld	15,20	125 489 000	37 239 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>837 781 000</b>	<b>305 920 000</b>

**Sum gjeld** 3 824 654 000 3 379 024 000

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 7 574 265 000 6 644 425 000



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	6600000.00	101.00	666600000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Vind AS	495000.00	7.50%	A-aksjer
Aequitas AS	4950000.00	75.00%	A-aksjer
Høegh Eiendom Holding AS	1155000.00	17.50%	A-aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	6600000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
-----------------	-----------	-------------	-------------	----------



Høegh Eiendom AS	98.40%	98.40%	946144847.00	-38036672.00
Inkognito Eiendom II	100.00%	100.00%	3367588.00	1813553.00
AS B-aksjer				



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



ÅRSRAPPORT 2020

NOTER OG REGNSKAP

HØGH EIENDOM

## KONSOLIDERT KONSTRUKTIVT EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Driftresultat	765 772	380 413
Periodens betalte skatt	-3 131	-3 897
Ordinære avskrivninger	4 334	4 215
Endring i kunderfordringer	-20 267	15 753
Endring i andre fordringer	42 071	92 289
Endring i leverandørgjeld	-5 889	-3 184
Endring i varelag	-25 544	408 059
Endring i andre omlopsmidler og andre gjeldsposter	89 097	-100 958
Gavinst av salg	-5 184	-21 967
Verdendring i investeringslenndommer	-457 238	-143 052
Verdendring i TS	-50 471	74 003
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>325 653</b>	<b>711 693</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Betaling for investeringslenndommer	-337 317	-608 572
Mottatt ved salg av investeringslenndommer	0	365 063
Utsattinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	1 818	-1 597
Endring av langsigtede fordringer	19 268	-24 709
Elementer uten kontantstrømeffekt	21 594	-10 600
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-294 217</b>	<b>-278 415</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Finansinntekter	1 662	4 182
Finanskostnader	-96 723	-105 064
Nettobetaling av rentebærende gjeld	-389 771	-1 864 033
Opptak av rentebærende gjeld	532 965	1 603 087
Betalt utbytte	-47 300	-58 745
Endring i minoritetsinteresser	0	692
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>633</b>	<b>-539 881</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>31 469</b>	<b>-104 602</b>
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	61 658	166 261
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>	<b>93 128</b>	<b>61 658</b>

	AKSJJE- KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	OPPUJNT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 1. januar 2019	666 600	135 440	-116 655	2 432 228	3 117 614
Årsresultat				209 047	209 047
Endring i minoritet				692	692
Utbytte				-59 745	-59 745
Andre justeringer				-3 206	-3 206
Sum års endring	0	0	0	147 798	147 798
<b>Total egenkapital 31. desember 2019</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>2 580 017</b>	<b>3 265 402</b>
Total egenkapital 1. januar 2020	666 600	135 440	-116 655	2 580 017	3 265 402
Årsresultat				517 900	517 900
Utbytte				-47 300	-47 300
Andre justeringer				13 610	13 610
Sum års endring	0	0	0	484 210	484 210
<b>Total egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>3 064 226</b>	<b>3 749 012</b>



HØEGH EIENDOM

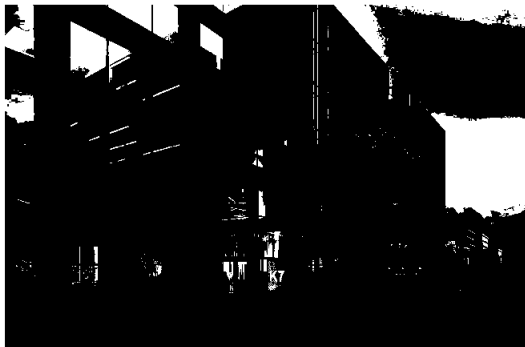
FRÅ STYREKOMMET

ÅRSRAPPORT 2020

2020

## Styrets årsberetning

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



↑ Nordic Entertainment Group (NENT) AS signerte en leiesavtale på ca 5000 kvm i Karvesvingen 7 på Hasle i Oslo.

### Høydepunkter

Høegh Eiendom har fortsatt den gode utviklingen troes et uvanlig år preget av Covid-19. Årets kundesundersøkelser viser at kundetilfredsheten er forbedret ytterligere, og at mange har latt seg begeistre av prosjektene våre. Samtidig er det gledelig å se enda mer bevissthet blant leietakerne rundt arbeidet vårt med bærekraft.

Leieinntektene i 2020 endte på 215 millioner kroner, mot 220 millioner i 2019. Nedgangen skyldes et vellykket salg av Ankers hus i desember 2019. Det ble også i 2020 gjennomført et salg av det felleskontrollerte kontorbygget i Karvesvingen 5 på Hasle i Oslo. Videre har nye og reforhandlende leiekontrakter, god eiendomsforvaltning og fallende reiser medvirket til betydelig verdiskaping på konsernets eiendommer. Samlet sett økte konsernets verdijusterte egenkapital med 14,8 prosent i 2020.

Boligprosjektet Papirhuset på Verket i Moss har gjennomført salgsstart i 2020. Prosjektet ble satt godt inn mot av markedet, og bygging blir igangsatt i første kvartal 2021.

### Virksomheten i 2020

#### Utleie

- 10 års avtale med Dentou i Kristian Augustsgate 23, ca. 4100 kvm. Innflytting i november 2021.
- 10 års leiesavtale med Nordic Entertainment Group Norway (NENT) AS i Karvesvingen 7, ca. 5000 kvm. Innflytting i september 2020.
- 10 års leiesavtale med Talletaten i MØS på Verket i Moss, ca. 2500 kvm. Innflytting mai 2021
- 10 års kontrakt med Aker Biomarine i Ski, ca. 2500 kvm. Innflytting i 2022

#### Transaksjoner

Konsernet har i 2020 gjennomført flere transaksjoner:

- Karvesvingen 5, et kontorbygg på 11 etasjer og ca. 18.600 kvm på Hasle, ble i oktober solgt til et selskap forvaltet av Clarksons Real Estate. Høegh Eiendom skal forestå den tekniske forvaltningen av bygget.
- De 4 siste leilighetene i boligprosjektet Steperiet i Moss ble overlevert til kjøperne.



HØEGH EIENDOM

FRÅ TRYKBEREDET

ÅRSRAPPORT 2020

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

#### Forvaltning

En sentral del av virksomheten er forvaltning av eiendommene. Konsernet har valgt å selv stå for forvaltning av eiendommene og har en forvaltningsavdeling på totalt 19 ansatte. Denne består av forvaltere, driftspersonell og miljørådgivere. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne på best mulig måte samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

#### Kundefokus

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

I konsernet er leietakeroppfølging satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Det gjennomføres årlig en undersøkelse hvor alle leietakerne blir invitert til å vurdere leieforholdet. Tilbakemeldingene fra denne undersøkelsen analyseres og vurderes. Undersøkelsen høsten 2020 viser at Høegh Eiendom oppnådde et resultat på 85 poeng. Dette gir selskapet en plassering på topp 5 av eiendomsaktørene som deltar i undersøkelsen. Driftsregjeringer er etablert på 91 Høegh Eiendom eiendommer fra 84 i fjor, og det er gledelig at det i årets undersøkelse bekreftes at leietakerne i større grad enn tidligere setter pris på selskapets bærekraftsarbeid. Styret er fornydd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som skal gjøre det enda bedre å være leietaker i byggene selskapet forvalter.

#### Rekvisibilitet

Høegh Eiendom forbedrer stadig produktspørret sitt mot nye og eksisterende kunder. Et viktig fokus det siste året har vært å fortsette utviklingen av O-konseptet for

kontorleie. Konsernet har i 2020 vedtatt å øke sine arealer som skal tilgjengeliggjøres for dette konseptet. Ved utgangen av 2020 teller O 250 arbeidsplasser fordelt på tre steder, og en utvidelse av konseptet er i god gang. I august 2021 vil et fjerde senter være klart i Oslo-ehuset på Sjøli plass. Gjennom fleksible og enkle leseting legger konsernet til rette for at leietakerne kan vokse hos oss. Styret er glade for at nåværende leietakere ofte velger lokaler i Høegh Eiendoms portefølje når de «vokser» ut av sine lokaler.

#### Prosjekt

Konsernet var ved utgangen av 2020 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 3,7 milliarder kroner. Tidlig i 2020 ble Karvesvingen 5 ferdigstilt og hovedleietaker Atea overtok sine lokaler i januar 2020. På Hasle har byggingen av hotell og kontorprosjektet K7 pågått hele året og forventes ferdigstilt sommeren 2021. Gjennom året er har det også pågått etatehøvedingsprosjektet i Parkkvartalet og Kristian Augustsgate 23. Begge prosjektene ferdigstilles i løpet av 2021. I desember 2020 ble det vedtatt å bygge hotell på Verket i Moss. Boligprosjektene Verket Brygge og Papirhuset har byggestart første halvår 2021.

#### Bærekraft og samfunnsansvar

Høegh Eiendom utvikler, forvalter og leier ut sine egne bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsansvar settes og integreres i alle våre kjerneprosesser som kjøp og registrering av tomter, selve byggeprosessen, omådeutvikling og forvaltning av ferdige bygg. Sammen med Gjønn Byggallianse og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COOP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar ved å gjøre redusere utslipp, energieffektive bygg og velge bærekraftige løsninger.

Samtlige nybygg sertifiseres i henhold til BREEAM NOR og eksisterende bygg BREEAM-in-use. Fra 2011 til 2020 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.

Høegh Eiendom forvalter sine eiendommer med mål om å redusere løpende utslipp. For 2020 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble redusert til 36 kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter i 2020, mot 44,2 kg i 2019. Totalt utslipp ble redusert med 9,2% til 6 239 tonn. Miljøarbeidet resulterer i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

Det er i 2020 inngått samarbeid med Catalysts som jobber for bedre sosial og økonomisk bærekraft. Høegh Eiendom deltar med flere mentorer i bedriftsordningen som etablerer kontakt mellom mentorer og forskningsbakgrunn i Oslo. Målet med ordningen er å øke sannsynligheten for at deltakerne lykkes med skole og karriere samt gi positive bidrag til lokalsamfunnet.

Høegh Eiendom har inngått samarbeid med cafén Porten på Hasle, som drives av Fossholm. Fossholm er en av Oslo kommune og stiftelsen Fossholm Verksteder og ansetter mennesker med ulike funksjonshemninger. Fossholm bistår også med å holde konsernets utenomhusarealer på Hasle ryddige.

#### Likestilling og HMS

Per utløpet av 2020 var 35 prosent av konsernets 63 ansatte kvinner. Konsernets ledergruppe består av seks menn og to kvinner, og styret består av fem menn og to kvinner. Høegh Eiendom vektlegger mangfold, og målsettinger er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer.

Ansattgodet, som flekseibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folkehøgskolebegrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Høegh Eiendom tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensyn til HMS blir svartatt i den daglige driften. Vi har nulltoleranse for alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Høegh Eiendoms eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registerets sykefraværet i konsernet var i 2020 på 2,59 prosent, sammenlignet med 2,3 prosent i 2019.

Høsten 2019 ble det gjennomført nyvalg av verneombud på de fire lokasjonene som konsernet har kontor. Det ble også opprettet Arbeidsmiljøutvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis fremover. ■



HØGH EIENDOM

FRÅ STYREKOMMET

ÅRSRAPPORT 2020

## Finansielle resultater

### Resultat

Løkeinntektene sank 2 % til 216 millioner kroner (220 millioner kroner). Netto driftsresultat for utleieeiendommene sank med 2 % til 163,1 millioner kroner (167,2 millioner kroner).

Netto resultat fra tilknyttede eiendommer var 194,7 millioner kroner (19,5 millioner kroner). Verdiendring investingsleiedommer utgjorde 457,2 millioner kroner (143,1 millioner kroner). Verdiøkningen er primært knyttet til nye leiesavtaler og at yelden har falt gjennom året.

Finansinntektene utgjorde 1,9 millioner kroner (4,2 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 96,7 millioner kroner (105,1 millioner kroner). Det kraftige rentefallet bidro til at finansielle instrumenter opplevde en negativ verdutvikling på 82,5 millioner kroner (positivt 8,6 millioner kroner). Resultat før skatt for konsernet ble dermed 608,5 millioner kroner (298,1 millioner kroner).

Regnskapet for 2020 viser en skattkostnad på 30,6 millioner kroner (89,1 millioner kroner). Resultatets overskudd ble 517,9 millioner kroner (209 millioner kroner).

Morselskapets resultat ble i 2020 et overskudd på 189,8 som i hovedsak er utbytte fra datterselskap.

### Balanse

Totalt eiendeler i konsernets balanse var 7 574 millioner kroner (6 844 millioner kroner). Av disse utgjorde investingsleiedommer 6 367 millioner kroner (5 581 millioner kroner). Økningen på 1 207 millioner kroner relateres til nye leiekontrakter, lavere renter og oppgraderinger av Kristian Augustsgate 23, Parkkvartalet og andre eiendommene i konsernet. Investingsleiedommer holdt for salg utgjorde 92 millioner kroner (92 millioner kroner), tilsvarende som i 2019. Varelageret utgjorde 94 millioner kroner (68 millioner kroner), en økning på 26 millioner kroner.

Konsernet hadde 93,1 millioner kroner (81,7 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 674 millioner kroner ved årsskutt.

Fordringer utgjorde 8,5 millioner kroner (50,6 millioner kroner), av disse utgjorde 4,5 millioner kroner fordringer på felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på 2 673 millioner kroner (2 530 millioner kroner) av dette utgjorde langsiktig gjeld 1 999 millioner kroner (2 307 millioner kroner). Mesteparten av den kortsiktige gjelden forventes refansiert i 2021 med lengre løpetid. Det er ikke knyttet rentebærende gjeld til eiendommene holdt for salg.

Konsernet hadde ved utløpet av 2020 en egenkapital på 3 750 millioner kroner (3 265 millioner kroner), som tilsvarende en egenkapitalprosent på 49,5 prosent (45,1 prosent). Morselskapet hadde ved utløpet av 2020 en egenkapital på 124 millioner kroner (1 057 millioner kroner).

### Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 325 millioner kroner (717 millioner kroner). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra utleie og utbetalinger fra det felleskontrollerte selskapet Hasle Lurje Næring DA etter salget av Karvesvingen 5.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativt med 294 millioner kroner (-276 millioner kroner) og skyldes hovedsakelig prosjektene i Kristian Augustsgate 23 og Parkkvartalet.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positivt med 0,6 millioner kroner (-538,9 millioner kroner). I 2020 ble det utbetalt utbytte på 47,3 millioner kroner. Hovedendringen har vært oppkjøp på 533 millioner kroner og nedkuttningen av gjeld på 380 millioner kroner.

## Risiko og risikohåndtering

### Markederisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved refinansiering og inngåelse av nye leiesavtaler. Eksisterende leiesavtaler følger endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjensvarende leierend er 6,4 år ved utløpet av 2020.

### Kreditrisiko

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

### Likviditet

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

### Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert finansiall struktur med varierende løpetider på lånene og veilettede forhold til flere banker.

I tillegg har konsernet 493 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 180 millioner kroner i ubenyttede byggekån.

Konsernets betalingsgrad i forhold til eiendomsverdien (investingsleiedommer og varelagere) var ved utgangen av 2020 43 prosent (51 prosent) og rentedeckingsgraden 2,7 (2,7).

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 22. april 2021

Leif O. Høegh  
styrets leder

Morten W. Høegh  
styremedlem

Lise Dreyer  
styremedlem

Paul Erik Lødden  
styremedlem

Peter Christ  
styremedlem

Aina Vannøse  
styremedlem

Isabella Alveberg  
styremedlem

Erik Thrygg  
daglig leder

## Fokus i 2021

### Konvertering av tomtebank

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

### Covid-19

Styret har gjennom året gjort analyser av den løpende situasjonen og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Vi erfarer at mange av våre leietakere har blitt og er direkte rammet av nedstengningen og sviktende marked. Den usikkerhet som har rådet knyttet til CoVid-19, har påvirket både ansette og samarbeidspartnere. Styret er glad for at konsernet unngikk å permittere ansette i 2020. Det ble raskt etter utbruddet av viruset etablert en beredskapsplan, hvor man metodisk gjorde vurderinger knyttet til likviditet, leiesambindinger, utsattelse av prosjekter og helser og sikkerhet for de ansatte. De som har hatt mulighet til det, har hatt hjemmekontor i mesteparten av 2020. De aller fleste møtene har blitt avholdt via TEAMS.

Administrasjonen har hatt en aktiv dialog med leietakere om mulige løsninger, hvor blant annet utsattelse av leie, leiefritak eller lignende er blitt diskutert. Konsernet opplevde en midlertidig leieerduksjon på 10 millioner, noe som tilsvarende 3 prosent av total leie, i 2020. Styret mener at konsernet har god likviditet, og at man er godt rustet til å tåle eventuell usikkerhet i markedet fremover. ■



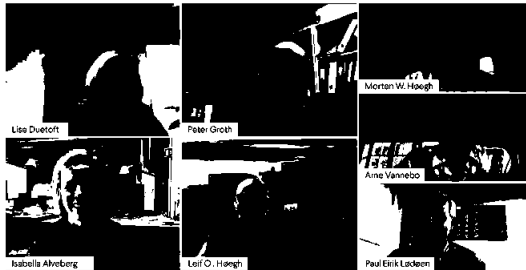
HØGH EIENDOM

FRA STYREKOMMET

ÅRSRAPPORT 2020

2020

## Styret



Lisa Duetoft

Peter Groth

Morten W. Høegh

Anne Vannebo

Isabella Alvberg

Laila O. Høegh

Paul Erik Lødøen

### Laila O. Høegh

#### Styrets leder

Styremedlem. Høegh Eiendom siden oppstarten av selskapet, og ble styrets leder i 2014.

Er i tillegg styremedlem i Høegh Autonomy Holdings AS og styremedlem i selskapene Høegh AS og Høegh Capital Partners.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

### Peter Groth

#### Styremedlem

Styremedlem. Høegh Eiendom siden 2014.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har en utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School. Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

### Morten W. Høegh

#### Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden oppstarten av selskapet. Er styremedlem i Høegh AS og styremedlem i Høegh Capital Partners.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

### Anne Vannebo

#### Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

### Lise Duetoft

#### Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

### Isabella Alvberg

#### Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

### Paul Erik Lødøen

#### Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2020.

Er utdannet økonomi og har erfaring fra McKinsey & Company og fra Royal Bank of Canada Group.

Har utdannelse fra University of Cambridge og er MBA fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.

Har utdannelse fra Harvard Business School og er utdannet fra Harvard Business School.



HÖEGH EIENDOM

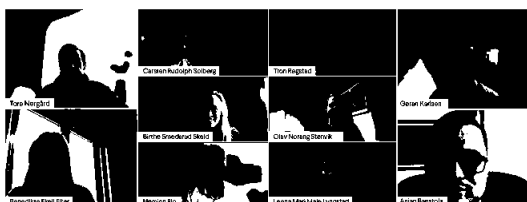
NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## Årsregnskapet 2020

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

## Finans- og økonomiavdelingen i Höegh Eiendom



### HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1–31.12

Beløp i NOK 1000

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2020	2019
Løleinntekter	7,8	244 577	220 837
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	-39 840	-37 066
Vedlikeholdskostnader		-9 274	-9 787
Andre eiendomsrelaterte kostnader		-6 397	-6 114
<b>Netto driftresultat - utleie</b>		<b>163 096</b>	<b>167 911</b>
Salginntekter fra bolig		23 929	656 454
Produksjonskostnader bolig		-16 366	-572 532
Andre inntekter		37 357	25 223
Andre kostnader		-42 976	-42 668
Administrative kostnader	110,2	-53 002	-33 933
Avskrivning	10	-4 234	-4 216
Gjæstest ved salg av eiendom		5 184	21 967
Driftsresultat fra verdipapirer		113 868	237 487
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	194 659	9 674
Vedleggssalg i investingsgjeldsord	9	487 236	143 052
Gjæstest ved salg av felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 772</b>	<b>390 413</b>
Finans			
Finansinntekter		1 062	4 182
Finanskostnader		-96 723	-105 064
Verdipapirer og finansielle instrumenter		-42 453	8 604
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-137 314</b>	<b>-92 278</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>606 458</b>	<b>298 135</b>
Betalbar skatt	14	-3 589	-3 131
Endring skatt skatt	14	-86 969	-85 957
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>517 900</b>	<b>209 047</b>
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		16 206	8 464
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		501 695	200 582



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

**HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN**  
**KONSOLIDERT BALANSE 1.1–31.12**

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringseiendom	9,22	6 387 819	5 581 170
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	721 493	674 022
Varige driftsmidler	10	17 609	17 106
Investering i aksjer og andeler		881	7 689
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		3 935	22 514
Andre fordringer		11 311	12 020
Finansielle derivater	13	15 700	167
Utsatt skattefordel	14	101 013	45 433
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 240 761</b>	<b>6 385 131</b>
<b>Ørøpsmidler</b>			
Investeringseiendom holdt for salg	9	92 000	92 000
Varelagre	15	93 971	68 427
Fordringer	16	8 508	50 579
Kundefordringer	16	45 897	16 630
Bankinnskudd	17	93 128	61 658
<b>Sum ørøpsmidler</b>		<b>323 504</b>	<b>289 294</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 574 265</b>	<b>6 644 425</b>

**HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN**  
**KONSOLIDERT BALANSE 1.1–31.12**

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opplyst egenkapital		2 818 258	2 347 681
Ikke-kontrollerte eierinteresser		244 968	232 325
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 749 612</b>	<b>3 285 401</b>
<b>Långiktig gjeld</b>			
Renteberende gjeld	13,19,21,22	1 999 154	2 307 816
Lån fra aksjonær		29 319	27 950
Andre forpliktelser og gjeld		6 810	6 702
Finansielle derivater	13	124 154	46 167
Utsatt skatt	14	837 516	583 937
<b>Sum långiktig gjeld</b>		<b>2 986 872</b>	<b>3 073 104</b>
<b>Kortiktig gjeld</b>			
Renteberende gjeld	13,19,21,22	673 803	222 783
Leverandørgjeld		35 938	41 927
Finansielle derivater	13	2 551	3 961
Annent kortiktig gjeld	15,20	125 489	37 239
<b>Sum kortiktig gjeld</b>		<b>837 781</b>	<b>305 690</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 824 654</b>	<b>3 378 794</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 574 265</b>	<b>6 644 425</b>

Oslo, 22.april 2021

  
 Leif O. Høegh  
 styrets leder

  
 Morten W. Høegh  
 styremedlem

  
 Lise Duesth  
 styremedlem

  
 Paul Erik Lødøen  
 styremedlem

  
 Peter Groth  
 styremedlem

  
 Arne Yvanes  
 styremedlem

  
 Isabella Alveberg  
 styremedlem

  
 Erik Threge  
 daglig leder



HØGH HENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

**KONSOLIDERT  
KONTANTSTRØMSOPPSTILLING**

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2020	2019
Driftresultat	765 772	380 419
Periodens betalte skatt	-3 151	-3 897
Ordreoms avskrivninger	4 334	4 215
Endring i kundefordringer	-29 267	15 753
Endring i andre fordringer	42 071	50 289
Endring i leverandergjeld	-5 989	-3 184
Endring i varslager	-25 544	408 089
Endring i andre omlopsmidler og andre gjeldsposter	80 687	-100 968
Gevinst av salg	-5 184	-21 967
Verdendring investeringseiendommer	-457 226	-143 052
Verdendring i TS	-50 471	74 003
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>325 053</b>	<b>711 693</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Betaling for investeringseiendommer	-337 317	-808 572
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	0	388 063
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	1 818	-1 587
Endring av langsiktige fordringer	19 288	-24 700
Elementer uten kontantstrømeffekt	21 994	-10 620
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-284 217</b>	<b>-278 415</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Finansinntekter	1 882	4 182
Finanskostnader	-96 723	-106 064
Nettbetaling av rentebærende gjeld	-389 771	-1 984 033
Opptak av rentebærende gjeld	532 565	1 603 087
Betalt utbytte	-47 300	-58 745
Endring i minoritetsinteresser	0	652
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>633</b>	<b>-538 881</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>31 469</b>	<b>-104 602</b>
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	61 658	168 281
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>	<b>93 128</b>	<b>61 658</b>

**ENDRINGER I  
KONSERNETS EGENKAPITAL**

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJJE- KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJJER	OPPTJENT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
<b>Total egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>2 432 228</b>	<b>3 117 614</b>
Årsresultat				209 047	209 047
Endring i minoritet				682	682
Utbytte				-58 745	-58 745
Andre justeringer				-3 206	-3 206
<b>Sum årets endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147 788</b>	<b>147 788</b>
<b>Total egenkapital 31. desember 2019</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>2 580 017</b>	<b>3 265 402</b>
<b>Total egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>2 590 017</b>	<b>3 285 402</b>
Årsresultat				517 900	517 900
Utbytte				-47 300	-47 300
Andre justeringer				13 610	13 610
<b>Sum årets endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484 210</b>	<b>484 210</b>
<b>Total egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>666 600</b>	<b>135 440</b>	<b>-116 655</b>	<b>3 064 228</b>	<b>3 749 612</b>

65

1 DETTE ER HØGH HENDOM

2 ÅRET SOM HAR GÅTT

3 RESULTATER

MENY

66



## HØGH EIENDOM

## NOTER OG REGNSKAP

## ÅRSRAPPORT 2020

### NOTE 1

#### GENERELL INFORMASJON

Høgh Eiendom Holding AS er et familieeiet eiendomselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale estlandsområdet. Virksomhetene omfatter både næringseiendom og boliger.

### NOTE 2

#### SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER

Notene for beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsekvent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. Bølgepene er presentert i tusen kroner (NOK) som ikke annet er angitt. Måseleksapets funksjonelle valuta er NOK, som også er presentasjonsvaluten til konsernet.

#### 2.1 - Basisprinsippene

Konsernregnskapet i Høgh Eiendom Holding AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og forplikninger fra IFRS (forvaltningskomite (FRC)) som fastsett av EU og trådt kraft per 31. desember 2020, samt de ytterligere korrigeringer som følger av revisjonsloven per 31. desember 2020.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsipp med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert, og investeringsgjeldsformene, som måles til virkelig verdi med gevinst og tap innregnet resultatregnskapet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre kreves anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utvise skjønn. Områder som ikke godkjenner slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor konsernregnskapet og estimater er usikre for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

#### 2.2 - Konsolideringsprinsippene

**AD DATTERSELKAPER**  
Konsernregnskapet inneholder årsregnskapet for selskap og enheter kontrollert av selskapet. Konsernet kontrollerer en enhet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til, variabel avkastning fra investeringen i enheten og har mulighet til påvirkning av enheten gjennom sin kontroll over enheten. Slike hovedreguleringer kan inkludere investeringer, kontrollerte majoriteten av stemmerettighetene. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utsett for konsolideringen på forvaltningsoppgaver. Konsernet vurderer oppendte om de konsoliderer et foretak som det er investert i dersom det foreligger endringer i ett eller flere av de tre elementene som gjelder kontroll som er listet overfor.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost reduseres på grunn av virkelig verdi av eiendeler som styes som vedlagt ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes og påkøpte forpliktelser ved overføring av kontroll. Kostnader til å sette opp kjøpskontraktene over resultatet på oppkjøpspunktet. Identifiserbare oppkjøpsrelaterte eiendeler, overført og bringede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser.

Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av dem, finansierbare netto eiendeler (datterselskaps balanseførte som goodwill). Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpspunktet.

Oppkjøp av værlige purposeselskaper som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser, er ikke behandlet som virksomhetskjøp. IFRS 3 Virksomhetsovertagelser kommer ikke til anvendelse. Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris. Ved slike oppkjøp avsettes det ikke for utsett skatt (se IAS 12).

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en reduksjon på verdifull når det gjelder nedskrivning av den overfoms eiendommen. Regnskapsprinsippene i datterselskaper endres ikke dersom er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

#### 2.3 - FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Fellekskontrollerte selskaper (spilte virksomheter) er selskaper eller enheter der konsernselskap har delt kontroll med en eller flere andre investorer. I et fellekskontrollert selskap må avgjørelser knyttet til virksomheten vedtas enstemmig mellom de kontrollerende partene. Høgh Eiendom klassifiserer sine investeringer basert på andelen av kontroll og andre underliggende faktorer. Dette inkluderer en vurdering av stemmerettigheter, særskilte rettigheter og andre relaterte styrker, løses- og salgsmuligheter knyttet til konsernet og andre aksjonærer. Det foretas en individuell vurdering av hver enkelt investering i fellekskontrollerte selskaper. Dersom det ikke er utvilsomt å fastslå kontroll, eller om det foreligger et årlig resultat som er negativt, gøres en ny vurdering av om dette fortsett er årlig resultat som er negativt. Konsernets andel av det fellekskontrollerte selskaps resultat etter start, løst for avskrivninger og eventuelle regnskapsmessige avvik, presenteres på en separat linje i det konsoliderte resultatregnskapet. Fellekskontrollerte selskaper innregnes etter egenkapitalinndelen og presenteres som innregningsmidler.

#### 2.4 - TILKNYTTET SELSKAPER

Tilknnyttede selskaper er enheter der Høgh Eiendom har betydelig innflytning, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytning foreligger som hovedregel når konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmerettighetene. Investeringer i tilknnyttede selskaper regnskapsføres på kjøpspunktet til anskaffelseskost og deretter etter egenkapitalmetoden.

#### 2.5 - TRANSAKSJONER OG MINORITETSINTERESSER

Minoritets andel er inkludert i konsernets resultatregnskap, og er spesifisert som minoritets andel i resultatet. På samme måte er minoritetsinteresser inkludert som del av konsernets egenkapital og er spesifisert i balansen. Balanse

#### 2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

**(A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALLUTA**  
Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer funksjonell valuta. Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valuten og presentasjonsvaluten til konsernet.

**(B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER**  
Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Vekselkursen og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengebøtter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balanseførings, utvirket.

#### 2.4 - Investeringsgjeld

Eiendom som er avsatt for å oppnå langtidlig avkastning på investeringer eller for å oppnå å verdsette og eller begge deler klassifiseres som investeringsgjeld. På kjøpspunktet vurderes investeringsgjeld til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder oppgjøres investeringsgjeld til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringsgjeld reflekterer blant annet bestemte fra langtidlig kontrakter og forutsetninger om fremtidig bruk basert på nåværende markedsvurdering.

Endring i virkelig verdi resultatføres som endring på investeringsgjeldsformene. Gjelder knyttet til eiendommen tilføres investeringsgjeld 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 påføres. Dersom det gøres investeringssalg, for eksempel ved å ikke utveksle, aktiveres kostnader samlet som de utveksles som tap med redusert verdi. Kostnader knyttet til terminering av kontrakter aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og balanseføres dersom hovedformålet med termineringen er et raskt bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringsgjeld, regnskapsføres også i byggetiden som investeringsgjeld til virkelig verdi på fullføringspunktet for å sikre gjestegjeld.

Endrer innveien av en eiendom som til et kommersielt eller annet formål eiendommen til et annet formål, dersom dette ikke gir en vesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering til eiendommen klassifiseres i eiendommen. Virkelig verdi av eiendommen vurderes til anskaffelseskost minus tilakkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringsgjeldsformene. Økning i virkelig verdi for eiendommen resultatføres som økning i investeringsgjeldsformene over utvidet resultat. En nedskrivning av byggingen ved regnskapsføres først med reduksjon av gjeld og oppskrivninger på den aktuelle byggingen. Dersom nedskrivningen overstiger reduksjon av utvidet resultat, er det resultatet.

Stattetjenestegjeld ved kjøp av investeringsgjeld som ligger på purposeselskapet blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiløst investeringsgjeld.

Klassifisering som investeringsgjeld holder for salg forsetter for utvidet resultat, innen ett år fra balanseføringsdato. Investeringsgjeld holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investeringsgjeldsformene.

#### 2.5 - Varelager

Eiendom (bolig) under utvikling og forfagte enheter videttes til det laveste av kost og netto realisert verdi. Kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggetransporter, materialer, arbeidskostnader og utviklingskostnader. Det foretas perioderise vurdering for å redusere verdien av varelager og påbegyrt arbeid til netto realisert verdi. Netto realisert verdi tilføres nårverdien av foretatt salgspis, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring.

Løse kostnader inngår i de enkelte kostnader i eiendommen er knyttet for endelig bruk eller for salg. Løse kostnader klassifiseres fra tidspunktet der vedtas å realisere et boligsalg.

Eiendom liget for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kontraktene avvikles fra det kjøpet som etterfølgende til utleies for å gjenspeile gjelden, vil differansen betales som finansinvestering i resultatregnskapet gjennom perioden helt mot oppkjøpspunktet. Forrentingskostnader og forrentingsgjeld som utløses i forbindelse til og etter kjøp fra løse registreringer i de aktuelle boligsalgprosjektet anses som varelager.

#### 2.6 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Avskrivninger følger den lineære metoden som medfører et konstant avskrivningsbeløp over eiendelens nyttbarhetslevetid, dersom eiendelens restverdi ikke blir endret. Hvis betydelige enheter av eiendelen kan bli utnyttet for verdifull, blir de inngitt og avskrevet separat. Betydelig nyttbarhetslevetid, restverdi og avskrivningsmetode blir gjennomgått ved utgangen av hver rapporteringsperiode, og endres av eventuelle endringer blir behandlet prospektivt. Påfølgende utgifter legges til driftsmidlets balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter tilgjort til driftsmidlet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene påføres.

Varige driftsmidler frages ved avskrivning eller når det ikke forentes flere framtidige økonomiske fordeler fra eiendelens bruk eller avskrivning. Eventuelt gevinst eller tap som oppstår ved fravgang av forvaltningsmidler sammen med den balanseførte verdien av eiendelen og inngår i resultatet i den framgangs.

#### 2.7 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med utbetalt levetid, som eksempelvis goodwill, avskrives ikke og vurderes årlig for verdifull. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifull når det foreligger handlinger eller endrede forhold som indikerer at virkelig verdi ikke kan forsvarlig nedskrives. Nedskrivningsresultatene med forvaltningsmidler balanseføres ved og gjennomført boligsalg. Gjennomsnittet beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og brukskostnader. Ved vurdering av verdifull, gruppes anleggsmetode til det laveste nivået der det er mulig å stille ut utværlige innledende kontrakter (mer detaljerte vurderingsmetoder). Eiendeler.

Ikke finansielle eiendeler (bortsett forrentingsgjeld) er utbetalt levetid (goodwill) som har hatt nedskrivninger til verdifull for eventuelle reversering av nedskrivning til resultatregnskapet. En reversering regnskapsføres i resultatregnskapet i resultatregnskapet. Ikke finansielle eiendeler er utbetalt levetid til det laveste estimerte av eiendelens balanse, men så til den siste balanseførte verdien ikke overstiger den balanseførte verdien som ville blitt beregnet dersom det ikke var innregnet noe tap ved verdifull for eiendelen tidligere. Jf.



## HØGH ENDOM

**2.8 - Finansielle eiendeler og forpliktelser**  
Konsolert klassifisering finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, amortisert kost eller utlån og fordringer, klassifiseres i henhold til balansen med endelene i Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse. Finansielle forpliktelser skal måles til nominert kost, med unntak av finansielle forpliktelser som skal måles til virkelig verdi over resultatet på grunn av at de er skrevet for handelsformål eller utgjør til midlertidig virkelig verdi over resultatet. For finansielle eiendeler som ikke er registrert på virkelig verdi vurderes det på hver balanseføring om det finnes objektive indikasjoner på at verdien har gått i verdi. Dermed foretas ikke nedskjerpinger på verdifullt, uavledd tapet som oppstår mellom eiendelens balanseførte verdi og verdifullt av samme fremtidige kontantstrømmer diskontert med opprinnelig rentefot. Tapet/overskuddet innregnes i resultatet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen dersom det er en løstligge motregning som kan håndteres juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelser samtidig.

### IA) AMORTISERT KOST

Ved kostagsoppgjøring skal forpliktelser måles til virkelig verdi plus transaksjonskostnader som er direkte relaterte til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelser til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. Det betyr at transaksjonskostnadene og rentene blir resultatført lineært over løbetidspunktet. Hver periode vil effektiv rente bli resultatført. Denne vil være høyere enn nominell rente. Differansen finans mot låneres del av årlige hver periode vil være negativ, forutsatt at de ikke realiseres tidligere. Tilbakebetalingen på hovedstod reduserer forpliktelser.

**Ø) FINANSIELLE EIENDELER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET**  
Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for salg. For finansielle eiendeler og forpliktelser måles de i den kategori som de er plassert i. Anskaffelse med henblikk på å forbetale de kortfristige prisfallene, deravert klassifiseres som holdt for salg med mindre de er en del av en sikring. Konsolert kan kun deravert i denne kategorien. Deravert klassifiseres holdt for salg klassifiseres som omlempningsdel eller kortfristig gjeld med mindre genererende leperid er lenger enn 12 måneder og løstidspunktet ikke har til hensikt å innløses innen 12 måneder. Andre av virkelig verdi tryknet til det øyeblik som fortelles innen 12 måneder. Klassifiseres som omlempningsdel eller kortfristig gjeld.

### IK) UTLÅN OG FORDRINGER

Utlån og fordringer er ikke-deriverte finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktiv marked. De klassifiseres som omlempningsdel, med mindre de fortelles mer enn 12 måneder etter balanseføringen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantnivåer i balansen, og vurderes til amortisert kost fastsett ved bruk av effektiv rente metode (jf. note 2.10 og 2.18).

### 2.9 - Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt der kontraktinngår, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinner og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utsatt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Det benyttes lineær sikringsoppgjøring.

Konsolert finansielle derivater omfatter utvalgte innvalgte avtalevilkår. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på ligner for verdandring finansielle instrumenter.

## NOTER OG REGNSKAP

**2.10 - Kundefordringer**  
Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innført den ordinære driftsytelsen. Den som oppgjør forvekslingen er en år eller mindre, klassifiseres i andre regnskapsår. Dermed omsette ikke i tillegg klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringer måles til virkelig verdi ved fordrings balanseføring. Ved etterfølgende målinger vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for inntruffet tap.

**2.11 - Kontanter og kontantnivåer**  
Kontanter og kontantnivåer består av kontanter, bankinnskudd, andre kortbetalte, løst omsettelige investeringer med maksimum tre måneders oppholdstid og trekk på kassaboksett. I balansen er kassaboksett inkludert i løst omsettelige gjeld.

**2.12 - Aksjekapital, overkurs og aksjopsjoner**  
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke legges noen forpliktelser til i overføre kontanter eller eiendeler. Ulykker som knytter direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner nedfaldet av skatt, finans som reduksjon av nominert vederlag og egenkapitalen.

**2.13 - Leveandregjeld**  
Leveandregjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere målinger vurderes leveandregjeld til amortisert kost fastsett ved bruk av effektiv rente metode (jf. note 2.18).

### 2.14 - Lån

Lån regnes oppføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med neddrag for finansjonkostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente (jf. note 2.18). Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innbetalingen er resultatføres over løbetidspunktet.

Lån som fortelles innen 12 måneder fra balanseføringen klassifiseres som kortfristig gjeld. Utvalgt er det der fordringer er utbetalt rett til utbetaling betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balanseføringen.

### 2.15 - Utsett skatt

Det er beregnet utsett skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsolerte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dermed utsett skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en forbetalingstidspunkt, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessige resultat, bli den ikke betales, utsett skatt fastsettes ved bruk av skattemessige og skattelovene som er vedtatt eller i det tilsvarende er vedtatt på balanseføringen, og som satts å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsett skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattebetalt inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan finansieres i denne perioden.

Utsett skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsolert har kontroll over tidspunktet for levering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overleveringsperioden.

Ved salg av selskaper som ikke er virksomhet foretas ikke utsett skatt på regnskapsåret (j. regnskapsåret) i AS 12 innsett skatt. Ved etterfølgende verdandring vil det avsettes for utsett skatt, ved verdifull under kjøpet investeres først beløpet tryknet til første gangs innregning ved første regnskapsår for utsett skatt. Videre vil en økning i skattemessige forskjeller relatert til skattemessige avvikninger medføre gunstig for balanseføring av utsett skatt.

### 2.16 - Inntektføring

Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie, driftsinntekter og butikk salg. Driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vedtatt og måles for tjenester innenfor selskapsperioden ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avgift. Inntektfordringer vurderes til amortisert kost i balansen sammen med avkonto innbetalinger fra låntaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som innføres under driftsinntekter. Avsetningen av forpliktelser fordres etter balanseføringen.

### IA) LEIEINNTÆKT

Husleie inntektføres lineært over leieperioden. Forutsetning ved leiebattar, kompensasjon eller tilsvarende blir foretatt over leieperioden slik at inntektfordring er lineært. Periodiseringsbegrepet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utlegg av resterende leieperioder indetrekkes frem til termineringstidspunktet.

### Ø) BOLIGLAG

Boliglag innføres når kontroll overføres og boligen overleveres til kjøper. Inntekt måles til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt eller utstedende etter juridisk utførelse av transaksjonen.

### AM) ANNET INNTÆKT

Annent inntektføres når den er oppgjøret. Utbyttebetalingen til selskaps aksjonærer klassifiseres som gjald og med det tidspunkt utbyttet er fastsett for generalforsamlingen.

### 2.17 - Utbytte

Utbyttebetalingen til selskaps aksjonærer klassifiseres som gjald og med det tidspunkt utbyttet er fastsett for generalforsamlingen.

### 2.18 - Renteokostnad

Renter resultatføres som finanskostnader i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metode. Den effektive rente metode blir benyttet for å tilknytte amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett

forbetaling av renteinntekter og rentestigninger. Den effektive rente metode fremtidige kontantstrømmer over løbetidspunktet, og når nett verdien på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes, estimerer konsernet alle kontantstrømmer knyttet til løsting til den finansielle eiendelen (for eksempel betalt utbytte) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente brukes alle utbetaling skattnader og fordres over den relevante perioden (lønns løstidspunkt). Liketkostnader fra generell eller spesiell finansiering knyttet til aksjefinansiering og videreutvikling investeringer (sommer som det tar betydning så å fremtidige for låntak bruk, skrives som en del av driftsinntekter for en periode frem til endelsen til hovedstod i AS for bruk.

### 2.19 - Pensjoner

Konsolert har en avskriftsplan for alle ansatte. Ennedsutbetaling av en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forplikelse til å betale utbetalingstillegg. Betalinger realiseres som pensjonskostnader i år på løsting. For utbetalingstillegg betales som en avskrift derom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

Et fast avsett har i tillegg en lukket pensjonsordning. Denne pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og av utbetalt. Skjulte for fryst endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke bli innvikling på fremtidig utbetaling.

### 2.20 - Driftskostnader

Driftskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommens samt drift og vedlikeholdskostnader.

Andre eiendomsutgifter i tillegg til installasjonskostnader knyttet til utvek, markedsføring med videre av eiendommen, elles ande av felleskostnader for eiendommen, prosjektbetalte eiendomsutgifter og avvikninger knyttet til eiendommen.

Administrative eiendomsutgifter gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og andre av eiendommen, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede leie- og konsernforbruk.

## NOTE 3 NYESTANDARDER 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- og FINC- fortolkninger som er obligatorisk for perioder som begynner 1 januar 2020 og tidligere er benyttet for alle perioder presentert i dette konsernregnskapet.

nye standarder endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som konsernet har valgt å ikke ta i bruk i regnskapet for 2020.

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapet 2020.

IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt 1 januar 2019 og trer i kraft fra regnskapsåret 2019. Grunnet resultatet av at alle leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skille mellom finansleie og operasjonell leie vil bli fjernet. Etter den nye standarden, vil både en standard (satt til i den tid det leies objektet) og til tross for forskjeller verdien av fremtidige betalinger) balanseføres. De eneste unntakene er korttids leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utbetalt vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har ingen vesentlige leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden.

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



## HØGH ENDOM

## NOTER OG REGNSKAP

## ÅRSRAPPORT 2020

### NOTE 4 VIKTIGEREKNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSEIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på best tilgjengelig informasjon. Viktige forutsetninger om fremtidig hendelser som erstatning av utløst ansvar under løpende oppfølginger. Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser for usikkerhet knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil påvirke resultatet og dermed vil kunne påvirke resultatet. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balansen vil være påviselige og godkjent i rapporten. Se også notis 4 for nærmere informasjon om disse estimatene.

#### 4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendommer

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verdilisting. Forutsetningen av vesentlig eiendommer er i tråd med dette eksistent verdilistingen i slutten 2020. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene vurderes ved diskontinuerlig fremtidig kontantstrøm. Både kontraktforleide og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer involverer således i stor grad en forutsettning om levetid, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsløst er basert på en skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike anseelser innenfor det enkelte eiendomsområdet.

### NOTE 5 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Konsernsregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinnep med følgende modifikasjoner: i investeringsperioden og finansielle eiendommer og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er verdier til virkelig verdi over resultat når dette kan måles tilstrekkelig pålitelig.

#### 5.1 - Investeringsperiode

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finansielle tjenester for utarbeidelse verdilistingene av investeringsperiode som brukes i konsernsregnskapet. Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringsperiode vurderes til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksistens verdsettelse, supportet med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av- og kontrollerer om de eksisterende verdsettelsene gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringsperiode. Det foretas jevnlig bekrefte og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verdsettelsene gjennomgås hvert år som en del av kvalitetskontrollen i årsrapporten. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommer per 31.12.2020 vurdert til en uavhengig profesjonell aktør. Det er REVISOR som har utarbeidet verdilistingene. Eiendommene med en nyliberale brenselpris er ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør for 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 nærmere informasjon om disse estimatene.

#### 5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

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

relevant. I den grad det er knyttet kontante utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette utløser eller påvirker virkelig verdi. Oppførte eksisterende kontrakter for renter, renter, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforventningene er basert på konsensus fra bankier og offentlige statistikkbyrå i beregningsperioden 12-25 prosent. Basert på en vurdering av eiendommene, leietid og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenten i intervallet 3,5-10 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Serhvervslite ved vurdering av virkelig verdi for investerings-eiendommer påvirkes i vesentlig grad av forrentning, renter, markedspriser og driftskostnader for eiendommene.

#### 4.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

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

#### (A) KONTANTER OG KONTANTERIVALENTER

Virkelig verdi er renten å være til kortfristet verdi.

#### (B) RENTELØBENDE FORPLIKTELSER

Ved fremgangsmåten er det forpliktelsen til virkelig verdi justert for transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I tillegg er det målt med forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rente metode. Note 3 er det gilt informasjon om estimert virkelig verdi for renteløbende forpliktelser.

#### (C) KUNDEFORDRINGER/ANDRE FORDRINGER OG LEVERANDØRGJELD/ANNEN GJELD

Prinsippet for disse postene er å måle til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskaperen til amortisert kost. Inntekter er diskontinert vanligvis ansett å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter fordi de er kortfristede.

#### (D) DERIVATER

Virkelig verdi av finansielle derivater, vil i den rentebyttsavtale, er estimert som likverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kontantrenter på balansedagen. De finansielle derivatene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelse. Selskapet har kontrollert og innlagt i rapporten disse verdilistingene.

### NOTE 6 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisenisiko), kreditt Risiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsfokus er på å sikre at konsernets utfordringer og risikoer å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og kapital. Konsernet beholder finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer. Det finnes ikke regnskapsmessig sikring.

Risikostyringen for konsernet vurderes av økonomi- og finansavdelingen i overensstemmelse med strategiske godkjente styrer. Avdelingen identifiserer, vurderer og søker å redusere risiko i risikoen som er relatert til konsernets virksomhet og andre skriftlige forpliktelser for den overordnede risikostyringen og andre skriftlige forpliktelser for spesifikke områder som nevnt ovenfor.

#### 6.1 - Markederisiko

(A) VALUTARISIKO  
Konsernet har ikke innført løseløst utlendingsvaluta, og alle operasjonelle kostnader er i norske kroner.

#### (B) PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsløst, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har mange langtidige leasetilbud. Valutet gjensvarende leidet for leasetilbudene er 73,8 - ved utgangen av 2020 (2019: 72,8).

Leieavtalene for formlingsperiode er i løst innleide i avtaleperioden. Majoriteten av leieavtalene er KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre seg mot endringer i leieinntekter ved å innføre leieinntekter i 2020 var 1,7 prosent.

#### (C) RENTERISIKO

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede strategien er at konsernet skal ha en rentestruktur som gir et renterisikoposisjon på å knytte til utstedelse. Ved årets slutt var dette tallet 5,3 (2019: 5,2). Hovedrisiko og forpliktelse for konsernets samlede portefølje av finansieringsaktiviteter ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

ÅR (ALLE TALL I MNOK)	2020	2019
Under 1 år	230	-200
1-2 år	200	230
3-5 år	100	200
Over 5 år	1260	1260
Hovedstol	1790	1490

#### 6.2 - Kreditt Risiko

Konsernets kreditt Risiko vurderes i hovedsak å være risikofritt for å bli påført tap som følge av at låntakerne ikke betaler den avtatte leien. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra soliditetsforbedret Leietakere i sin hovedsakelig være store, solide selskaper eller offentliggjort for å redusere risikoen knyttet til leieinntekterne. Selskaper overlever kredittstyring og kredittforhold til nye leietakere. De fleste leietakere har god borgerskap eller oppsettet depositumskonto. Garantier eller depositumenes størrelse reflekterer i henhold til soliditeten til leietaker. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddvis per måned eller kvartal. Kreditttap i både 2020 og 2019 har vært begrenset. Konsernets kundeportefølje på balansedagen er i samsvar med IFRS.

#### 6.3 - Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsatte forpliktelser. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsrisiko per 31. desember.

#### Ubenyttede låne- og trekkfallister

ALLE TALL I MNOK	2020	2019
Ubenyttede låne- og trekkfallister	873	853
Bankinnskudd	53	62

Som beskrevet på de foregående sidene har konsernet høy grad av sikring mot kreditt Risiko i markedet, men som følger av balansen for likviditetsrisiko er knyttet til å sikre konsernets likviditetsrisiko i konsernet knytter seg dermed først og fremst til om selskapet har likviditet til å betale utgifter og forfall på gjeld. Konsernet har gjennomført en positiv konsernstrategi for å sikre likviditet for slutt og verdiløst i både for 2020 og 2019. Som nevnt ovenfor konsernets leieinntekter skal konsernet ha minst MNOK 100 i likviditet, dvs. som bankinnskudd og ubenyttede trekkfallister. Konsernet overholder dette kravet og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2020. Det foreligger ingen overenskomster knyttet til gjeldsgjeld. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld i henhold til over- og underforpliktelse og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 7

## SEGMENTINFORMASJON

(Beløp i NOK 1000)

Høgh Eiendoms virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forettingseiendommer på det sentrale eiendomsområdet. Det er mindre lokale forskjeller mellom Oslo og Moss og Oslo, Moss og Sli, hvor selskapet på utgangen av regnskapsåret har sin virksomhet.

Selskapet klassifiserer sine eiendommer innenfor "Utlåst" og "Utvikling". De eiendommene som er dekket som "Utlåst" er i tillegg utviklet og fullt eller delvis ferdig. Eiendommene er for å opparbeide leieinntekter og verdiføring. Eiendommene som er klassifisert som "Utvikling" er eiendomme som enten er under utvikling, eller skal utvikles i løpet av de nærmeste årene. Leieinntekter fra disse eiendommene vil kunne variere fra år til år.

	2020		2019			
	Utlåst	Utvikling	Utlåst	Utvikling		
Leieinntekter	190 051	24 626	206 278	14 859		
				Sli	Moss	Oslo
Leieinntekter	63 845	13 972	137 020	60 014	28 944	131 479

## NOTE 8

## LEIEINTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

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

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2020 var antallledighet 12,7 prosent.

UTLØP PER INNEN	2020	2019
	Innen 1 år	9 %
Mellom 1 og 5 år	45 %	32 %
Over 5 år	46 %	65 %
Totalt	100 %	100 %

## NOTE 9

## INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

## Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er oppført i tabellen nedenfor.

	2020	2019
Inngående balanseverdi per 1. januar	5 673 170	5 268 091
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	0	-338 642
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	329 414	600 669
Resultatført total verdiføring investeringseiendom	457 238	143 052
Total verdi investeringseiendom per 31. desember	6 459 819	5 673 170
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	52 000	92 000
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	6 367 819	5 581 170

Konsernet har avgitt en konserngaranti overfor det fellesekontrollerte selskapet Høgh Lån i forbindelse med oppføring av et nytt kontorbygg. Det er ikke avsatt forpliktelser til dette i balansen, da det anses som lite sannsynlig at denne garantien vil komme til utbetaling.

## Virkelig verdi vurderinger

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

	VURDERING AV VIRKELIG VERDI			
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikannt annen observerbar input (nivå 2)	Signifikannt annen ikke observerbar input (nivå 3)	Sum estimert virkelig verdi
Investeringsleiendom	-	105 500	6 354 319	6 459 819
Sum investeringsleiendom per 31. desember 2020	-	105 500	6 354 319	6 459 819
Investeringsleiendom	-	105 500	5 567 670	5 673 170
Sum investeringsleiendom per 31. desember 2019	-	105 500	5 567 670	5 673 170

Nivå 1: Investeringsleiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.  
Nivå 2: Investeringsleiendom er basert på observerbar markedsinformasjon som ikke er omfattet av nivå 1.  
Nivå 3: Investeringsleiendom er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

## NOTE 10

## VARIGE DRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

	Driftskostnader og inntekter	
	2020	2019
Anskaffelseskost per 1. januar	41 705	35 119
Tilgang i året	4 838	7 903
Avgang i året	-	2 317
Anskaffelseskost per 31. desember	46 543	41 705
Akkumulert avskrivning pr 1. januar	21 600	20 385
Årets avskrivning	4 334	4 715
Akkumulert avskrivning per 31. desember	28 935	24 600
Bokført verdi per 31. desember	17 609	15 734
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

**NOTE 11**

**REVISJONSHONORAR**

(Beløp i NOK 1000)

Konsekvent godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordelt ved slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	2764	1677
Andre støtte-/tjenestetjenester	-	66
Andre tjenester utenfor revisjon	166	503
Juridiske tjenester	531	394
<b>Sum</b>	<b>3461</b>	<b>2 640</b>

**NOTE 12**

**PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSER**

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Lønn og bonuss	72 442	62 600
Arbeidsgiveravgift	10 814	9 770
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	6 314	5 160
Andre ytelser	13 591	9 420
<b>Sum personalutgifter</b>	<b>103 161</b>	<b>86 950</b>
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	(12 669)	(9 408)
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	(13 206)	(13 923)
Herav relatert til lependo drift av eiendommer	(9 082)	(8 688)
<b>Sum lønns- og personalkostnader</b>	<b>68 198</b>	<b>54 859</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	60,8	50
Antall ansatte per 31. desember	63	48

I mai 2020 kjøpte konsernet selskaper Høgh Capital Partners AS, hvor det var ansatt 10 personer.

**Pensjon**

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

Den likvide pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og er usikret. Forpliktelser er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetaling.

	2020	2019
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	2 501	2 785
<b>Totalt</b>	<b>2 501</b>	<b>2 785</b>

	2020		2019	
	Lønn	Pensjon/andre ytelser	Lønn	Pensjon/andre ytelser
Administrerende direktør	6 155	234	6 149	236
Resterende ledende ansatte	13 931	1 172	12 504	272
<b>Sum ytelser til ledende ansatte</b>	<b>20 086</b>	<b>1 406</b>	<b>18 653</b>	<b>508</b>

**Godtgjørelse til styret**

Det ble utbetalt kr 702 586,- i styregodtgjørelse i 2020 fra konsernet, hvorav 189 362,- fra morselskapet.

**Incentivprogram for ledende ansatte**

Ledende ansatte i Høgh Eiendom deltar i et langiktig incentivprogram som gir avkastning basert på konsernets utvikling over tid. Det er et løv om at men må være ansatt på utbetalingspunktet, og at deler av utviklingen skal investeres i aksjer i Høgh Eiendom AS.

Aksjene må opp minimum i 12 måneder og kan kun selges til morselskapet Høgh Eiendom Holding AS. Incentivprogrammet ble iværksatt fra og med januar 2018. Per utgangen av 2020 eier ingen ledende ansatte aksjer direkte i Høgh Eiendom.

Administrerende direktør eier 99,9 % av Høgh Eiendom II AS, som igjen eier 1,57 % av Høgh Eiendom AS. Høgh Eiendom Holding AS eier de resterende 0,01 % av aksjene i Høgh Eiendom II AS, men har alle stemmerettsrettigheter i selskapet. Andre ledende ansatte eier 0,0285% av Høgh Eiendom AS gjennom selskaper Acto Invest AS.



HØGH CHENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 13 FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

(Beløp i NOK 1000)

NOTER	BALANSE- FØRT VERDI 2020	VIKELIG VERDI 2020	BALANSE- FØRT VERDI 2019	VIKELIG VERDI 2019
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	13 700	13 700	167	167
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, ermerket ved forstagsinnregning Aksjer og andeler	1 102	1 102	1 102	1 102
Utlån og fordringer				
Obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning klassifisert som lån og fordringer	45 897	45 897	16 630	16 630
Andre fordringer	32 151	32 151	93 115	93 115
Forkuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		-		-
Kontanter og kontantekvivalenter	93 128	93 128	61 658	61 658
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>165 978</b>	<b>165 978</b>	<b>172 672</b>	<b>172 672</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet	126 615	126 615	50 628	50 628
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån	29 319	29 319	27 980	27 980
Bærebare forpliktelser	2 672 967	2 672 967	2 530 611	2 530 611
Andre forpliktelser	-	-	369	369
Pålyste kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter	125 489	125 489	36 870	36 870
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>2 954 350</b>	<b>2 954 350</b>	<b>2 644 458</b>	<b>2 644 458</b>
<b>Ikke resultatført gevinst/tap</b>		-		-

## Verdsettelseshierarki

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

	Koterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelsesteknikk basert på observerbare markeddata (nivå 2)	Verdsettelsesteknikk basert på ikke- observerbare markeddata (nivå 3)	Sum
<b>2020</b>				
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		13 700		13 700
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, ermerket ved forstagsinnregning Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer	45 897			45 897
Andre fordringer	32 151			32 151
Kontanter og kontantekvivalenter	93 128			93 128
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		126 615		126 615
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		29 319		29 319
Bærebare forpliktelser		2 672 967		2 672 967
Andre forpliktelser		-		-
Pålyste kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		125 489		125 489
<b>2019</b>				
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		167		167
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, ermerket ved forstagsinnregning Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer	16 630			16 630
Andre fordringer	93 115			93 115
Kontanter og kontantekvivalenter	61 658			61 658
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		50 628		50 628
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		27 980		27 980
Bærebare forpliktelser		2 530 611		2 530 611
Andre forpliktelser		369		369
Pålyste kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		36 870		36 870

77

1 DETTE ER HØGH CHENDOM 2 ÅRET SOM HAR GÅTT 3 RESULTATER MENY 78



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## 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.

SKATTEKOSTNAD	2020	2019
Utsatt skatt	3 589	3 131
Betalbar skatt	86 958	85 957
Skattekostnad	90 553	89 088

## BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN

	2020	2019
Betalbar skatt	3 589	3 131
Utsatt skatt	827 516	583 937
Skattefordel	101 013	45 433

## Effektiv skattesats

	2020	2019
Årsresultat før skatt	608 458	238 135
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	133 861	65 590

## Skatteeffekt av følgende poster:

	2020	2019
Ikke fradagsberettigede kostnader	651	970
Ikke skattepliktige inntekter	-42 827	
Permanente forskjeller		17 581
Andre poster	-1 127	4 847
Skattekostnad	90 558	89 088
Effektiv skattesats	15 %	30 %

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

	2020	2019
Finansielle derivater	-24 941	-11 102
Investeringsinndom	764 236	620 690
Varebeholdning	2 430	1 162
Fordringer	-262	-211
Pensjonspremieford	-550	-613
Gjenvinst og tapkonto	37 012	46 205
Fremførbart underskudd	-70 050	-31 789
Andre poster	18 568	14 161
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	726 503	638 504

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

## NOTE 15

## VARELAGER/FORSKUDD FRA KUNDER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Lager av varer under tilvirkning	93 971	68 427
Forskuddbetaling fra kunder	-	369

Varelagrene og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til gjatte-selskapene Verket Bolig AS og Verket Moss AS, og boligprosjektene Verket Bygge og Papphuset, samt forslutering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på komene til Verket Bolig AS og Verket Moss AS.

Verket Bygge hadde salgsstart i 2019. Byggestart forventes i 2021 og overlevering i 2023.  
Papphuset hadde salgstart i 2020 og forventer byggestart i 2021 samt overlevering i 2022. Steperiet overleverer de skatte belighetene til kjøperne i 2020.

## NOTE 16

## KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Kundefordringer	46 239	16 683
Avsetning tap på fordringer	-342	-53
Netto kundefordringer	45 897	16 630
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	4 483	42 154
Andre kortsiktige fordringer	4 025	8 425
Sum kortsiktige fordringer	54 405	67 209

Konsernet har i liten grad utestående forfalls kundefordringer.

## NOTE 17

## BANKINNSKUDD

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Bankinnskudd	88 529	57 018
Bundne midler	4 596	4 640
Sum bankinnskudd	93 125	61 658

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattebeskyttede kontoer.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 18 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

Aksjekapitalen på kr 656 600 000 har i 2019 og 2020 bestått av A-aksjer hvor med pålydende kr 101.

Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge. Selskapsaksjonærene er 31. desember

AKSJONÆRER	AKSJER	SUM	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Vind AS	495 000	495 000	9,09 %	9,09 %
Aequitas AS	4 950 000	4 950 000	90,91 %	90,91 %
Egna aksjer	1 655 000	1 655 000	0,00 %	0,00 %
Totalt	6 600 000	6 600 000	100 %	100 %

## NOTE 19 RENTEBÆRENDE GJELD

(Beløp i NOK 1000)

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

RENTEBÆRENDE GJELD	2020	2019
Sum rentebærende gjeld	2 672 967	2 530 011
Hvorav byggekred	260 418	271 666
Hvorav øvrig rentebærende gjeld	2 392 556	2 257 923
Hvorav rentesikret	1 490 000	1 357 317
Sikringsgrad	63 %	61 %
Bankinnskudd	93 828	61 658
Rentebærende fordringer	-	-
Libertytredde linjefasiliteter	673 470	853 065
Gjennomsnittlig rente	3,44 %	4,29 %
Gjennomsnittlig margin	1,45 %	1,44 %
Gjennomsnittlig løpetid rentebærende gjeld	19	2,8
Sikringsgrad år gjeld	4,4	4,7

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2020	2019
Forfall innen 1 år fra årsslutt	657 158	199 731
Forfall innen 2 år fra årsslutt	354 605	531 006
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	1 661 161	1 799 872
Forfall innen 5 år	2 672 967	2 530 611

## NOTE 20 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Betalbar skatt	3 589	3 131
Offentlige avgifter	650	2 996
Forskjudd fra boligkjøpere	-	369
Annens kortsiktig gjeld	122 480	30 741
Sum annen kortsiktig gjeld	126 489	37 235

## NOTE 21 NÆRSTÅENDE PARTER

(Beløp i NOK 1000)

Mellombærende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Høegh Eiendom er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjonen i denne note.

Detaljer om transaksjoner mellom Høegh Eiendom og nærstående er gitt nedenfor.

	LEIENNTEKTER		KJØP AV TJENESTER	
	2020	2019	2020	2019
Vind AS	1 313	625	0	0
Høegh Capital Partners AS	1 456	1 619	9 492	10 537
Gadus SE	0	327	0	0

Vind AS eier 9,09 % av Høegh Eiendom Holding AS. Gadus SE eier av styreformann i Høegh Eiendom Holding AS.

Disse selskapene leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Høegh Capital Partners AS var tidligere et søsterselskap til konsernet. Dette selskapet ble kjøpt 01. mai 2020 og inngår fra denne dato i konsernet. Høegh Capital Partners AS leverer regnskap-, juridiske-, personalerelaterte- og kapitalforvaltningstjenester til Høegh Eiendom.

Per 31. desember har gruppen følgende uestående vederligte balanser mot nærstående parter:

	GJELD TIL NÆRSTÅENDE	
	2020	2019
Vind AS	-	83 713

Konsernet har hatt en gjeld til Vind AS i forbindelse med at Høegh Eiendom Holding AS kjøpte tilbake aksjer fra Vind i 2017. Gjelden er gjort opp i 2020. Renten har vært satt på markedsmessige vilkår.



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 22 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant	2 572 967	2 448 898
<b>Sum</b>	<b>2 572 967</b>	<b>2 448 898</b>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investeringseiendom	8 301 819	5 394 487
Investeringseiendom holdt for salg	0	0
Varelager	93 871	68 427
<b>Totalt</b>	<b>8 395 730</b>	<b>5 462 914</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner i Høgh Eiendom AS er diversifisert og fordelt seg på Handelsbanken, DNB, Sveredbank og Nordica. Lånbelegningene ligger på et nivå på totalt over 100 MNOK, fra likviditet i Høgh Eiendom konsernet. Fri likviditet synes å være bankkreditt, skatte eller andre likvide plasseringer som for eksempel obligasjoner eller markedsbaserte aksjer samt ubenyttede kommoditrisikkvolumer. Lånbelegningene er oppfylt.

Ikkegjeld Eiendom I AS har banklån i OMIS ASA pålydende MNOK 32. Lånbelegningene tilser at verdijustert egenkapital i selskapet til enhver tid skal være på minst 25 %. Dermed verdijustert egenkapital er lavere enn 25 % forusettes dette regner i løren 90 dager etter rapportering i Høgh Eiendom II AS. Videre ved uttrent utbetaling eller tilsvarende skal verdijustert egenkapital være på minst 25 %.

Datterselskapet Høgh Eiendom AS har garantier for garantiene etter bustadoppføringslova §47 utstedt i forbindelse med boligprosjektene Papirhuset og Verket Bygges.

## NOTE 23 BETINGELSE FORPLIKTELSE OG -EIEDELER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet har en forpliktelse hvis det har påført 18,5 av økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En slik forpliktelse har uløst spørsmål eller oppgjørstidspunkt. En betinget forpliktelse er en langsiktig forpliktelse hvor en eventuell påført til å avgi økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som for eksempel ikke har full innflytning på. Tilsvarende er en betinget eiendomsforpliktelse til en mulig salg eller for- eller tilbakekjøp av økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

Datterselskapet Ski Næringspark AS har avgitt en garanti overfor kjøper av ett bygg i næringsparken. Leietaker har en mulighet til å fraflytte et lagerlokale. Der som leietaker ønsker dette har Ski Næringspark AS garantert å dekke mangelforholdene frem til 2024. Leietaker har valgt å men se på endringer i arealbruken, men resultatet av dette er ikke avklart ved avregningen av årregnskapet. Garantien er oppgjørsgarantier på 10 millioner. Det synes dog ikke som sannsynlig at denne kommer til utbetaling og det er således ikke avsett forpliktelse i balansen.

Datterselskapet Ski Øst AS har inngått en opsjonsavtale om kjøp av deier av en landbruksseiendom i Ski. Ettersom det er avsett i kommunedelplan til boligformål, men endelig regulering er ikke på plass.

## NOTE 24 HENDELSER ETTER BALANSDAGEN

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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember som vil gi regnskapsmessig konsekvens ved avleggelsen av årsregnskapet. Men, som kontakt i arbeidsnotisen følger styret og administrasjonen med på utviklingen av Covid-19 pandemien og de utfordringer som dette har på samfunnet og konsernets handlingsrom.

## NOTE 25 KONSERNSELSKAPER

Konserneierkapital består av følgende datterselskaper av Høgh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2020:

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Høgh Eiendom AS	100 %	Hesle Lige Parkering AS	100 %
Høgh Eiendomselskap AS	100 %	Hesle Utvikling AS	100 %
Høgh Capital Partners AS	100 %	Krydderhagen Garasje AS	100 %
Parkveien 53/55 AS	100 %	Ski Næringspark AS	69 %
Wergelandveien 7 AS	100 %	Dramtorp AS	69 %
Kr Augustagata 22 AS	100 %	Ski Reeveselskap AS	69 %
Prinsessealleen 8 AS	100 %	Ski Logistikkpark 5 AS	69 %
Akersgaten 73 AS	100 %	Glyntveien 11 AS	69 %
HE Vestfold AS	100 %	Ski Næringspark Tomter AS	69 %
Ovøerkommandoen AS	70 %	Ski Øst AS	52 %
Høgh Utvikling AS	100 %	Industriveien Næringspark AS	52 %
Høgh Eiendom Øst AS	100 %	Ski Øst Tomter AS	52 %
Konvalescensgården AS	100 %	Kjappstadvæien AS	52 %
MNLF Eiendom AS	100 %	Tegveien 17 AS	52 %
Moss Infrastruktur AS	100 %	Invokito Eiendom II AS	0 %
Rygge Næringspark AS	100 %	CWI AS	100 %
Sjøveika Eiendom AS	100 %	Ø Verket Moss AS	100 %
Verket Moss AS	100 %	Ø Parkvartalen AS	100 %
Verket Bollig AS	100 %	Heslevangen 16 AS	100 %
Bekkerveien 5 AS	100 %	HE Reserve 2019/1 AS	100 %
Bekkerveien Parkering AS	100 %		



HØGH ENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 26

## TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

(Beløp i NOK 1000)

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter akquisisjonsmetoden.

	ANSKAFTELSES- TIDSPUNKT	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL 2020	EIERANDEL 2019
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	22.06.2011	Moss	40 %	40 %
Sponvika IKS	22.06.2011	Moss	35 %	35 %
Skoggata KS	22.06.2011	Moss	36 %	36 %
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	32 %	32 %
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Sommerogsten Utvikling AS	28.09.2015	Oslo	0 %	20 %
Haslemann AS	12.07.2012	Oslo	50 %	50 %
Hasle Linje Nærings DA	18.08.2014	Oslo	49,5 %	49,5 %
Industriens og Eksportens Hus AS	10.02.2010	Oslo	50 %	50 %
Konkaven AS	14.03.2017	Oslo	50 %	50 %

Beregnet i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

	BALANSEFØRT VERDI 2019	ANDEL RESULTAT 2020	KAPITALINN- SKUDD/-NEDSET- TELSE	BALANSEFØRT VERDI 2020
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	377	125	-	502
Sponvika IKS	5 359	-277	-4 608	474
Skoggata KS	-480	-321	-	-800
Ski Skolebygg KS/AS	35 379	-8 787	-	26 592
-	-	-	-	-
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Industriens og Eksportens Hus AS	385 960	125 599	-	511 559
Haslemann AS/S	9 762	5 023	-	14 785
Hasle Linje Nærings DA	208 376	77 595	-139 590	147 381
Sommerogsten Utvikling AS	10 000	-10 000	-	-
Konkaven AS	21 290	3 317	-	24 607
Sum	674 022	-194 669	(144 158)	724 453

Verdiendring består av verdiendring investeringsendring, lin og beregnet uttatt skatt av endring.

Beregnet i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

	BALANSEFØRT VERDI 2018	ANDEL RESULTAT 2018	KAPITALINN- SKUDD/-NEDSET- TELSE	BALANSEFØRT VERDI 2019
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	395	-18	-	377
Sponvika IKS	2 648	2 712	-	5 359
Skoggata KS	54	-534	-	-480
Ski Skolebygg KS	25 802	6 828	2 748	35 379
-	-	-	-	-
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Industriens og Eksportens Hus AS	366 890	19 071	-	385 960
Haslemann AS/S	55 767	40 619	-66 625	9 762
Hasle Linje Nærings DA	238 836	-32 490	-	208 376
Sommerogsten Utvikling AS	42 447	-32 447	-	10 000
Konkaven AS	15 193	8 104	-	21 290
Sum	748 025	9 874	(63 877)	674 022



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

**HØEGH EIENDOM HOLDING AS**  
**RESULTATREGNSKAP 1.1–31.12**

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPSTILLING	NOTE	2020	2019
Administrative kostnader	7	-5 124	-5 124
Driftresultat		-5 124	-5 124
Finans			
Finansinntekter	155 603	532	
Finanskostnader	-3 632	-4 580	
Netto / sum finans	152 971	-3 648	
Resultat før skatt	157 847	-9 772	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsett skatt	4	1 970	2 080
Årets totale resultat	159 817	-6 892	

**BALANSE**

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler			
Investerings i aksjer og andeler	6	1 803 702	1 803 702
Utsatt skattefordel	4	20 757	18 757
Sum anleggsmidler		1 214 458	1 212 489
Omlopsmidler			
Fordringer		0	0
Sum omlopsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 458</b>	<b>1 212 489</b>

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	2,3	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opplyst egenkapital		538 125	387 309
Sum egenkapital	2	1 213 511	1 067 695
GJELD			
Korttidslig gjeld			
Bærbare lenje gjeld	9		53 713
Leverandørgjeld		95	152
Annens korttidslig gjeld	5	851	83 053
Sum korttidslig gjeld		947	144 794
Sum gjeld		947	144 794
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 214 458</b>	<b>1 212 489</b>

Oslo, 22. april 2021

  
 Lail O. Hoegh  
 styrets leder

  
 Morten W. Hoegh  
 styremedlem

  
 Lisa Dunstoft  
 styremedlem

  
 Paul Erik Lodevold  
 styremedlem

  
 Peter Groen  
 styremedlem

  
 Arne Skarvåge  
 styremedlem

  
 Isabella Ahréne  
 styremedlem

  
 Erik Thorge  
 daglig leder



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØMMER FRÅ OPERASJONELLE AKTIVITETER	NOTE	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat	-5 104	-5 104	
Endring i andre fordringer	-	70 668	
Endring i leverandørgjeld	-56	27	
Endring i andre omlopsgjeld og andre gjeldsposter	-60 078	60 929	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-65 258	126 500	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innberaling ved salg av finansielle driftsmidler	-	1 022	
Elementer uten kontantstrøms effekt	-	-683	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	339	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter	198 800	932	
Finanskostnader	-3 832	-4 580	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-83 713	-79 191	
Betalst utbytte	-44 000	-44 000	
Mottatt utbytte	-	-	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	65 258	-126 839	
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	0	
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	0	0	
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	0	0	

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**Driftsinntekter og kostnader**

Inntektens inntektsføres når de er oppjent, det vil si når væren er løst eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. et kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

Omlopsgjeld og kortiktig gjeld omfatter normal poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekøpsoppgaver. Andre omlopsgjelder vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annan langsiktig gjeld og kortiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redregnes for nedenfor.

**Fordringer**

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

**Skatt**

Skattekontradene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knytter til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekontrader basert på betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto skatt skatt. Utsett skatt og utsett for deler er presentert netto balansen.

**Konserntkontosystem**

Selskapet er deltaker i et konserntkontosystem. Sårde på deltakerkonsern er klassifisert som konsernsammenskjeddighet mot selskapet som har og oppfører hovedkonserntkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/kostnader fra samme konsern.

**Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap**

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

**NOTE 2****EGENKAPITAL**

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJER- KAPIT- TALL	OVERKURS	ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL	EGNE AKSJER	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2019	666 800	135 440	382 320	-116 655	1 115 387
Årsresultat	-	-	189 817	-	189 817
Utbytte	-	-	-44 000	-	-44 000
Egenkapital pr. 31.12.2020	666 800	135 440	528 128	-116 655	1 215 511

**NOTE 3****AKSJONÆRTABELL**

Aksjekapitalen på kr 666 800 000 har i 2019 og 2020 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.  
Selskapets største aksjonærer pr 31. desember:

	ANTALL	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Egne aksjer	1 155 000	0,00 %	0,00 %
Vind AS	495 000	9,09 %	9,09 %
Aquiles AS	4 952 000	90,91 %	90,91 %
Totalt antall aksjer	6 600 000	100 %	100 %



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## NOTE 4 SKATTENOTE

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	-1970	-2 080
Skattekostnad ordinært resultat	-1970	-2 080
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	187 847	-8 772
Permanente forskjeller	-196 800	-682
Skattepliktig inntekt	-8 953	-8 454

Skatteplikten av midlertidige forskjeller og uendring i fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatt skattefordel, spesifisert på typen av midlertidige forskjeller:

	2020	2019	ENDRING
Akkumulert fremført utendingskudd	-91 464	-62 511	0 953
Ausl. int. rentefordring	-2 885	-2 885	0
Grenselag for beregning av utsatt skatt	-84 348	-85 395	8 953
Utsatt skattefordel	-20 757	-18 787	1 870

Selskapet har valgt å balansere utsett skattefordel da det kan motta konsolidering fra andre selskaper i konsernet.

## NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Fordring mot selskaper i samme konsern		60929
Gjeld til selskaper i samme konsern*	432 532	
*Høst av saldo på på konsernkonto	432 532	-60929

## NOTE 6 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

(Beløp i NOK 1000)

FISMA	ANSK AFFELSES- TIDSPUNKT	FØRRETNINGSS- KONTO	STEMME OG EIERANDDEL	BALANSEFØRT VERDI
Høgh Eiendom AS	22.12.2005	Oslo	98,43 %	1 183 702
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %	1
Sum				1 183 702

## NOTE 7 REVISOR OG GODTJØRELSE

Kostnadsfritt revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 498 750,-. Honorar i forbindelse med revisjon utgjorde kr 6 750,-. Selskapet har ingen egne revisorer. Drift og administrasjon utføres av Høgh Eiendomselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2020 til daglig leder. Styrehonorar var kr 186 362,-. Det er heller ikke gitt til ledende personer og andre revisorer.

## NOTE 8 FINANSIELL RISIKO

### Markederisiko

Konsernet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har derfor ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og fremtidsverdi av driftsrelaterte markederisiko. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da noe av selskapets gjeld har både flytende og fast rente. Disse selskapene har foresatt fremtidige renterisikoer ut over det som ligger i konsernet. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernets inntekter relaterte med hovedsak fra utleie av nærliggende. Konsernet er derfor eksponert mot svingninger i leiete markeder. Eksponeringsnivået er nå preget av høy aktivitet og mange transaksjoner. Leaseregulering har støttet fra i forny forretnings å sikre ytterligere.

### Kredittisiko

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

### Likviditetsrisiko

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

## NOTE 9 ANNEN GJELD

	2020	2019
Kortsiktig gjeld til aksjonær	0	83 713
Sum	0	83 713

## NOTE 10 EGNE AKSJER

UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER	ANTALL EGNE AKSJER
Beholdning pr. 11.2020	1 155 000
Beholdning pr. 31.12.2020	1 155 000



HØGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT 2020

## Deloitte.

Deloitte AS  
Drøning Lufthavn gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
0403 Oslo  
Norge  
Tlf: +47 22 27 6000  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Høgh Eiendom Holding AS  
LAVENHIGG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoststilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsmålposter, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, totalresultatet for perioden, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoststilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsmålposter.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- er det medfølgende selskapsregnskapet et rettsvarende bilde av den finansielle stillingen til Høgh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.
- er det medfølgende konsernregnskapet et rettsvarende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Høgh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonspraksis i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Vår oppgave og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt alle øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innholdet i revisjonsberetningens konklusjon og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrige informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi uttaler oss ikke om øvrig informasjon.

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

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

Deloitte AS er et medlem av Deloitte Limited, et selskap som er registrert i Storbritannia og som er medlem av International Federation of Accountants (IFAC). Deloitte AS er et medlem av Deloitte Norge AS, som er medlem av Den Norske Revisorsammenslutning (DNRS). Deloitte AS er et medlem av Deloitte AS Norge, som er medlem av Den Norske Revisorsammenslutning (DNRS). Deloitte AS er et medlem av Deloitte AS Norge, som er medlem av Den Norske Revisorsammenslutning (DNRS).

Deloitte AS er et medlem av Deloitte Limited, et selskap som er registrert i Storbritannia og som er medlem av International Federation of Accountants (IFAC). Deloitte AS er et medlem av Deloitte Norge AS, som er medlem av Den Norske Revisorsammenslutning (DNRS). Deloitte AS er et medlem av Deloitte AS Norge, som er medlem av Den Norske Revisorsammenslutning (DNRS).

## Deloitte.

side 2  
Løsningsveiledning beretning  
Høgh Eiendom Holding AS

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for så det gir et rettsvarende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av ufullstendighet eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på hvilken måte opplysning om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet, så lenge det ikke er grunnlag for å tvil på virksomhetens 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 noen realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vurdere for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonsprosedyrer for å håndtere slike risikoer, og i henhold til revisjonsberetningens er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for å vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, urrlige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonsprosedyrer som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de innvalgte regnskapsmålpostene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende notepopplysninger utarbeides av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved å vurdere om regnskapet, basert på innholdet i revisjonsberetningens og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningens henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Vår konklusjon er basert på revisjonsberetningens innhold i tillegg til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid modifisere et selskaps og konsernets slik fortsetter driften.
- evaluerer vi om de innvalgte presentasjonene, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettsvarende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsberetningens den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne uttrykke en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlig for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi vilene er ansvarlig for vår revisjonskonklusjon.

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



## Deloitte.

side 2  
Sveinung, revisor, brenning  
Høgh Eiendom AS

### Littaleste om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

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

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppgaver (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppgaver som ikke er revisjon eller forenklet revisjon/kontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppført sin plikt til å sørge for ordentlig og overnevnt registrering og dokumentasjon av selskapsregnskapsopplyringer i samsvar med lov og god bolleingspraksis i Norge.

Oslo, 22. april 2021  
Deloitte AS

Mette Nordal  
statsautorisert revisor

## Eiendomsportefølje



OSLO  
**Wergelandsvolen 7**  
Wergelandsvolen 7, 0167 Oslo  
Totalt areal: 10 700 kvm - Eierandel: 100 %



OSLO  
**Indekshuset**  
Heviks plass gate 450, 0255 Oslo  
Totalt areal: 21 900 kvm - Eierandel: 50 %



OSLO  
**Parkvartalet**  
På A-veien 53/55, 0136 Oslo  
Totalt areal: 16 900 kvm - Eierandel: 100 %



OSLO  
**Overkommandoen**  
Sørkedalveien 150, 0578 Oslo  
Totalt areal: 26 700 kvm - Eierandel: 100 %



OSLO  
**Ensjøveien 23 B**  
Ensjøveien 23 B 0951 Oslo  
Totalt areal: 3 400 kvm - Eierandel: 50 %



OSLO  
**Akersgata 73**  
Akersgata 73, 0180 Oslo  
Totalt areal: 6 700 kvm - Eierandel: 100 %



HØDEH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020



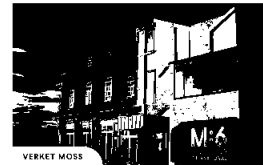
**Kristian Augusts gate 23**  
Kristian Augusts gate 23, 0164 Oslo  
Totalt areal: 1600 kv.m - Eierandel: 100 %



**Haslevangen 16**  
Haslevangen 16, 0579 Oslo  
Totalt areal: 3 000 kv.m - Eierandel: 100 %



**Bakkerveien 5**  
Bakkerveien 5, 0579 Oslo  
Totalt areal: 15 200 kv.m - Eierandel: 100 %



**M6**  
Elisabeth Von Hübners gate 6, 1534 Moss  
Totalt areal: 4 200 kv.m - Eierandel: 100 %



**Karvesvingen 5**  
Karvesvingen 5, 0579 Oslo  
Totalt areal: 17 500 kv.m - Eierandel: 0 %  
Forvaltning: utleie for Clankons



**U-10e oppføring**  
**Karvesvingen 7**  
Karvesvingen 7, 0579 Oslo  
Totalt areal: 19 518 kv.m - Eierandel: 49,5 %  
Nordic Choice Hotels og kontorbygg



**Ski**  
**Ski Øst**  
1400 Ski  
Totalt areal: 11 400 kv.m - Eierandel: 95 %



**Ski**  
**Dramtorp**  
1400 Ski  
Totalt areal: 44 600 kv.m - Eierandel: 68 %



**Karvesvingen 3**  
Karvesvingen 3, 0579 Oslo  
Totalt areal: 15 800 kv.m - Eierandel: 0 %  
Forvaltning: utleie for PKH



**Karvesvingen 2**  
Karvesvingen 2, 0579 Oslo  
Totalt areal: 15 900 kv.m - Eierandel: 0 %  
Forvaltning: utleie for PKH



**Hotell**  
1534 Moss  
Totalt areal: 8 800 kv.m - Eierandel: 100 %

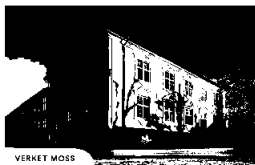


**Verket Scene**  
Bernt Anvers gate 19, 1534 Moss  
Totalt areal: 3700 kv.m - Eierandel: 100 %



HØGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020



VERKET MOSS

**Konvensjonsgården**

Verket 22, 1534 Moss  
Totalt areal: 1960 KvM - Eieandel: 100 %



VERKET MOSS

**Steperiet**

Isebakka gate, 1534 Moss  
Totalt 800 kvm med ulike næringslokaler

**KONTAKT**

**Oslo**  
Hans Olav Johannessen, utleiesjef  
+47 952 35 159 | hog@hogeiendom.no

**Hordal**  
Cecilie Bringsgaard, utleiesjef  
+47 928 05 505 | cbr@hogeiendom.no

**Verket Moss**  
Sveinr Lundel, utleiesjef  
+47 458 38 078 | sl@hogeiendom.no

**Drammen**  
Thoa Martine Byrveket, utleiesjef  
+47 926 28 867 | tmb@hogeiendom.no





HØDGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020

## Vi takker for et godt 2020!



Anders Wehler  
Prosjektleder



Andreas Alchberger  
Frelvsleder



André Søving  
Eiendomsforvalter Moss



Andrey Meschansky  
Prosjektutvikler - bolig



Anja Saastola  
Controller



Anne Olsen  
Grafisk designer og markedskonsulent



Aste Sundby  
Prosjektleder



Benedikte Ehall Eker  
Controller



Birthe Smørdal Skjeld  
Finansdirektør / CFO



Carsten Rudolph Solberg  
Finanscontroller



Cato Deht Lauritzen  
Direktør forretningsområde Oslo



Cecilie Lundgraff Brausgaard  
Utleiegjef Hvaler/Linge



Charlotte Aakhusberg  
Juridisk direktør



Christine Mørch-Friese  
Advokat / juridisk leder HCP



Domènec Szlyman  
Vaktmester / FM-tjenester Oslo



Eddio Klisene  
Driftsleder Moss



Erik Thøgers  
Administrerende direktør / CEO



Eva Kristin Tøberg  
Markedsansvarlig Moss



Finn Halvorsen  
Forvaltningsdirektør



Guro Varvin Kjølleng  
Prosjektleder



Geran Karløen  
Analysegjef



Håavd Olav Johannessen  
Utleiegjef



Hege Ellingsberg  
Kontrollansvarlig Drammen



Heidi Thorildsen Moe  
Servicekoordinator



Heming Rø  
Økonomidirektør



Ivar Bø  
Eiendomsforvalter Drammen



Jan Erik Krittansen  
Direktør forretningsområde Moss



Jøanne Lønseth  
Energi- og miljøspesialist



John Henrik Espmarkler  
Driftsleder Hvaler



Jørgen Christoffer Flaas  
Markeds- og forretningsutvikler



Kari Erik Nævestad  
Direktør forretningsområde Drammen



Kjell Stensrud  
Driftsleder Sørkedalveien 150



Lars Nordby  
Driftsleder Moss



Leona Mari Milla Lyngstad  
Controller



Lene Busund  
Eiendomsforvalter Hvaler



Lene Hæsson  
Huvett i O Verket Moss



Line Reseth Karlsen  
Energi- og miljøspesialist



May Elisabeth S. Kines  
Eiendomsforvalter Oslo



Olav Noring Stenwik  
Controller



Pål Fredrik  
Vaktmester Hvaler



HØDGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020



Vi skaper  
levende steder  
som begeistrer



Årsrapport

2020



HÖEGH EIENDOM.



HÖEGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020

## KAPITTEL 01

### Dette er Höegh Eiendom

- 7 Administrerende direktør har ordet
- 9 Viktige hendelser 2020
- 11 Våre lokasjoner
- 13 Nøkkeltall
- 15 Ledelsen

## KAPITTEL 02

### Året som har gått

- 19 Bærekraft som strategi
- 25 Fleksibilitet og kundeorientering er nøkkelen
- 29 Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi
- 35 God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene
- 39 Involvering er et kraftig verktøy – bruk det!
- 43 Teknologi og møteplass
- 45 Slik sikrer vi bærekraftig sambruk
- 47 Folk trenger folk

## KAPITTEL 03

### Resultater

- 51 Styreleder har ordet
- 53 Styrets beretning
- 59 Styremedlemmer
- 61 Årsregnskap 2020
- 93 Revisors beretning
- 96 Eiendomsporteføljen
- 101 Alle ansatte

#### Produksjon

Tilbak: Höegh Eiendom, Vilis AS  
Design og layout: Vilis AS  
Foto: Eivind Thomas Ekström, Hest Agentur  
Dimmy, Thacharakis, Arvid Danielsen, Herman  
Croyer, Tessa Bekkenbank, Øyvind Haug  
Forsidabilde: Terje Madsen  
3D, EIR, Goldbox  
#Barnesjøn Lisa Tjøstemoer

3

4



HØGH EIENDOM

DETTE ER HØGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020

KAPITTEL 01

## Dette er Høgh Eiendom

Administrerende direktør har ordet	7
Viktige hendelser 2020	9
Våre lokasjoner	11
Nøkkeltall	13
Ledelsen	15



5

HØGH EIENDOM

2 ÅRET SOM HAR GÅTT

3 RESULTATER

MENY

6



ADMINISTRerende DIREKTØR PÅ FOLKIDELI

## 2020 - et år vi sent vil glemme

Dette ble året vi fikk testet omstillingsevnen. Den var heldigvis overaskende god. Alle trender vi opplevde før korona, har akselerert og forsterket seg gjennom pandemien.

### Rammet ulikt

Mens mange så langt har kommet seg igjennom pandemien uten for store skrammer, har den rammet flere av våre leietakere og bransjekolleger hardt økonomisk. Dette gjelder spesielt servicevirksomheten. Mange er permitterte eller arbeidsledige. Vi håper vi snart får kontroll på viruset, slik at samfunnet åpner opp igjen.

### Digitalt kvantesprang

Alle programmer og utstyr for gjennomføring av digitale møter var på plass lenge før korona, men et møte ble ikke opprettet som ikke med mindre vi var samlet i samme rom. Nå har vi lært at vi kan kommunisere, samarbeide, forhandle og planlegge på hver vår kant. Hjemmekontor og digitale møter vil bli en naturlig del av arbeidshverdagen også etter korona. Pandemien kommer til å skape varige positive effekter, som mer fleksibilitet, mindre trafikk, tid spart - og ikke minst god håndhygiene og mindre sykdomsutbrudd.

### Vi gleder oss til å møtes igjen på kontoret

Hjemmekontorperioden har også vært en tid for ensomhet, kjedsomhet, frustrasjon og mangel på sosial omgang. Kreative prosesser, lagånd, kulturbygging og gode relasjoner er knavende digitalt, og da aller fleste gleder seg til å samles på kontoret igjen. Vi har lenge fokusert på å lage kontorer der folk trives. Nå som folk har et reelt valg om å jobbe hjemmefra, er dette enda viktigere. Derfor har vi benyttet tiden godt, og vi gleder oss til å vise frem kontorbygget Parkkvartalet. Parkkvartalet er et godt eksempel på bevisning, modernisering og design av en trivselssosial sone med et topp moderne kontor, møterommer og fleksibilitet.



**Eirik Thrygg**  
administrerende direktør

Siviløkonom /MBA fra University of Wyoming 1989

Tretti års erfaring fra eiendomsbransjen

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

Tror på tilitsbasert ledelse



Nå har vi lært at vi kan kommunisere, samarbeide, forhandle og planlegge på hver vår kant.

### God drift, utleieaktivitet og fremdrift i byggeprosjektene

Gjennom hele året har vi opprettholdt drift av alle våre eiendommer. Vi har spart energi som følge av aktiv styring av tekniske anlegg. Utleieavdelingen har også oppnådd gode resultater, og vi har hatt god fremdrift i våre byggeprosjekter i Kristian Augusts gate 23, Karvesvingen 7, Søkedalsveien 150, og Parkkvartalet (Parkveien 55/53), til tross for strenge smitteverntiltak.

### Bærekraft i fokus - alltid

Ø. vårt nye kontorfellesskap, gir leietakerne økt fleksibilitet og enkel tilgang på nyttige fellesfunksjoner. De beste kvadratmeterne for miljøet er de vi ikke bygger. Vi fortsetter å ta et valg for bærekraft, og vi er snart i mål med BREEAM-sertifisering av hele utleieporteføljen. Papirhuset i Moas blir vårt første BREEAM-NOR-sertifisert boligprosjekt. I 2021 skal vi ISO 14001-sertifisere hele virksomheten for å måle effekten av bærekraftsarbeidet vårt enda bedre.

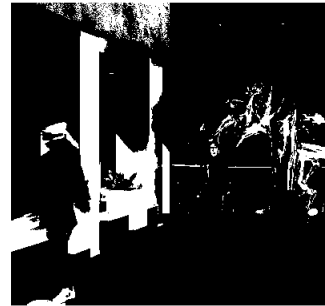
Jeg vil til slutt takke alle egne ansatte, leietakere og samarbeidspartnere for godt samarbeid i et år vi sent vil glemme. Jeg gleder meg til vi kan treffes som normalt igjen. ■



HØGH EIENDOM

DETTE ER HØGH EIENDOM

## Viktige hendelser 2020



ÅRSRAPPORT 2020

### Karvesvingen 5 solgt

Et av Europas største bygg ble i 2020 solgt til et fond tatt opp av Clarsons Real Estate. Karvesvingen 5 huser blant annet Atea, O. Tøkkem, KPP, Schindler og Signify og er prosjektert av landskapsleierne som gjev et dist. selskaper med brukerne.

### Nominert til bolig og byutviklingspriser

Vært i Moss ble i 2020 nominert til Bolig- og Byplanprisen og som «Årets leilighetsprosjekt» med boligprosjektet Stuperiet. Vi hadde dessverre ikke hørt opp, men vi er stolte av nominasjonen.

### Ombukt

Kristian August gate 23, senere K Oslo, er under full rehabilitering med utgangspunkt i Future Bulls kriterier for sikulære bygg. Vi skal gjennom arbeidet ombruke, modernisere og benytte de gode kvalitetene som allerede finnes i bygget.

### Avtale med Dentsu

Vi inngikk avtale med Dentsu Norge AS om leie av 4100 kvadr. Kristian August gate 23.

### Setter krav til leverandørene

Høgh Eiendom deltok i en arbeidsgruppe sammen med flere store eiendomsaktører for å innlede ut klimakrav til sine leverandører. Dette for å bidra til at bransjen blir både klimaverdig og bærekraftig. Vi vil følge opp arbeidet de nærmeste årene.

### NENT flytter til Hasle

Nordic Entertainment Group Norway AS, som er leietaker i vårt bygg i Karvegate 73, valgte Karvesvingen 7 som nytt hovedkontor da de trengte større plass. Ny leieavtale utgjør 5000 kvadr. Karvesvingen 7 er vårt hotell- og kontorbygg på Hasle.

### Åpner på Hasle

Vår fleksible kontorløsning åpnet på Hasle i april. Starten ble vanskelig på grunn av koronaviruset, men flere selskaper har funnet seg til rette i lokalene.

### Parkkvaralet er klart for å ta imot nye leietakere

Parkkvaralet har gjennomgått en stor rehabilitering i 2020, hvor tre bygge- og bygget sammen til ett. Flere nye leietakere har overtatt sine rette, nye lokaler rett bak slottet og i bygningen av 2021 åpnet coworking-konseptet O1 byggets første etasje.

### Topp 5 på Eiendom

Leietilsundersøkelsen som ble gjennomført på høsten, viser at Høgh Eiendom oppnådde et resultat på 85 poeng. Vi er dermed blant topp 5 av eiendomsaktørene som deltok i undersøkelsen.

### Avduking av elefantskulptur

I september øvde Høgh Eiendom sammen med «Lagat Tili Beste For Moss By» en storlaggen elefantskulptur på Evesplassen i Moss. Elefantan skal være et symbol og heder til M. Peterson og Sen, som drev papirproduksjon på Verket i Moss.

### Hotell på Verket blir igangsatt

I desember ble det endelig vedtatt å bygge hotell på Verket i Moss, etter en lang prosess med regulering. Hotellet skal innholde 115 rom, konferansesaler og egen velværesvilling. Leietaker er Norwegian Hospitality Group.



### Covid-19

I 2020 opplevde vi en midlertidig kloroduljon på cirka 10 millioner, noe som tilsvarer 3 prosent av totalt løst. Mange av våre leietakere har blitt direkte rammet av nedstengninger og avvikende marked. Vi har etter beste evne hjulpet med betalingssettelsar og forhandling av leiekontrakter.



9

1. DETTE ER HØGH EIENDOM

2. ÅRET SOM HAR GÅTT

3. RESULTATER

4. MENY

10



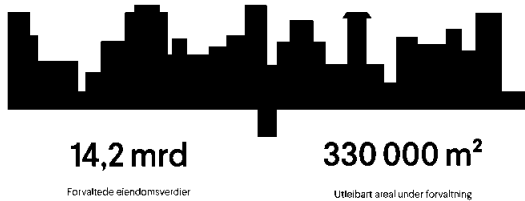


HØI OG EIENDOM

DETTE ER HØI OG EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020

## Nøkkeltall 2020



Dedikerte ansatte  
**63**



Arbeidsplasser i byggene våre  
**10.000**



Boliger i tomtebank  
**4.200**

NØKKELTALL	2020	2019	2018	2017
Løsinntekter totalt forvaltede (MNOK)	505	497	480	445
Løsinntekter Høi og Eiendoms andel (MNOK)	252	245	232	211
Løsinntekter konsernident i konsern (MNOK)	255	220	194	196
Driftsresultat (MNOK)	768	550	454	706
Eiendomsverdier som forvaltes av Høi og Eiendoms andel	14,2 mrd	13,1 mrd	12,6 mrd	12,9 mrd
Eiendomsverdier Høi og Eiendoms andel	8,7 mrd	7,9 mrd	8 mrd	7,2 mrd
Egenkapital	3,7 mrd	3,3 mrd	3,1 mrd	2,8 mrd
Verdi utviklingsprosjekter som Høi og Eiendoms andel er involvert i	3,7 mrd	7,5 mrd	4,4 mrd	4,4 mrd
<b>Antall ansatte</b>	<b>63</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>48</b>
<b>Energiforbruk kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>127</b>	<b>153</b>	<b>165</b>	<b>185</b>



Teamsimøter siste året  
**5.654**



Gjennomsnittlig årlig energiforbruk kWh/m<sup>2</sup>  
**127**



Meter turen i porteføljen  
**14.500**



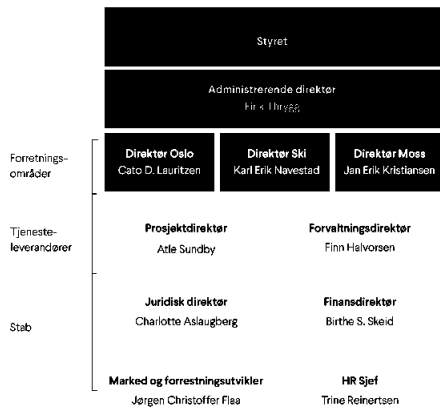
HØGH EIENDOM

DETTE ER HØGH EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2020

LEDELSEN

## Tre forretningsområder – ett team



## Ledergruppen

<p><b>Jan Erik Kristiansen</b></p> <p>Direktør Moss</p> <p>Bachelor of Management fra BI og master i økonomi fra BI</p> <p>Har jobbet med Norsk Data Senter og med mindre i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2005</p>	<p><b>Birthe S. Skeid</b></p> <p>Finansdirektør</p> <p>Master i finans og økonomi fra NTNU</p> <p>3 års erfaring med investering og analyse i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2019</p>	<p><b>Karl Erik Navestad</b></p> <p>Direktør Ski</p> <p>Stillingen ledet i Norge og i USA</p> <p>10 års erfaring med investering og analyse i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2011</p>	<p><b>Charlotte Aslaugberg</b></p> <p>Juridisk direktør</p> <p>Arbeidet i Norge og i USA</p> <p>Tilskudd til utviklingen av selskaper i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2010</p>
<p><b>Finn Halvorsen</b></p> <p>Forvaltningsdirektør</p> <p>Høgskoleingeniør i landbruksingeniør fra NMBU</p> <p>Tilleggsopplag fra Høgskolen i Akershus</p> <p>Ansatt siden 2019</p>	<p><b>Cato D. Lauritzen</b></p> <p>Direktør Oslo</p> <p>Stillingen ledet i Norge og i USA</p> <p>10 års erfaring med investering og analyse i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2016</p>	<p><b>Håvard Thrygg</b></p> <p>Administrerende direktør</p> <p>Stillingen ledet i Norge og i USA</p> <p>10 års erfaring med investering og analyse i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2016</p>	<p><b>Atle Sundby</b></p> <p>Prosjektleder</p> <p>Stillingen ledet i Norge og i USA</p> <p>Tilskudd til utviklingen av selskaper i Norge og i USA</p> <p>Ansatt siden 2008</p>



HØGH EIENDOM

ÅRET SOM HAR GÅTT

ÅRSRAPPORT 2020



## Året som har gått

Bærekraft som strategi	19
Flexibilitet og kundeorientering er nøkkelen	25
Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi	29
God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene	35
Involvering er et kraftig verktøy – bruk det!	39
Teknologi og møteplass	43
Slik sikrer vi bærekraftig sambruk	45
Folk trenger folk	47

## Bærekraft som strategi



I 2020 ble bærekraft en viktig del av vår strategi. Vi har de siste 10 årene gjennomført systematisk miljøarbeid, som blant annet har bidratt til reduksjon i energibruk, BREEAM-miljøsertifisering av eksisterende- og nybygg og kartlegging av våre årlige klimagassutslipp. Dette har gjort oss mer ambisiøse og målrettet, og nå utvider vi med et helhetlig bærekraftsperspektiv.

### Politisk bakteppe

En pandemi snudde opp ned på 2020. Det var likevel et viktig år for bærekraft. I desember 2019 ble EUs grønne giv presentert. Dette vil være et veikart for grønn vekst og toniangivende for EUs prioriteringer og politikk i årene fremover. 2020 var dessuten første gang forsterkede nasjonale mål ble meldt inn under Parisavtalen. Norge og EU forsterket sine mål om klimagassreduksjon fra 40 % til 50-55 % i 2030.

Ambisiøse politiske mål skal innfris i løpet av det neste tiåret, og eiendomsbransjen vil være en del av løsningen for å nå målene.

### Rolle og handlingsrom

Først og fremst påvirker vi samfunnsutviklingen ved å være arbeidsgiver for over 60 ansatte, være vertskap for cirka 350 leietakere og deres ansatte samt å utvikle bygg og områder i Oslo og det sentrale østlandsområdet. Vi bidrar til en bærekraftig utvikling ved å gjøre miljømessige-, økonomiske- og sosialt ansvarlige grep innenfor vår egen kontor-, byggverne-, drifts- og forvaltningvirksomhet.

### Posisjonering i markedet

Ambisjonen vår er å være blant de ledende på bærekraftig utvikling i eiendomssektoren. For å posisjonere oss her er det viktig at bærekraft er forankret i hele organisasjonen. Bærekraft skal ligge til grunn for beslutningene vi tar på alle nivåer i ledelsespjet. Fra torter vi kjøper ned til valg av planter i grønnsaksbedene våre. Vi skal vurdere bærekraftsmuligheter og -risiko i alt vi gjør.

### Hvordan skal vi jobbe med bærekraft?

Vi har definert seks fokusområder for bærekraftsarbeidet vårt: energi og effekt, materialer, transport, sirkulær økonomi, sosial bærekraft og biologisk mangfold. Dette er områder vi har en innvirkning på, og det er derfor satt ambisiøse strategiske mål innen samtlige av disse fokusområdene.

Handlingsplaner for alle avdelingene våre skal inkludere delmål og konkrete tiltak relatert til bærekraft som bygger opp om de overordnede strategiske målene.

### Rapportering og miljøstyring

Det er viktig for oss å være troverdige, transparente og etterprøvbare. Derfor skal vi rapportere og evaluere på bærekraft. For å oppnå objektiv benchmarking vil vi rapportere på tilsvarende måte som andre aktører i bransjen. I Norge rapporterer flere store eiendomsaktører på bærekraft ved hjelp av GRESB. Vi vil teste GRESB-rapportering i 2021 og er spent på å se resultatet.

Vi er blitt ISO 14001-sertifisert i første kvartal 2021. ISO 14001 brukes som et styringsverktøy for å sikre kontinuerlig progresjon i miljøarbeidet vårt og tilfredsstillende håndtering av eventuelle miljøkrav.

Vi startet et viktig arbeid i 2020. Vi har kartlagt hvor vi er, hvor vi skal og hva vi kan gjøre bedre, og vi er motiverte for for å tilfredsstille kortsiktige og langsigtede bærekraftsmål.





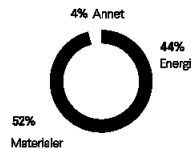
HØGH EIENDOM

ÅRET SOM HAR GÅTT

ÅRSRAPPORT 2020

#### Våre klimagassutslipp i 2020

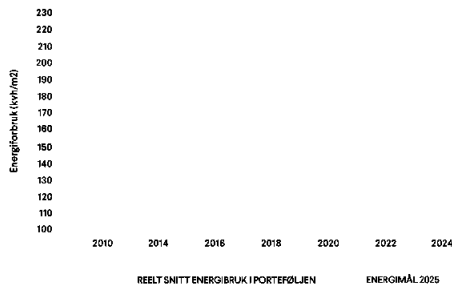
Vi har gjennomført klimagassregnskap for hele virksomheten vår de siste fem årene, og vi har god oversikt over fotavtrykket vårt.



#### Energibruk i porteføljen vår

I annerledesåret 2020 har driftspersonalet vårt jobbet ihardig for å redusere energiforbruket til kundene våre og klimagassfotavtrykket vårt fra energibruk.

Tett dialog med leietakere om tilstedeværelse og bruk av lokalene har bidratt til store energibesparelser og et snitt energibruk per kvadratmeter i porteføljen på kun 127 kWh/m<sup>2</sup>. Bra jobbat!



#### Gode mentorer for unge lovende

I 2020 innledet vi et samarbeid med Catalysts. Catalysts er en organisasjon som jobber for et mer inkluderende samfunn og integrering av ungdommer og unge voksne som er nye i Norge, med en relasjon om gangen, gjennom et stykkebasert mentorprogram. Relasjonen med mentorene skal blant annet bidra til at deltakere lykkes i utdanning og arbeid. 2021 braket løs med digital opplæring av fire flotte mentorer fra Høegh Elisend, som skal bidra inn i Catalysts sitt mentorprogram.

Vi gleder oss til fortsettelsen!



Gjennom mentorprogrammet til Catalysts bidrar vi til å bli integrert i et inkluderende og unge voksne



## Fleksibilitet og kundeorientering er nøkkelen



Vi ønsker å tilby høyere service og mer fleksibilitet til våre kunder. Dette er noe vi lenge har snakket om, men ikke gjennomført før vi lanserte Ö.

De raderigunnlegger Leif Høegh tilbake i 1927 skulle sende dokumenter ut i verden, fantes det ingen norsk Ø på teleksene. Den ble erstattet med bokstaven Ö. Nesten 100 år senere er dette navnet på vårt egne medlemskapsbaserte konsept for kontorleie. Høegh Eiendom ser på Ö som en strategisk viktig satsning for å skape et markedsstilpasset produkt for et arbeids- og kontormarked i endring.

### Stort behov for fleksibilitet

Det er blitt vanskeligere for selskaper å legge planer for fremtiden. Endringer kommer raskere, noe som har blitt enda tydeligere under pandemien. Behovet for skalbarhet tvinger seg derfor frem, både for små og store bedrifter. Ønsket om større fleksibilitet speiles også i markedet. Det finnes i dag rundt 40 forskjellige aktører som tilbyr kontorleieskap fordelt på 100 lokaler. Og dette er bare i Oslo.

### Ikke lenger nytt og fremmed

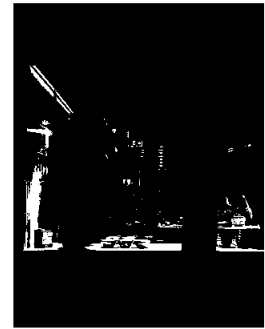
Målet vårt med Ö er å tilby en fleksibel kontorløsning til mindre selskaper, men også fleksibilitet til tradisjonelle leietakere som trenger mer plass i kortere perioder. Kombinasjonen av tradisjonelle leietakere og Ö-lokaler i samme bygg gir kundene våre et variert tilbud. Vi har bevisst valgt å skrive leietakere våre på norsk. Hot-desk er erstattet med åpen plass og oo-working med kontorleieskap. Dette gjør vi fordi denne måten å jobbe på har kommet for å bli, og ikke lenger er noe nytt og fremmed.

### Vi må møtes fysisk

Vi skal tilbake på kontoret, noe flertallet av oss ønsker. Å treffe kolleger i lokaler som er tilrettelagt for samarbeid og kreativitet, kan ikke erstattes av digitale møter på Teams. I alle fall ikke over tid. Ansatte ønsker i større grad å kombinere og velge selv. Det er tydelig at fleksible kontorkonsepter gir allsidighet.



Ö HasleLinje



Ö Parkvartalet

Ö kontor teller i dag 250 arbeidsplasser, fordelt på tre sentre:

### Ö HasleLinje

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

Ca 1.500 kvm  
125 plasser  
50 medlemmer

### Ö Verket Moss

Vårt første Ö-lokale er etablert i et gammelt industriflygg (MS) fra 1883 på Verket i Moss. I begynnelsen av 2021 flyttet vi til nybygget Ankers Hus, et kontorbygg på åtte etasjer fordelt på 10.000 kvadratmeter.

Ca 400 kvm  
55 plasser  
46 medlemmer

### Ö Parkvartalet

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

Ca 1.000 kvm  
70 plasser  
50 medlemmer



HØGH EIENDOM

ÅRET SOM HAR GÅTT

ÅRSRAPPORT 2020



Nye lokaler på Østallei

## Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi



På verdensbasis er bygg- og eiendomssektoren ansvarlig for cirka 40 prosent av klimagassutslippet, cirka 40 prosent av råvareuttaket og cirka 40 prosent av avfallsgenereringen. En omstilling fra bruk-og-kast til sirkulærøkonomi er en viktig løsning for denne utfordringen. Dette har vi for alvor påbegynt i 2020.

Rehabiliteringsprosjektet Kristian Augusts gate 23 (KA23) tok form i 2020.

Bygget er fra 1951 og har en rekke originale elementer og kvaliteter som vi vil ta vare på. Motivatoren for å gjennomføre KA23 som et ombruksprosjekt var arkitektonisk verdi og miljøhensyn.

### Sirkulærøkonomi

Målet med sirkulær økonomi er å utnytte alle ressurser lengst mulig i et kretsløp og redusere avfall til et minimum.

#### FutureBuilt forbildeprosjekt

KA23 det ene av kun to bygg som er FutureBuilt forbildeprosjekt for sirkulære bygg. Et av kravene er at prosjektet skal redusere klimagassutslipp fra transport, energi og materialbruk med et minimum 50 prosent i forhold til tidligere byggprosjekter. I tillegg skal minst 50 prosent av materialer og komponenter være ombrukte eller ombrukbare.

Det er foretatt en omfattende kartlegging av det eksisterende bygget for å sikre at vi er på rett vei for å nå disse målene. Kartleggingen og prosjektets klimagassregnskap benyttes aktivt som viktige verktøy for å avgjøre hva som bør ombrukes, oppgraderes eller skiftes ut i bygget.

Resultatene til nå viser at vi reduserer utslippene med cirka 70 prosent sammenlignet med et referansebygg. Dette er en stor miljøgevinst og viser at sirkulærøkonomi virkelig fungerer.



Kristian Augusts gate 23



KA23 var opprinnelig hovedkvarter for Norsk Arbeidsveiforsking



### På Haale planlegger vi et ombrukbart trebygg

På Haalelinje er vi i ferd med å planlegge vårt bud på fremtidens nybygg, nemlig HaaleTre.

HaaleTre blir vårt første bygg i massivtre – noe som er spennende i seg selv i tillegg til bygget med fokus på ombruk og ombrukbarhet av bygningskomponenter og teknikk. Dette for å sikre sirkulærøkonomi i det lange løp.

### Hvorfor bygge i tre?

Byggets form og størrelse egner seg godt for oppføring i tre. Trevirke er i seg selv et miljøvennlig materiale med lavt klimagassutslipp gjennom livsløpet. Bruk av massivtrelementer stiller dessuten i en særklasse med hensyn til sirkulærøkonomi, siden materialet enkelt kan benyttes til andre formål av fremtidige generasjoner når bygget har nådd sin levetid. Bruk av prefabrikerte massivtrelementer fører i tillegg til mindre avfall, som er et viktig prinsipp for sirkulærøkonomi.

### Veien videre

Vi har startet et viktig arbeid med omstilling til sirkulærøkonomi i 2020, og vi har tro på at denne omstillingen vil være avgjørende for fremtidig verdiskapning og ressursforvaltning. Vi skal ta med oss erfaringer fra KA23 og HaaleTre inn i fremtidige prosjekter. Allerede i 2021 starter rehabiliteringen av Akerogata 73, hvor vi også har ambisjon om å tilfredstille FutureBuilt sitt kriteriesett for sirkulære bygg. Vi vil bidra til en sirkulær fremtid!

Trevirke er i seg selv et miljøvennlig materiale med lavt klimagassutslipp gjennom livsløpet.



HaaleTre sett fra torget foran handelskvarteret Vinløstet.



Ene-ig- og miljørådgiverne Line Kalsen og Jemifer Lamson



HaaleTre vil bli det mest gjennomførte trebygget vi noen gang har laget i Bergen Tychon i Oslove, som er vårt pionerens innen tre-tilskur i Norge.



## God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene



Bærekraftig byutvikling dreier seg ikke bare om miljø og økonomi, men like mye om sosial bærekraft og tilhørighet. I utviklingen av Verket Moss ser vi en klar trend hvor dette blir mer og mer viktig.

Verket utvikles med nye boliger, kontorer, restauranter og torg, og folk strømmer til i takt med utbyggingen. Det er gledelig at flere og flere Mossinger tar turen innom området, ikke bare de som bor og jobber der. Det er spesielt populært å benytte parkene til lek og moro. På Ekeplassen, hvor den berømte elefantstatuen står, er det gratis utlån av leker i sommermånedene.

### Sosiale møteplasser

Vi har lenge jobbet med å skape sosiale møteplasser for Verkets beboere og brukere. Det kan være en benk i parken, kaféen på hjørnet eller egne facebook-sider hvor folk hjelper hverandre. Vi var tidlig ute med å levere egen sykkel- og kajakkpool til boligjeppeene, noe som har blitt tatt meget godt imot og brukes flittig.

### Plakk plast – få gratis kajakkur

Vi ville også tilby noe til de besøkende. Derfor har vi de siste par årene byttet gratis kajakkur mot plukking av plast. Dette har vist seg å være populært. Kajakken er plassert rett ved kajakkutstasjonsplassen og kan enkelt bookes via hjemmesiden til Verket Moss ([www.verketmoss.no](http://www.verketmoss.no)).

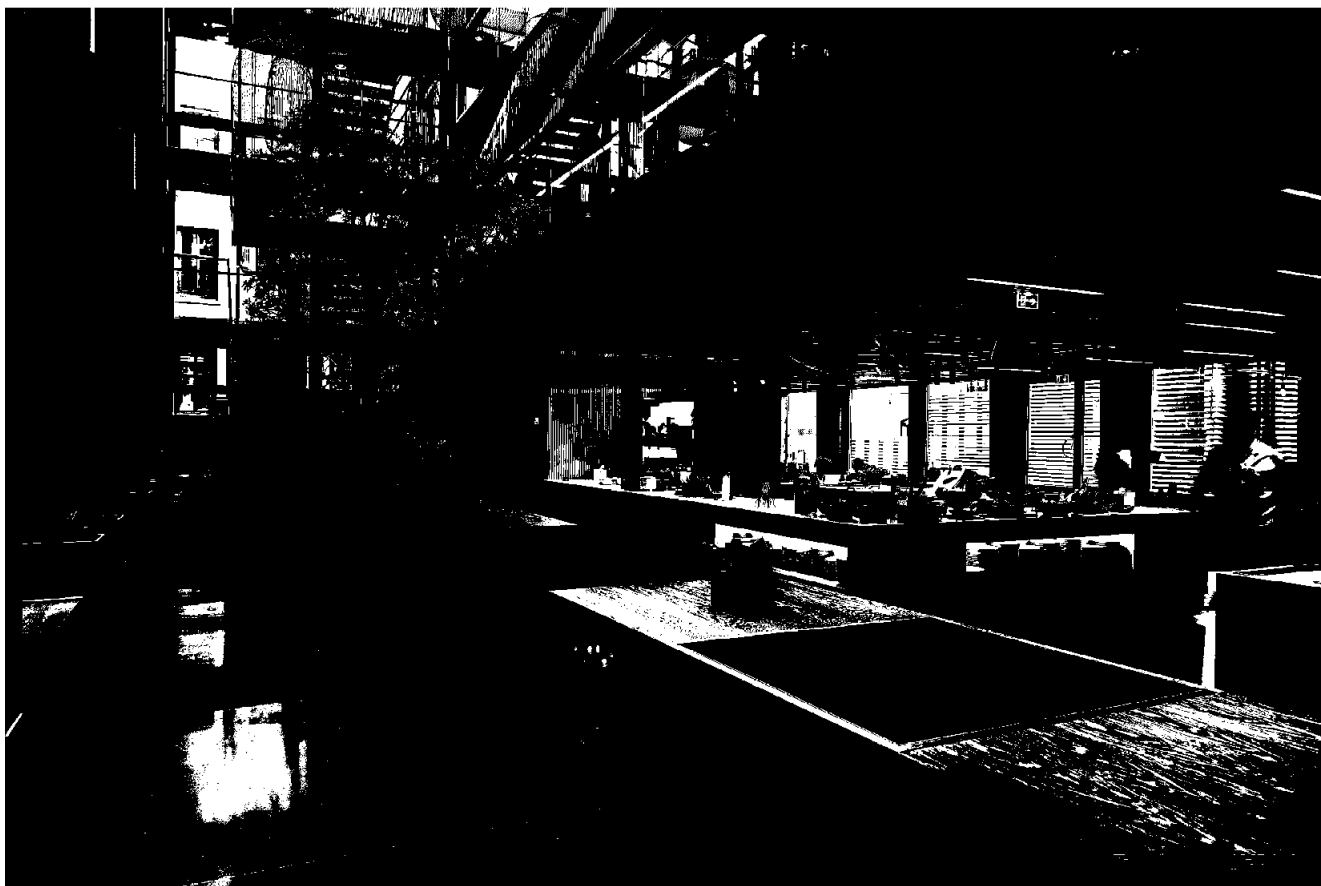
### Verdens første elbåt-pool

Det siste tilbudet er i samarbeid med Kruser AS, som har etablert verdens første elbåt-pool. To av båtene deres kan leies fra Verket sommeren 2021. Utleierjet Steinar Levtdal i HØegh Eiendom er sikker på at mossingene vil sette pris på tilbudet.

Vi var tidlig ute med å levere egen sykkel- og kajakkpool til boligjeppeene, noe som har blitt tatt meget godt imot og brukes flittig.



I Moss tilbyr vi kajakkpool til boligjeppeene og gratis lek av leker med plukking av plast – dette engasjerer og har blitt tatt godt imot!



## Involvering er et kraftig verktøy – bruk det!



Når vi utvikler store områder og andres nærmiljø, legger vi vekt på dialog og involvering av innbyggere, naboer, andre grunneiere og kommunen. Mye av suksessen til Verket Moss handler om et tydelig fokus på samspill og god dialog.

Dette har vi i Høgh Eiendom jobbet aktivt med i flere år, som en del av et ønske om å lykkes med visjonen vår: Å skape levende steder som bagestret.

I et utviklingsprosjekt er det viktig med kunnskap om lokalbefolkningens behov. Vi har derfor lagt til rette for reell medvirkning. Prosjektene våre blir alle akterør hørt og involvert både tidlig og underveis i prosessen.

### Et gode for Moss

Verket Moss har blitt en suksess. Her var vi tidlig ute med involvering av innbyggere, og vi hadde et sterkt ønske om å bidra positivt til de som bor i Moss by. For å sikre god medvirkning er det avholdt mangfoldige møter med kommunen, naboer, skolene, historielaget, Mossfossens venner, idrett, kultur og andre interesseorganisasjoner. Dette har gitt oss avgjørende kunnskap for å lykkes.

Videre involverte vi lokalsamfunnet med i tankene og prosessene med en rekke tiltak: Området til Peterson fabrikk ble åpnet for publikum rett etter konkurransen i 2012, kulturscenen Verket scene ble etablert i et eksisterende fabrikkbygg, Konventilnngsgården og arbeiderboligene på Verket ble restaurert til bruk som museum og studentboliger. Vi knyttet også Høgløysen og sentrum tettene til Verket da vi bygget en gangbro over mosseelven.

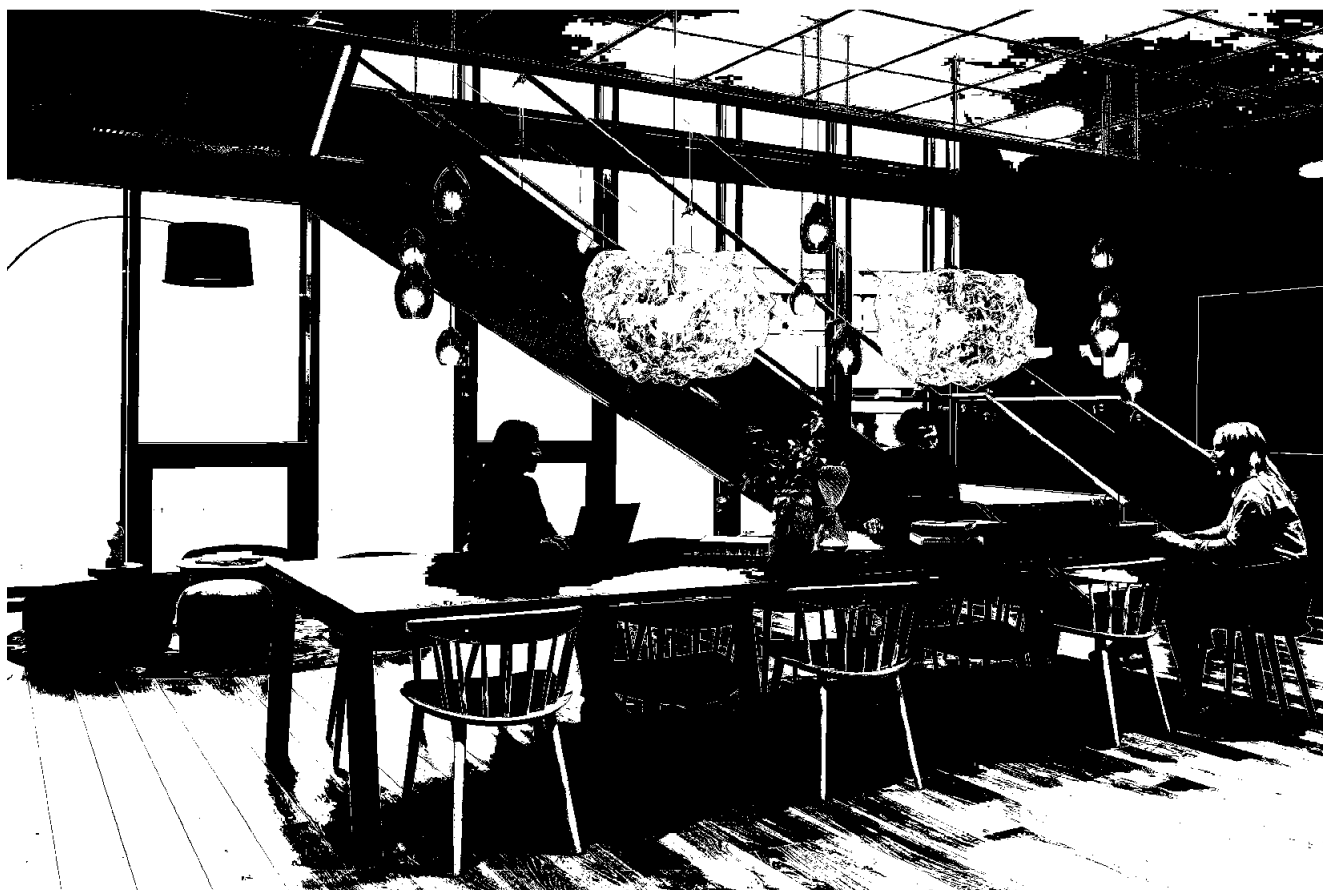


### Sosial bærekraft er et ansvar og retning som vektlegges sterkt når vi utvikler områdene våre

Å forstå og tilrettelegge for gode levekår er sentralt innen sosial bærekraft. Vår store boligutbygging i Ski ligger i bydel Ski Øst. Her vil 12-15 000 mennesker bo når prosjektet er ferdig utviklet, noe som gir betydelig muligheter innen samspill og medvirkning.

I bydel Ski Øst fokuserer vi på boliger for alle, grønn mobilitet, møteplasser, idrett, friområder, trygghet, skole, barnehage, omsorg, psykisk helse og universell utforming.

Ved å løfte frem disse temaene tidlig i prosessen bidrar vi til å skape gode og inkluderende nærmiljø og steder, med direkte eller indirekte påvirkning på helse, opplevelse av trygghet, sosial rettferdighet og tilhørighet i utviklingen fremover.





## Teknologi og møteplass

### Fakta om Karvesvingen 5

18 600 kvadratmeter.

Nærmere 6.000 sensorer henter informasjon til byggets dataplattform.

Dataplattformen skal gi kunder innsikt i hvordan arealene utnyttes.

Bygget kan betjenes via app, ingen knapper eller boreringsflater.

Karvesvingen 5 ble i oktober 2020 solgt til et fond satt opp av Clir kaon Platou Real Estate. Høegh Eiendom har beholdt forvaltningen av bygget og har sikret seg rettighetene til data som genereres i bygget.

Året som har gått, har endret kontoret. To drivere har vært viktige: Teknologien har gitt oss muligheten til å gjøre jobben der det passer oss. Samtidig ser vi viktigheten av den fysiske møteplassen for å drive frem kreative prosesser.

I løpet av den første tiden på hjemmekontor våren 2020 var læringskurven bratt. Alle samlinger ble digitale. Avkorting var raske og møtene effektive. Noen tok til orde for at kontorets rolle var forbi. Da vi flyttet tilbake til hjemmekontor høsten 2020, var stemningen endret. De fleste har nå sett viktigheten av de gode møteplassene, der meninger brytes og nye idéer oppstår.

#### Bra for miljøet og lommeboka

Året 2020 vil føre til radikale endringer i eiendomsbransjen. Vi har forandret måten vi jobber, leier og handler. Flere av endringene er drevet frem av den teknologiske utviklingen og vil bli permanente. Arbeidsgivere må fremover legge til rette for at ansatte faktisk skal ønske å være på kontoret. En effektiv kontororganisering kan også være bra for miljøet og redusere kostnader.

#### Karvesvingen 5 - effektivt arealbruk og lavere driftskostnader

Det nye smartbygget i Karvesvingen åpnet dørene i slutten av februar 2020. Bygget var tilnærmet fullt ved åpning, og smartbyggkonseptet fungert mange virksomheter innen telekommunikasjon og IT.

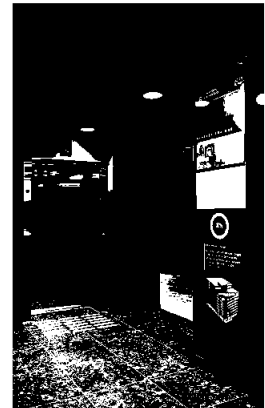
I Karvesvingen 5 er hele førsteetasje innredet som en felles møteplass. Det er etablert uformelle sones arbeidsplasser, kafé og flere møterom for å gi fleksibilitet til de ansatte samt sikre bedre utnyttelse av arealer. Flere bedrifter har lagt opp til så stor underdekning av plasser at kun halvparten av de ansatte kan være på kontoret samtidig.



#### Verdiful innsikt

Bygget styres fra en dataplattform der alle tekniske systemer er koblet sammen. 6.000 sensorer gir oss og leietakerne verdifull innsikt i hvordan lokalene brukes og hvor mange som er til stede. Det kommuniserer også direkte med brukerne.

Vi har lært mye av utviklingen av Karvesvingen 5. Mye av dette tar vi med oss videre til fremtidige prosjekter. Fremover skal vi bygge effektive og fleksible kontorbygg som selv forteller oss hvordan det utnyttes. I tillegg vil vi utvikle gode møteplasser der folk samles og nye idéer skapes.





HØEGH EIENDOM

ÅRET SOM HAR GÅTT

ÅRSRAPPORT 2020

## Slik sikrer vi bærekraftig sambruk



Miljømål og fortetting av urbane områder har styrket behovet for utnyttelse av eksisterende ressurser. Vi i Høegh Eiendom ser at mer fleksibilitet er nødvendig, og finner stadig nye måter å erstatte forbruk med sambruk.

Deleordninger for mobilitet er et godt eksempel på dette. På Hasle har vi bidratt til å etablere én av Norges største bildeleingsjenester. Dette gir et høyt nabolag tilgang på mobilitet når de trenger det. Bilparken er tilknyttet elektrisk, noe som gir mer verdi for både miljø og kunder. Nå etablerer vi denne type grunnressursdeling flere steder.

### Fleksible kontorplasser

Alle våre eiendommer og prosjekter er arena for sambruk og deling. Litele av eiendom er i seg selv en form for delingsjeneste som gir tilgang til ulike fasiliteter for felles bruk. I tillegg forsøker vi å legge til rette for attraktive uterom. Målet er at disse i størst mulig grad inviterer til aktivitet på tvers av ulike brukergrupper og formål.

Fleksibel og behovsbasert leie av kontorplasser bidrar også til at både kunder og gårdene utnytter sine arealer bedre. Vårt O-konsept sikrer effektiv arealbruk basert på tilgjengelighet, plassdeling og sambruk av kontorfasiliteter, enten kundene våre trenger kortiktig eller permanent tilleggsareal.

Vi må også kunne tilby konkurransedyktige eiendommer som begeistrer både kunder, naboer og oss selv.



### Inngangsparti ble kaffebar

Ved å kombinere ulike formål under samme tak kan det også oppstå sambruk på tvers av brukergrupper. I Karvesvingen 7 på Hasle vil et nytt konferansehotell tilby kontoransatte lunsjservering og møterom ved behov. I samme bygg har hotellets gjester tilgang til et medlemsbasert treningssektor som også tilbyr garderobefasiliteter til kontordelen. Sekundært areal for noen er primærareal for andre.

I Parkkvartalet er et tidligere inngangsparti omgjort fra et lukket areal for leietakere til en populær kaffebar og velkomsthånd. Her har alternativ bruk gått grunnlag for sambruk med et helt nabolag. Konvertering av areal som historisk er blitt brukt lite og ensidig, til en mer aktiv bruk er positivt for alle.

### Bærekraftig ressursbruk

I Moss har vi konvertert et av de gamle historiske bygningsene til en kulturell flerbruksarena. På Verket Scene holdes det konferanser på dagtid, konserter på kveldstid og karskje bruffestfest i helgene. Slike flerfunksjonelle program er et viktig bidrag til bærekraftig ressursbruk.

For å få til økt sambruk og deling av eksisterende arealer må vi ennce hvordan vi planlegger våre prosjekter og definerer aktuelle brukergrupper. I tillegg er det viktig å påvirke hvordan forbruk skjer ved å skape smarte løsninger og enkle brukeropplevelser.



HØGH EIENDOM

ÅRET SOM HAR GÅTT

ÅRSRAPPORT 2020

## Folk trenger folk



2020 ble et annerledes år. Friheten som vi i Norge tar for gitt, var plutselig ikke selvskrevet. Dette året utfordret oss i måten vi samhandler med andre, både på jobb og privat.

### Gjensidig tillitt

Vi startet 2020 med en medarbeiderundersøkelse som ga selskapet svært gode tilbakemeldinger. Dette var god ballast å ha med seg. Våre medarbeidere er ikke redd for å si fra, noe vi ser vi på som en tillitserklæring.

### Fokus på god introduksjon

Mot slutten av 2019 rekrutterte vi fem nye hodet. God introduksjon gjorde at de kom raskt inn i sine nye oppgaver og ble en del av fellesskapet.

Da Norge gikk i lockdown, viste medarbeiderne våre seg fra sin beste side. Produksjon og forvaltning ble ivarett på en god måte. Driftsme driftet byggene økonomisk, prosjektlederne drev prosjektene videre, og samarbeidet via Teams gjorde at også kontorarbeidet var mulig å gjennomføre. I april ble arbeid igangsatt både med HR-strategi og bærekraftsstrategi.

### Tilbarighet og omsorg

Vi skjønte isakt at hjemmekontor ville bli vanskelig for flere, blant annet de med små barn. Vi har forsøkt å tilrettelegge for ulike utfordringer. Sykefraværet har ikke steget i koronaitid. For oss et bevis på at medarbeiderne våre kjenner tilbarighet. Alle har vist omsorg for hverandre hele veien. Da andre deler av pandemien gjordes sitt inntog, dro vi i gang «energi-pausen», 15 minutter med bøy og tøy to ganger per uke.

### Vi er alle ulike

Vi heier på mangfold. Det ligger verdi i å gjenspeile samfunnet. I de senere årene har vi jobbet med å øke kvinneandelen, og vi føler at vi er på god vei mot balanse. Mangfold er imidlertid mye mer enn kjønn. Høgh består av ulike individer, og det er viktig å ivareta individuelle behov. Gjennom året har vi opprettholdt fokus på livstilting og like-diskriminering. Og vi vil i år for første gang rapportere en redegjørelse for dette arbeidet.



Antall ansatte  
**63**



Andel kvinner  
**34,9%**



Ulike utdannelser  
**14**



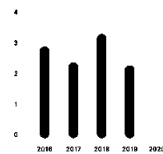
Antall kontorer  
**4**



7. og 8. oktober 2020 arrangerte vi trossiglo: hele selskapet møttes for ulike turer. Dette ble et sosialt og viktig øyeblikk for alle på Høghkontoret.



Sykefravær 2,59 %



### Folk trenger folk

Da vi etter sommerferien åpnet opp for noe mer tilstedeværelse på kontoret, fant de aller fleste veien tilbake. De savnet kollegene sine. Vi liker å være sammen, og vi har tro på at det skaper gode ideer og tilbarighet. Men å samle hele selskapet har dessverre ikke vært forsvarlig i 2020. En tordag i oktober, splittet opp i mindre grupper, var midler tid et kjærkomment tilbud. Årets digitale julebord ble også en suksess. Dette er bevis på at folk trenger folk uansett hvilken måte vi treffes på.



HØGH EIENDOM

FRÅ STYBEROMMET

ÅRSRAPPORT 2020



KAPITTEL 03

## Resultater

Styreleder her ordet	51
Styrets beretning	53
Styret	59
Årsregnskap 2020	61
Revisors beretning	93
Eiendomsportfolio	96
Ansatte	101



HØEGH EIENDOM

FRA STYREGRUPPET

ÅRSRAPPORT 2020

STYRELEDER HAR ORDET

## Vi besto prøven som ingen ønsket

TEKST AV LEIF O. HØEGH



2020 fremstår som et ganske vanlig år om vi kun ser på tall og statistikk. Høegh Eiendom leverte gode resultat og nådde de fleste av sine kommersielle og operative mål. I alle andre sammenhenger var året ekstraordinært. Likevel har vi kommet styrket gjennom det.

Alles daglige liv ble endret av Covid-19 og nedstengningen som fulgte, selv om mange bransjer og selskap ble rammet mer dramatisk enn hos oss. Administrerende Direktør Erik Thygg har ledet organisasjonen med omsorg og omhu gjennom pandemien første periode. Viktigst et sårbarhets synsblikk som leder. Styret støttet ledelsens tidlige avgjørelse om at ingen ansatte skulle permitteres, og at smittede løsninger skulle utarbeides for utsatte leverandører. Erik og resten av ledelsesgruppen har holdt organisasjonen samlet, oppgavefokuset og velinformert.

### Stolte av våre ansatte

Likevel er det, innsett på til hver enkelt medarbeider som har gjort størst inntrykk gjennom denne perioden. Alle har sitt private sosiale ansvar å ivareta ved siden av arbeidet. Styret og flere er imponert over hvor tilpassingsdyktige alle har vært og hvor stor innsats som er lagt ned. Min klare formening er at vi som kolleger og selskap kommer styrket gjennom pandemien, og jeg vil rette en stor takk til dere alle.

### Et levende selskap som begeistrer

Selskapets drivkraft er å lage levende steder som begeistrer. Vi søker hele tiden etter å tilføre de beste kvalitetene til utviklingsprosjektene våre – til glede for brukere og lokalmiljøet. Gjennomtenkte løsninger, god arkitektur og aktiviteter som gir liv. Alle i Høegh Eiendom er bevisst viktigheten av å lage noe bestående og levende.



Høegh Eiendom gjorde det svært godt i bokserumstørrelsen i regnskapet. Ledelsens innsats med 85 prosent avtalt porteføljen på Høegh Eiendom med 90 prosent forutsetning på Høegh Eiendom. (Fra venstre til høyre): Povel Fjellnes, John Henrik Ertmer, Kjell Stensrud, Steinar Laumann, Lene Beund og Tom Lund.

Noe ekstra. Vi som har nådd vårt mål på husevgen, er spesielt opptatt av de spor vi setter, og vi støtter arbeidet med å skape levende steder. Vi er også opptatt av at selskapet lever. Skal vi beholde de beste menneskene, og fortsette som en løbende byutvikler, må vi strække oss etter nye mål. Et levende selskap er i stadig utvikling.

### Bærekraft

Positiv utvikling krever at vi utfordrer det etablerte og behagelige. Organisasjonen har i løpet av året jobbet frem en helt ny forståelse for bærekraft som bærekraft i vår overordnede strategi. Det er ingen tvil om at kunnskapsbasert bevissthet om bærekraftighet i alle ledd gjør Høegh Eiendom til et bedre selskap. Styret benytter det brede arbeidet med bærekraftighet, og vi gløder oss over begeistring hele organisasjonen viser for det vi kan bli til sammen. ■

Min klare formening er at vi som kolleger og selskap kommer styrket gjennom pandemien, og jeg vil rette en stor takk til dere alle.



# Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, totalresultatet for perioden, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Höegh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Höegh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

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

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

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Høegh Eiendom Holding AS

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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

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

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

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

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



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Høegh Eiendom Holding AS

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap

2020

## Høegh Eiendom Holding AS

Organisasjonsnummer: 987 167 629



## Årsberetning 2020

for

### Høegh Eiendom Holding AS

#### Virksomhetens art og lokalisering

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

#### Fortsatt drift

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

#### Redegjørelse for årsregnskapet

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

Selskapet hadde ingen omsetning i 2020. Årsresultatet økte fra kr -6 692 194 i 2019 til kr 189 816 592 i 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 214 458 319, sammenlignet med kr 1 212 488 676 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2020 var på kr 1 213 511 169, sammenlignet med kr 1 067 694 577 pr. 31.12.2019. Selskapet ledelse anses egenkapitalen som akseptabel.

Selskapet har i 2020 ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

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

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

#### Ytre miljø

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

#### Utbrudd av Covid-19

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

Oslo, 22.04.2021



Leif Ovesøn Høegh  
styrets leder

Morten Westye Høegh  
styremedlem

Isabella Sabine Alveberg  
styremedlem

Eirik Thrygg  
daglig leder

Lise Duetoft  
styremedlem

Peter Groth  
styremedlem

Paul Eirik Lødøen  
styremedlem

Arne Vannebo  
styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Høegh Eiendom Holding AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftskostnad	7	5 124 176	5 123 880
Sum driftskostnader		<u>5 124 176</u>	<u>5 123 880</u>
Driftsresultat		<u>-5 124 176</u>	<u>-5 123 880</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 550	249 952
Annen finansinntekt		196 799 871	681 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 047 784	1 459 347
Annen rentekostnad		784 511	3 120 511
Resultat av finansposter		<u>192 971 125</u>	<u>-3 648 147</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		187 846 949	-8 772 027
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 969 643	-2 079 833
Ordinært resultat		<u>189 816 592</u>	<u>-6 692 194</u>
Årsresultat		<u>189 816 592</u>	<u>-6 692 194</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		189 816 592	0
Overført fra annen egenkapital		0	-6 692 194
Sum overføringer		<u>189 816 592</u>	<u>-6 692 194</u>



<b>Balanse</b>			
Høegh Eiendom Holding AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	20 756 626	18 786 983
Sum immaterielle eiendeler		<u>20 756 626</u>	<u>18 786 983</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 193 701 693	1 193 701 693
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 193 701 693</u>	<u>1 193 701 693</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 214 458 319</u>	<u>1 212 488 676</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Sum eiendeler		<u>1 214 458 319</u>	<u>1 212 488 676</u>



<b>Balanse</b>			
Høegh Eiendom Holding AS			
	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	666 600 000	666 600 000
Egne aksjer	10	-116 655 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 300	135 440 300
Sum innskutt egenkapital		<u>685 385 300</u>	<u>685 385 300</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		528 125 869	382 309 277
Sum opptjent egenkapital		<u>528 125 869</u>	<u>382 309 277</u>
Sum egenkapital	2	<u>1 213 511 169</u>	<u>1 067 694 577</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 250	0
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	850 900	144 794 099
Sum kortsiktig gjeld		<u>947 150</u>	<u>144 794 099</u>
Sum gjeld		<u>947 150</u>	<u>144 794 099</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 214 458 319</u>	<u>1 212 488 676</u>



## Balanse

Høegh Eiendom Holding AS

Oslo, 22.04.2021

Morten Westye Høegh  
styremedlem

Leif Ovesøn Høegh  
styrets leder

Lise Duetoft  
styremedlem

Paul Eirik Lødøen  
styremedlem

Peter Groth  
styremedlem

Eirik Thrygg  
daglig leder

Isabella Sabine Alveberg  
styremedlem

Arne Vannebo  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

### Fordringer

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

### Skatt

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

### Konsernkontosystem

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

### Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

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

## Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen opptjent egenkapital	Egne aksjer	Sum
Pr. 31.12.2019	666 600 000	135 440 300	382 309 277	-116 655 000	1 067 694 577
Utbytte utbetalt			-44 000 000		-44 000 000
Årsresultat			189 816 592		189 816 592
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>666 600 000</b>	<b>135 440 300</b>	<b>528 125 869</b>	<b>-116 655 000</b>	<b>1 213 511 169</b>



## Note 3 Aksjonærtabell

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
A-aksjer	6 600 000	101,00	666 600 000
<b>Sum</b>	<b>6 600 000</b>		<b>666 600 000</b>

Hver A-aksje har ti stemmer i selskapets generalforsamling.

## Eierstruktur

Det er 5 445 000 aksjer som eies av aksjonærene 31/12 2020. Se note 10 for egne aksjer.

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

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

## Note 4 Skattnote

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 969 643	-2 079 833
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 969 643</b>	<b>-2 079 833</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	187 846 949	-8 772 027
Permanente forskjeller	-196 799 871	-681 760
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-8 952 922</b>	<b>-9 453 787</b>

Betalbar skatt i balansen:

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-91 463 666	-82 510 744	8 952 922
Avskåret rentefradrag	-2 884 633	-2 884 633	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-94 348 299</b>	<b>-85 395 377</b>	<b>8 952 922</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-20 756 626</b>	<b>-18 786 983</b>	<b>1 969 643</b>

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



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

	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern*	432 532	60 928 891
* Herav saldo på på konsernkonto	-432 532	-60 928 891

## Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme og eierandel	Ansk.kost	Balansført verdi	Resultat 2020	Total EK
Høegh Eiendom AS	22.12.2005	Oslo	98,40 %	1 193 701 692	1 193 701 692	-38 036 672	946 144 847
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %		1	1 813 553	3 367 588
Sum				1 193 701 693	1 193 701 693	-36 223 119	949 512 435

## Note 7 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 418 750,-. Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 6 250,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2020 til daglig leder. Styrehonorar var kr 186.362,-. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

## Note 8 Finansiell risiko

### Markedsrisiko

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

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

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

### Kreditrisiko

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

### Likviditetsrisiko

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



## Note 9 Annen gjeld

	2020	2019
Kortsiktig gjeld til aksjonær*	0	83 713 074
Sum	0	83 713 074

\* Gjeld ved kjøp av egne aksjer, skal betales i tre avdrag i løpet av tre år. Siste avdrag betalt i 2020.

## Note 10 Egne aksjer

Utvikling i selskapets egne aksjer	Antall egne aksjer	
Beholdning pr. 1.1.2020		1 155 000
<b>Beholdning pr. 31.12.2020</b>		<b>1 155 000</b>

## Note 11 Covid-19

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