



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	917 860 599
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HØYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Industrigata 1 2380 BRUMUNDDAL

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.08.2021

### 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, 16.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	6, 11	9 488 098	9 364 524
Annen driftsinntekt		504 666	74 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 992 764</b>	<b>9 438 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		147 727	0
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	68 350	154 092
Annen driftskostnad	1	5 591 790	4 724 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 807 867</b>	<b>4 878 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 184 897</b>	<b>4 560 424</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 983	293 767
Annen finansinntekt		483 287	1 832 106
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	1 718 560	110 837 600
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 206 830</b>	<b>112 963 473</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Annen rentekostnad		2 616 295	2 988 948
Annen finanskostnad		0	415
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 616 295</b>	<b>2 989 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-409 465</b>	<b>109 974 110</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 775 432</b>	<b>114 534 534</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	729 555	24 704 446
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 045 877</b>	<b>89 830 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 045 877</b>	<b>89 830 088</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 045 877	89 830 088
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 045 877</b>	<b>89 830 088</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	205 412 000	192 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	302 050	299 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>205 714 050</b>	<b>192 799 050</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	33 623 276	20 957 684
Investeringer i tilknyttet selskap	9	94 500	1 847 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 717 776</b>	<b>22 804 684</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>239 431 826</b>	<b>215 603 734</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 262 355	541 645
Andre fordringer		1 149 291	551 876
Konsernfordringer	5	11 395 947	10 621 030
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 807 593</b>	<b>11 714 551</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	500 000	500 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 665 383	511 558
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 665 383</b>	<b>511 558</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 972 976</b>	<b>12 726 109</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 404 802</b>	<b>228 329 843</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	795 000	795 000
Overkurs	2	7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	102 045 137	98 999 259
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>102 045 137</b>	<b>98 999 259</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>110 740 137</b>	<b>107 694 259</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	25 428 163	24 902 613
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>25 428 163</b>	<b>24 902 613</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7	100 871 855	77 768 289
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 871 855</b>	<b>77 768 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>126 300 018</b>	<b>102 670 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 299 127	126 302
Skyldige offentlige avgifter		56 235	55 552
Kortsiktig konserngjeld	5	14 511 268	12 980 657
Annen kortsiktig gjeld	8	3 498 017	4 802 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 364 647</b>	<b>17 964 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 664 665</b>	<b>120 635 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 404 802</b>	<b>228 329 844</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	6,11	16 470 942	16 424 205
Annen driftsinntekt		2 378 194	4 643 622
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 849 136</b>	<b>21 067 827</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 572 552	1 225 596
Lønnskostnad	1	3 203 724	3 856 227
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	381 358	445 492
Annen driftskostnad	1	5 082 585	5 507 321
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 240 219</b>	<b>11 034 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 608 917</b>	<b>10 033 191</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	1 900 578	10 965 508
Annen renteinntekt		25 869	324 742
Annen finansinntekt		491 423	1 858 747
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	16 805 170	216 599 198
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 223 040</b>	<b>229 748 195</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Annen rentekostnad		4 596 890	5 190 331
Annen finanskostnad		29 278	12 560
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 626 168</b>	<b>5 202 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 596 872</b>	<b>224 545 304</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 205 789</b>	<b>234 578 495</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 469 435	47 855 181
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 736 354</b>	<b>186 723 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 736 354</b>	<b>186 723 314</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 736 356	186 723 314
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 736 356</b>	<b>186 723 314</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	425 014 398	392 080 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 877 382	2 018 490
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>426 891 780</b>	<b>394 099 235</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	9	12 866 086	12 812 508
Lån til foretak i samme konsern		0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 866 086</b>	<b>12 812 508</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>439 757 866</b>	<b>406 911 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 097 912	527 418
Andre fordringer		6 052 065	6 259 858
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 149 977</b>	<b>6 787 276</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	500 000	500 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	7 048 297	2 070 392
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 048 297</b>	<b>2 070 392</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 698 274</b>	<b>9 357 668</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>454 456 140</b>	<b>416 269 411</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	795 000	795 000
Overkurs	2	7 900 000	7 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	192 370 478	182 285 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>192 370 478</b>	<b>182 285 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>201 065 478</b>	<b>190 980 827</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	51 695 939	48 447 767
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>51 695 939</b>	<b>48 447 767</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7	194 258 844	172 432 398
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 258 844</b>	<b>172 432 398</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>245 954 783</b>	<b>220 880 165</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 551 236	1 329 340
Skyldige offentlige avgifter		421 694	257 823
Annen kortsiktig gjeld	8	4 462 949	2 821 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 435 879</b>	<b>4 408 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>253 390 662</b>	<b>225 288 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>454 456 140</b>	<b>416 269 412</b>



## Årsberetning 2019 – Høyen Eiendom AS

### Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Høyen Eiendom AS hovednæring er utvikling av eiendom for salg og utleie, samt investeringer i relevante selskaper.

Konsernet består i tillegg til Høyen Eiendom AS av følgende datterselskap med 100% eierandel

Høyen Drift AS

Høyen Utleie AS

Sol Eiendom AS

City Park AS

Mariendal AS

Europagruppen AS

Midtbyen AS

Mølle Strand AS

Viksfossen AS

Midtbyen Palé AS

Høyen Utvikling AS

Nygata 13 Utvikling AS

Skolevegen 4 Eiendom AS

Konsernet består i tillegg til Høyen Eiendom AS av følgende selskap med eierandel 50% eller mindre

KAG Eiendom AS 50,00 %

Mørkvedvegen Handel AS 36,67 %

Byporten Sør AS 36,67 %

Øverbakkvegen Eiendom AS 25,00 %

Folk I Husan AS 50 %

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Konsernet har lokalisert sine eiendommer hovedsakelig i Innlandet, men har også eiendommer på andre strategiske plasseringer.

Satsningsområder

Utleieboliger:

Penneo Dokumentnøkkel: CAD5G-U6JM-2M1ED-10228-MYDLK-L214F



Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primer bolig, i 2020 har dette økt til 23,6%.

Ringsaker: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2020 har dette økt til 21,1%

Gjennomsnitts prisen for en 2 roms på lansbasis i 2020 er 9320,-

Utleiemarkedet er i positiv utvikling, vi ser trender under Covid-19 som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Selveier boliger:

Boliger for salg er en del av selskapets strategi som hovednæring men dog sekundert til utleie strategien. I salgs prosjekter søker vi strategiske samarbeidspartnere.

Næringseiendom:

Næringseiendom for utleie er et viktig satsningsområde og utgjør en vesentlig del av omsetningen på konsernnivå, gode næringseiendommer med strategiske riktige næringsaktører er viktig for attraktiviteten til nærliggende boligmasse.

Fokusområder:

Innlandet, men dog andre strategiske områder med riktige samarbeidspartnere.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra NOK 9 438 536 i fjor til NOK 9 992 464 i 2020. Driftsresultatet ble i 2020 på 4 184 897,- Effektivisering av driften og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2020 var et økonomisk tilfredsstillende år. Økt fokus på kostnadsfordeling av administrative og vaktmester tjenester har gjort at 2020 har et lavere driftsresultat en 2019.

Konsernets omløpsmidler var NOK 14 698 274 per 31.12.2020. mot 9 357 668 per 31.12.2019

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 454 456 140, sammenlignet med NOK 416 269 411 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 44,24%.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

## Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.



## Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet har målsetning om 10-20 % vekst i omsetning pr år. Fordelt mellom bolig og næringseiendom.

## Finansiell risiko

Konsernet/selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter. Deler av selskapets gjeld har 10 års fastrente avtale.

## Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Stor del av konsernets gjeld har lave renter og lang løpetid i Husbanken, vurderinger rundt fastrente avtaler blir gjort fortløpende.

## Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Selskapet har i 2020 tatt mindre avsetninger som følge av husleie i forbindelse med Covid-19.

## Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vi har økende fokus på økt likviditet.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2021+1 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Høyen Eiendom AS:

Annen egenkapital 3 045 877

**Totalt disponert 3 045 877**

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra datterselskap til dit aktiviteten foregår.

## Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av tre personer, alle tre er menn.

## Ytre miljø

Konsernet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden. Per i dag benyttes solcelle anlegg samt bergvarme i noen av eiendommene. Totalkonsepter rundt miljøvennlige boligkonsepter er under utvikling.



## Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

## Forhold etter regnskapsårets utgang:

Covid-19, konsernet og selskapet er foreløpig mindre påvirket av Covid-19. fordelingen mellom bolig og næringsutleie har vært en viktig faktor i dette. Enkelte næringsleietakere som i stor grad har vært påvirket av Covid-19 har fått betalings utsettelse på husleien. Ingen har foreløpig fått fritak for sine forpliktelser. Selskapet har i 2020 avsatt et mindre beløp i forbindelse med mulig husleietap relatert til Covid-19

Brumunddal, 31.08.2021

Rolf Arne Høyen]  
Styreleder (elektronisk signert)

Rolf Kenneth Fenger Høyen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Sigmund Andre Hjorth  
Styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CAD5G-U6JM-2M1ED-10228-MYDLK-L214F



# PENNEO

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

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

## Rolf Arne Høyen

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1597323

IP: 31.15.xxx.xxx

2021-09-30 07:28:37 UTC



## Sigmund Andre Hjorth

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1735359

IP: 37.148.xxx.xxx

2021-09-30 08:03:09 UTC



## Rolf Kenneth Ferger Høyen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1878620

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-30 09:13:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CAD5G-U6JM-2M1ED-10228-MYDLK-L214F

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Selskaps- og konsernregnskap

2020

for

**Høyen Eiendom AS**

Pennco Dokumentnøkkel: 21171N-76EN4-A347E-HETD4-GHFCG-TJ3SQ



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet			
2019	2020	RESULTATREGNSKAP	2020	2019	
		<b>Driftsinntekter</b>			Noter
9 364 524	9 488 098	Leieinntekter	6,11	16 470 942	16 424 205
74 012	504 666	Annen driftsinntekt		2 378 194	4 643 622
<b>9 438 536</b>	<b>9 992 764</b>	<b>Driftsinntekter</b>		<b>18 849 136</b>	<b>21 067 827</b>
		<b>Driftskostnader</b>			
-	147 727	Varekostnad		2 572 552	1 225 596
-	-	Lønnskostnader	1	3 203 724	3 856 227
154 092	68 350	Avskrivninger på driftsmidler	3	381 358	445 492
4 724 020	5 591 790	Annen driftskostnad	1	5 082 585	5 507 321
<b>4 878 112</b>	<b>5 807 867</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 240 219</b>	<b>11 034 636</b>
<b>4 560 424</b>	<b>4 184 897</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>7 608 917</b>	<b>10 033 191</b>
		<b>Finansinntekter</b>			
293 767	4 983	Annen renteinntekt		25 869	324 742
1 832 106	483 287	Annen finansinntekt		491 423	1 858 747
110 837 600	1 718 560	Verdijustering investeringseiendommer	3	16 805 170	216 599 198
-	-	Resultatandeler fra tilknyttede selskaper	9	1 900 578	10 965 508
<b>112 963 473</b>	<b>2 206 830</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 223 040</b>	<b>229 748 195</b>
		<b>Finanskostnader</b>			
2 988 948	2 616 295	Annen rentekostnad		4 596 890	5 190 331
415	-	Annen finanskostnad		29 278	12 560
<b>2 989 363</b>	<b>2 616 295</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 626 168</b>	<b>5 202 891</b>
<b>109 974 110</b>	<b>-409 465</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>14 596 872</b>	<b>224 545 304</b>
<b>114 534 534</b>	<b>3 775 433</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>22 205 789</b>	<b>234 578 495</b>
24 704 446	729 555	Skattekostnad	4	3 469 435	47 855 181
<b>89 830 088</b>	<b>3 045 877</b>	<b>Årsoverskudd</b>	2	<b>18 736 354</b>	<b>186 723 314</b>
		<b>Overføringer</b>			
89 830 088	3 045 877	Avsatt til annen egenkapital			
<b>89 830 088</b>	<b>3 045 877</b>	<b>Sum overføringer</b>			

Penneo Dokumentnøkkel: 21171N-76EN4-A347E-HETD4-GHFCG-TJ3SQ



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet	
2019	2020	2020	2019
		<b>BALANSE</b>	
		<b>EIENDELER</b>	Noter
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>	
192 500 000	205 412 000	Bygninger og tomter	3 425 014 398 392 080 745
299 050	302 050	Driftsløsøre, inventar ol.	3 1 877 382 2 018 490
<b>192 799 050</b>	<b>205 714 050</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>426 891 780 394 099 235</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>	
20 957 684	33 623 276	Investering i datterselskaper	9 - -
1 847 000	94 500	Investeringer i tilknyttet selskap	9 12 866 086 12 812 508
<b>22 804 684</b>	<b>33 717 776</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>12 866 086 12 812 508</b>
<b>215 603 734</b>	<b>239 431 826</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>439 757 866 406 911 743</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>	
		<b>Fordringer</b>	
541 645	1 262 355	Kundefordringer	1 097 912 527 418
551 876	1 149 291	Andre fordringer	6 052 065 6 259 858
10 621 030	11 395 947	Fordring på foretak i samme konsern	5 - -
<b>11 714 551</b>	<b>13 807 593</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>7 149 977 6 787 276</b>
		<b>Investeringer</b>	
500 000	500 000	Markedsbaserte aksjer	9 500 000 500 000
<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>Sum investeringer</b>	<b>500 000 500 000</b>
		<b>Bankinnskudd, kontanter</b>	
511 558	4 665 383	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10 7 048 297 2 070 392
<b>12 726 109</b>	<b>18 972 976</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>14 698 274 9 357 668</b>
<b>228 329 843</b>	<b>258 404 802</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>454 456 140 416 269 411</b>

Pennco Dokumentnøkkel: 21171N-76EN4-A347E-HETD4-GHFCG-TJ3SQ



Høyen Eiendom AS Morselskapet		Høyen Eiendom AS Konsernet	
2019	2020	2020	2019
		<b>BALANSE</b>	
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	Noter
		<b>EGENKAPITAL</b>	
		<b>Innskutt egenkapital</b>	
795 000	795 000	Aksjekapital	2 795 000 795 000
7 900 000	7 900 000	Overkurs	2 7 900 000 7 900 000
<b>8 695 000</b>	<b>8 695 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 695 000 8 695 000</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>	
98 999 259	102 045 137	Annen egenkapital	2 192 370 478 182 285 827
<b>98 999 259</b>	<b>102 045 137</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>192 370 478 182 285 827</b>
<b>107 694 259</b>	<b>110 740 137</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>201 065 478 190 980 827</b>
		<b>GJELD</b>	
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>	
24 902 613	25 428 163	Utsatt skatt	4 51 695 939 48 447 767
<b>24 902 613</b>	<b>25 428 163</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>51 695 939 48 447 767</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
77 768 289	100 871 855	Gjeld til kreditinstitusjoner	3,7 194 258 844 172 432 398
<b>77 768 289</b>	<b>100 871 855</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>194 258 844 172 432 398</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>	
126 302	3 299 127	Leverandørgjeld	2 551 236 1 329 340
55 552	56 235	Skyldige offentlige avgifter	421 694 257 823
12 980 657	14 511 268	Gjeld til selskap i samme konsern	5 - -
4 802 172	3 498 017	Annen kortsiktig gjeld	8 4 462 954 2 821 257
<b>17 964 683</b>	<b>21 364 647</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 435 884 4 408 420</b>
<b>120 635 585</b>	<b>147 664 665</b>	<b>Sum gjeld</b>	<b>253 390 667 225 288 585</b>
<b>228 329 843</b>	<b>258 404 802</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>454 456 140 416 269 411</b>

Brumunddal, 31. august 2021

Rolf Arne Høyen  
Styrets leder

Kenneth Ferger Høyen  
Styremedlem

Sigmund Hjort  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 21171N-76EN4-A347E-HETD4-GHFCG-TJ3SQ



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

Høyen Eiendom AS Morselskapet		Kontantstrømoppstilling	Høyen Eiendom AS Konsernet	
2019	2020		2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
116 334 535	3 045 877	Resultat før skattekostnad	22 205 789	234 578 495
-138	-	Periodens betalte skatt	0	-20 003
-78 884	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
154 092	68 350	Ordinære avskrivninger	381 358	445 492
-110 837 600	-1 718 560	Verdijustering investeringseidommer	-16 805 170	-216 599 198
-	-	Resultatandel tilknyttede selskaper	-1 900 578	-10 965 508
-419 301	-720 710	Endring i kundefordringer	-570 494	-39 241
-1 281 758	3 172 825	Endring i leverandørgjeld	1 221 896	-1 788 101
-2 506 312	-655 316	Endring i andre tidsavgrensninger	-6 600 724	-23 783 281
<b>1 364 634</b>	<b>3 192 466</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-2 067 923</b>	<b>-18 171 345</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
625 000	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	5 221 186
-23 521 260	-11 264 790	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-16 368 733	-4 437 858
-1 815 000	-	Innbet. ved gjeldskonvertering	-	-1 815 000
-	1 752 500	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	-	-
-	-12 665 592	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-53 578	-
<b>-24 711 260</b>	<b>-22 177 882</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-16 422 311</b>	<b>-1 031 672</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
19 041 032	23 103 566	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	21 826 446	17 352 951
4 334 650	1 530 611	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	1 641 697	522 203
-1 072 716	-1 304 155	Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
<b>22 302 966</b>	<b>23 330 022</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>23 468 143</b>	<b>17 875 154</b>
-1 043 660	4 344 606	Netto endring i kontanter og kontantekviv.	4 977 909	-1 327 863
1 555 220	511 558	Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	2 070 392	3 398 256
<b>511 558</b>	<b>4 856 163</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>	<b>7 048 297</b>	<b>2 070 392</b>

Pennco Dokumentnøkkel: 21171N-76EN4-A347E-HETD4-GHFCG-TJ3SQ



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Høyen Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune. Dette årsregnskapet dekker både Høyen Eiendom AS sitt konsernregnskap og selskapsregnskap. Enkelte av regnskapsprinsippene vil således kun være gjeldende for henholdsvis konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Dette vil være særskilt angitt. Øvrige regnskapsprinsipper vil være gjeldende for begge regnskap.

#### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

#### Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Høyen Eiendom AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

#### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokteres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

#### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

#### Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsipal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

### Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivningen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

### Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

### Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

## Noter

### Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhets sammenslutning, og
  - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

## Noter

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjennvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.



**Høyen Eiendom AS**  
**Selskaps- og konsernregnskap 2020**

**Noter**

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

**Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid**

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

**Finansielle instrumenter**

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

**Finansielle eiendeler**

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

**Avsetninger**

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er



**Høyen Eiendom AS**  
**Selskaps- og konsernregnskap 2020**

**Noter**

betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

**Kontanter og kontantstrømoppstilling**

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

**Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

**Enkelttransaksjoner**

Høyen Eiendom AS kjøpte i 2020 100% av aksjene i Nygata 13 Utvikling AS og Skolevegen 4 Eiendom AS.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

**Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner m.m.**

**Morselskapet**

*Lønnskostnader mm.*

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i 2020.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

*Obligatorisk tjenestepensjon*

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Kostnadsført honorar til revisor, inkl. mva</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	50 000	53 000
Andre tjenester	150 000	24 000
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>	<b>77 000</b>

**Konsernet**

<i>Lønnskostnad</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	2 765 853	3 075 826
Arbeidsgiveravgift	360 553	511 015
Pensjonskostnad	40 601	44 493
Andre ytelser	36 717	224 893
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>3 203 724</b>	<b>3 856 227</b>

<i>Antall årsverk</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	5,0	6,0

<i>Godtgjørelse daglige ledere</i>	<b>2020</b>
Lønn	540 728
Pensjonskostnad	7 500
Annen godtgjørelse	4 392
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>552 620</b>

<i>Godtgjørelse til styrene</i>	<b>2020</b>
Styreledere	0
Styremedlemmer	0
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>0</b>



**Høyen Eiendom AS**  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

**Obligatorisk tjenestepensjon**

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

<i>Kostnadsført honorar til revisor, delvis inkl. mva</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	195 250	168 000
Andre tjenester	391 550	119 875
<b>Sum</b>	<b>586 800</b>	<b>287 875</b>

**Note 2 - Egenkapital og aksjonærinformasjon**

**Morselskapet**

<i>Egenkapital</i>	<i>Aksjekapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen EK</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	98 999 258	107 694 258	17 864 170
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	3 045 877	3 045 877	89 830 088
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>102 045 135</b>	<b>110 740 137</b>	<b>107 694 258</b>

<i>Aksjekapital pr. 31.12.20</i>	<i>Pålydende</i>	<i>Antall</i>	<i>Sum</i>
Ordinære aksjer	26,5	30 000	795 000

<i>Aksjonærer i Høyen Eiendom AS pr. 31.12.2020</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Antall</i>	<i>Sum</i>
RAHøyen Holding AS	61,89 %	18 567	18 567
KFHøyen Holding AS	14,47 %	4 341	4 341
Jan Halvard Holding AS	11,82 %	3 546	3 546
Tove Helene Holding AS	11,82 %	3 546	3 546
<b>Sum</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Ledende personer**

Rolf Arne Høyen (styreleder) eier 100% av RAHøyen Holding AS.  
Kenneth Ferger Høyen (styremedlem) eier 100% av KFHøyen Holding AS.



**Høyen Eiendom AS**  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

**Konsernet**

<i>Egenkapital</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	2020	2019
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	182 285 827	190 980 827	2 022 903
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	18 736 354	18 736 354	186 723 314
Konsernposter	-	-	-8 651 703	-8 651 703	2 234 610
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>795 000</b>	<b>7 900 000</b>	<b>192 370 478</b>	<b>201 065 478</b>	<b>190 980 827</b>

**Note 3 - Anleggsmidler**

Alle eiendommene eies av selskapet/ konsernet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen (gjennomsnittlig i konsernet)</i>	2020	2019
Realrente	-0,5 %	-0,5 %
Objektrisiko	2,0 %	2,0 %
Markedsrisiko	2,0 %	2,0 %
Eiendomsrisiko	2,0 %	2,0 %
Renteglidning	1,5 %	1,5 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,0 %</b>	<b>7 %</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2020. Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

### Morselskapet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2020	2019
Anskaffelseskost pr. 1.1.	192 500 000	453 142	192 953 142	59 140 398
Tilgang driftsmidler	11 193 440	73 051	11 266 491	23 600 144
Verdijustering eiendom	1 718 560	-	1 718 560	110 837 600
Avgang driftsmidler	0	-	0	-625 000
<b>Sum anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>205 412 000</b>	<b>526 193</b>	<b>205 938 193</b>	<b>192 953 142</b>
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	224 143	224 143	154 092
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>205 412 000</b>	<b>302 050</b>	<b>205 714 050</b>	<b>192 799 050</b>
Årets avskrivning	-	68 350	68 350	154 092
Avskrivningstid	Avskr. ikke	5 - 7 år		
<b>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</b>			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekter			8 829 702	8 219 021
Direkte kostnader som genererer leieinntekter			2 202 923	2 190 212
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter			2 656 414	2 341 806
<b>Resultat</b>			<b>3 970 365</b>	<b>12 751 039</b>



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

Noter

Konsernet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2020	2019
Anskaffelseskost pr. 1.1.	392 080 745	4 820 550	396 901 295	154 701 499
Tilgang driftsmidler	22 893 440	73 051	22 966 491	30 821 784
Verdijustering eiendom	17 504 412	-	17 504 412	216 599 198
Avgang driftsmidler	-7 464 199	-	-7 464 199	-5 221 186
<b>Sum anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>425 014 398</b>	<b>4 893 601</b>	<b>429 907 999</b>	<b>396 901 295</b>
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	3 016 219	3 016 219	2 802 060
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>425 014 398</b>	<b>1 877 382</b>	<b>426 891 780</b>	<b>394 099 235</b>
Årets avskrivning	-	168 350	168 350	445 492
Avskrivningstid		5 - 7 år		

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2020	2019
Leieinntekter	16 686 061	15 312 412
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	4 929 871	4 400 219
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	3 755 724	3 163 716
<b>Resultat</b>	<b>8 000 466</b>	<b>22 876 347</b>

Note 4 - Skatt

Morselskapet

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 775 432	114 534 535
Permanente forskjeller	-459 274	-1 741 600
Endring midlertidige forskjeller	-2 388 864	-111 417 659
Avgitt konsernbidrag	-927 294	-1 375 276
<b>Sum grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	-	0
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	729 555	24 704 446
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>729 555</b>	<b>24 704 446</b>



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anleggsmidler	116 258 610	111 630 190
Omløpsmidler	-70 000	-70 000
Gevinst- og tapskonto	-606 051	1 633 505
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	<b>115 582 559</b>	<b>113 193 695</b>
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>25 428 163</b>	<b>24 902 613</b>

**Konsernet**

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	22 205 789	234 578 495
Permanente forskjeller	-426 510	-1 725 189
Endring midlertidige forskjeller	-19 598 985	-229 779 713
Benyttet fremførbart underskudd	-2 180 294	-3 073 568
<i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>	-	-
<b>Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)</b>	-	-

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	3 469 435	47 855 181
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>3 469 435</b>	<b>47 855 181</b>

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anleggsmidler	236 223 933	220 900 494
Omløpsmidler	-70 000	-129 000
Gevinst- og tapskonto	510 442	3 029 122
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-1 682 834	-3 583 493
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	<b>234 981 541</b>	<b>220 217 123</b>
<b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b>	<b>51 695 939</b>	<b>48 447 767</b>



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

#### Note 5 - Mellomværende med nærstående

##### Morselskapet

Selskap	2020		2019	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Høyen Drift AS	8 308 594	-	7 692 436	-
Høyen Utleie AS	414 217	-	523 332	-
Sol Eiendom AS	510 208	-	-	225 000
City Park AS	-	2 526 400	-	2 458 400
Mariendal AS	-	605 000	-	1 224 740
Europagruppen AS	91 645	-	-	919 511
Midtbyen AS	-	8 333 237	-	8 153 006
Mølle Strand AS	211 558	811 063	295 725	-
Viksfossen AS	-	-	15 000	-
Midtbyen Palé AS	672 725	-	297 000	-
Høyen Utvikling AS	-	1 289 740	226 217	-
Mørkvedvegen Handel AS	-	-	180 000	-
Byporten Sør AS	-	445 828	712 888	-
Nygata 13 Utvikling AS	-	500 000	-	-
Høyen Gruppen AS	-	-	91 645	-
KAG Eiendom AS	860 000	-	-	-
Aktiv1.no AS	-	-	86 645	-
Øverbakkvegen Eiendom AS	327 000	-	500 141	-
<b>Sum</b>	<b>11 395 947</b>	<b>14 511 268</b>	<b>10 621 029</b>	<b>12 980 657</b>

#### Note 6 - Kjøp og salg med nærstående

##### Morselskapet

Selskap	2020		2019	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift AS	1 821 424	490 141	1 043 968	-
Sol Eiendom AS	-	-	-	-
Mariendal AS	-	-	-	266 104
City Park AS	-	12 000	-	-
Stolt Eiendom AS	-	12 000	-	2 195
Høyen Gruppen AS	50 000	-	-	-
KFHøyen Holding AS	25 000	-	-	-
Byporten Sør AS	-	16 000	-	-
Øverbakkvegen Eiendom AS	-	21 464	-	-
Mølle Strand AS	-	12 000	-	-
RAHøyen Holding AS	25 000	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 921 424</b>	<b>563 605</b>	<b>1 043 968</b>	<b>268 299</b>

Tjenester og varer er levert til ordinære betingelser i konsernet.  
Alle mellomværende og transaksjoner er eliminert i konsernet.



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

**Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon**

**Morselskapet**

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig lån	100 871 855	77 768 289
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	93 371 855	70 268 289
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	205 714 050	192 500 000

**Konsernet**

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig lån	194 258 843	172 432 398
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	179 066 141	157 267 398
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	425 014 398	392 080 745

**Note 8 - Garantibeløp**

**Morselskapet**

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	-	-

**Konsernet**

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Garantibeløp pr. 31.12.	194 350	330 310



## Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2020

### Noter

#### Note 9 - Datterselskaper, tilknyttede selskaper og markedsbaserte aksjer

<i>Datterselskaper</i>	Eierandel	Ant. Aksjer	Pålydene	Bokf. verdi
Høyen Drift AS	100 %	100	19 500	938 955
Høyen Utleie AS	100 %	30 000	1	30 000
Sol Eiendom AS	100 %	500	1 000	4 200 000
City Park AS	100 %	30	1 000	30 000
Mariendal AS	100 %	100	2 200	3 900 000
Europagruppen AS	100 %	225	1 000	1 300 093
Midtbyen AS	100 %	1 100 000	2,92	8 379 244
Mølle Strand AS	100 %	300	6 767	2 742 681
Viksfossen AS	100 %	30	1 000	30 000
Nygata 13 Utvikling AS	100 %	30	5 000	3 802 500
Skolevegen 4 Eiendom AS	100 %	300	1 100	8 139 803
Midtbyen Palé AS	100 %	30	1 000	30 000
Høyen Utvikling AS	100 %	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>				<b>33 623 276</b>

<i>Tilknyttede selskap</i>	Eierandel	Andel resultat	Andel EK	BF verdi 31.12
Kag Eiendom AS	50,00 %	-61 231	-49 016	15 000
Folk i Husan AS	50,00 %	-	50 000	50 000
Mørkvedvegen Handel AS	36,67 %	1 780 290	6 924 122	11 000
Byporten Sør AS	36,67 %	148 868	5 156 420	11 000
Øverbakkvegen Eiendom AS	25,00 %	13 500	742 277	7 500
<b>Sum</b>		<b>1 900 578</b>	<b>12 823 802</b>	<b>94 500</b>

Tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Alle datter- og tilknyttede selskaper har forretningskontor i Ringsaker kommune. Høyen Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor alle datterselskaper inngår. Konsernregnskapet kan utleveres hos morselskapets kontor.

<i>Markedsbaserte aksjer</i>	Antall	Ansk. kost	Bokført verdi
Næringsbanken ASA	20 000	500 000	500 000

#### Note 10 - Bundne midler

<i>Bundne midler, innsatt på skattetrekkskonto</i>	2020	2019
Morselskapet	-	9 982
Konsernet	99 846	105 142
<b>Sum</b>	<b>99 846</b>	<b>115 124</b>



Høyen Eiendom AS  
Selskaps- og konsernregnskap 2020

**Noter**

**Note 11 - Salgsinntekter**

**Morselskapet**

<i>Virksomhetsområde</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utleie av eiendom - næring	3 623 416	3 135 368
utleie av eiendom - ikke næring	6 335 471	6 229 156
Øvrige inntekter	33 877	74 012
<b>Sum</b>	<b>9 992 764</b>	<b>9 438 536</b>

**Konsernet**

<i>Virksomhetsområde</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utleie av eiendom - næring	4 878 031	4 527 372
utleie av eiendom - ikke næring	12 408 448	12 041 128
Øvrige inntekter	1 562 657	1 990 296
<b>Sum</b>	<b>18 849 136</b>	<b>18 558 796</b>

All omsetning i konsernet genereres i Norge, hovedsakelig i Innlandet.



## PENNEO

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

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

### Rolf Arne Høyen

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1597323

IP: 31.15.xxx.xxx

2021-09-30 07:28:37 UTC



### Sigmund Andre Hjorth

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1735359

IP: 37.148.xxx.xxx

2021-09-30 08:03:09 UTC



### Rolf Kenneth Ferger Høyen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1878620

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-30 09:13:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 21Y7N-76EN4-A-347E-HETD4-GHFCC-TJ3SQ

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

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

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

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

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



# SANDBERG

revisjon & rådgiving

Til generalforsamlingen i  
Høyen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Høyen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 3 045 877 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 18 736 354.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskap og konsernregnskap et rettviseende bilde av selskapets og konsernet Høyen Eiendom AS' finansielle stilling per 31. desember 2020 og av selskapets og konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Årsregnskapet består av:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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



**SANDBERG**  
revisjon & rådgiving

Revisors beretning 2020  
Høyen Eiendom AS

*Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



**SANDBERG**  
revisjon & rådgiving

*Revisors beretning 2020*  
*Høyen Eiendom AS*

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

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 31. august 2021  
**Sandberg Revisjon AS**

Erlend Synnes-Sandberg  
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TIFCY-ME4VV-K4C1O-XZ57E-OHFF2-YVAEY



# PENNEO

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

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

## Erlend Lien Sandberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: Sandberg Revisjon AS

Serienummer: 9578-5992-4-1097417

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-30 09:45:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TIPCY-ME4VV-K4CTO-XZ57E-OHFF2-YVAEY

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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