



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 924 128
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.11.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Verdijustering investeringseiendom	2	250 000	
Annen driftsinntekt	3		
Sum inntekter		250 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5		
Annen driftskostnad	5, 6	61 403	44 345
Sum kostnader		61 403	44 345
Driftsresultat		188 597	-44 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	2 585
Annen finansinntekt		3 102	
Sum finansinntekter		3 108	2 585
Annen rentekostnad	7	113 636	102 895
Sum finanskostnader		113 636	102 895
Netto finans		-110 528	-100 310
Resultat før skattekostnad		78 068	-144 655
Skattekostnad på resultat	8	17 174	-31 823
Årsresultat	9, 10, 11, 12	60 894	-112 832
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 894	-112 832
Totalresultat		60 894	-112 832
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	195 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	10		-112 832
Avsatt til annen egenkapital	10	-134 106	
Sum overføringer og disponeringer		60 894	-112 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2, 13	5 650 000	5 400 000
Sum varige driftsmidler		5 650 000	5 400 000
Sum anleggsmidler		5 650 000	5 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		4 485	625
Konsernfordringer	14		836 769
Sum fordringer		4 485	837 394
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	2 549	30 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 549	30 415
Sum omløpsmidler		7 034	867 809
SUM EIENDELER		5 657 034	6 267 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 16	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	16		
Annen innskutt egenkapital	10	704 648	704 648
Sum innskutt egenkapital		804 648	804 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	10	3 010 791	2 815 791
Udekket tap	10, 11, 12	951 585	817 479
Sum opptjent egenkapital		2 059 206	1 998 312
Sum egenkapital	10	2 863 854	2 802 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	779 548	762 374
Sum avsetninger for forpliktelser		779 548	762 374
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17		1 475 054
Langsiktig konserngjeld	17	1 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000	1 475 054
Sum langsiktig gjeld		2 279 548	2 237 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	38 554	8 980
Kortsiktig konserngjeld	14	475 078	1 207 847
Annen kortsiktig gjeld			10 594
Sum kortsiktig gjeld		513 632	1 227 420
Sum gjeld		2 793 180	3 464 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 657 034	6 267 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 763174

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 924 128
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.11.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.11.2025

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



Organisasjonsnr: 919 924 128
HØYEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Verdijustering			
investeringseiendom	2	250 000	
Annen driftsinntekt	3		
Sum inntekter		250 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5		
Annen driftskostnad	5, 6	61 403	44 345
Sum kostnader		61 403	44 345
Driftsresultat		188 597	-44 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	2 585
Annen finansinntekt		3 102	
Sum finansinntekter		3 108	2 585
Annen rentekostnad	7	113 636	102 895
Sum finanskostnader		113 636	102 895
Netto finans		-110 528	-100 310
Resultat før skattekostnad		78 068	-144 655
Skattekostnad på resultat	8	17 174	-31 823
Årsresultat	9, 10, 11	60 894	-112 832
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 894	-112 832
Totalresultat		60 894	-112 832
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	195 000	
Udekket tap	10		-112 832
Avsatt til annen egenkapital	10	-134 106	
Sum overføringer og disponeringer		60 894	-112 832



Organisasjonsnr: 919 924 128
HØYEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investerings eiendom	2, 13	5 650 000	5 400 000
Sum varige driftsmidler		5 650 000	5 400 000

Sum anleggsmidler		5 650 000	5 400 000
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		4 485	625
Konsernfordringer	14		836 769
Sum fordringer		4 485	837 394

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	15	2 549	30 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 549	30 415

Sum omløpsmidler		7 034	867 809
-------------------------	--	--------------	----------------

SUM EIENDELER		5 657 034	6 267 809
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 16	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	16		
Annen innskutt egenkapital	10	704 648	704 648
Sum innskutt egenkapital		804 648	804 648

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	10	3 010 791	2 815 791
Udekket tap	10, 11, 1	951 585	817 479
Sum opptjent egenkapital		2 059 206	1 998 312

Sum egenkapital	10	2 863 854	2 802 960
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	779 548	762 374
Sum avsetninger for forpliktelser		779 548	762 374
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17		1 475 054
Langsiktig konserngjeld	17	1 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000	1 475 054
Sum langsiktig gjeld		2 279 548	2 237 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	38 554	8 980
Kortsiktig konserngjeld	14	475 078	1 207 847
Annen kortsiktig gjeld			10 594
Sum kortsiktig gjeld		513 632	1 227 420
Sum gjeld		2 793 180	3 464 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 657 034	6 267 809



Organisasjonsnr: 919 924 128
HØYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 Høyen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 924 128



RESULTATREGNSKAP

HØYEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Verdijustering investeringseiendom	2	250 000	0
Sum driftsinntekter		250 000	0
Annen driftskostnad	5, 6	61 403	44 345
Sum driftskostnader		61 403	44 345
Driftsresultat		188 597	-44 345
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6	2 585
Annen finansinntekt		3 102	0
Annen rentekostnad	7	113 636	102 895
Resultat av finansposter		-110 528	-100 310
Resultat før skattekostnad		78 068	-144 655
Skattekostnad på resultat	8	17 174	-31 823
Årsresultat	9, 10, 11, 12	60 894	-112 832
Totalresultat		60 894	-112 832
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	195 000	0
Avsatt til annen egenkapital	10	-134 106	0
Overført til udekket tap	10	0	112 832
Sum overføringer		60 894	-112 832



BALANSE

HØYEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringseiendom	2, 13	5 650 000	5 400 000
Sum varige driftsmidler		5 650 000	5 400 000
Sum anleggsmidler		5 650 000	5 400 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		4 485	625
Konsernfordringer	14	0	836 769
Sum fordringer		4 485	837 394
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	2 549	30 415
Sum omløpsmidler		7 034	867 809
Sum eiendeler		5 657 034	6 267 809



BALANSE

HØYEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	704 648	704 648
Sum innskutt egenkapital		804 648	804 648
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	10	3 010 791	2 815 791
Udekket tap	10, 11, 12	-951 585	-817 479
Sum opptjent egenkapital		2 059 206	1 998 312
Sum egenkapital	10	2 863 854	2 802 960
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	8	779 548	762 374
Sum avsetning for forpliktelser		779 548	762 374
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17	0	1 475 054
Langsiktig konserngjeld	17	1 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000	1 475 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	38 554	8 980
Konserngjeld	14	475 078	1 207 847
Annen kortsiktig gjeld		0	10 594
Sum kortsiktig gjeld		513 632	1 227 420
Sum gjeld		2 793 180	3 464 848
Sum egenkapital og gjeld		5 657 034	6 267 809

Brumunddal, 19.11.2025
Styret i Høyen Utvikling AS

Rolf Arne Høyen
styreleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

HØYEN UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad	8	78 068	-144 655
Endring i leverandørgjeld		29 574	7 132
Verdijustering inverteringseiendom	2	-250 000	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		89 546	3 270
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-52 812	-134 253
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7, 17	1 500 000	54
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	7, 17	1 475 054	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-159 624
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		24 946	159 678
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 866	25 425
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		30 415	4 990
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 549	30 415



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet . februar 2022 Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

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

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Ved implementering av IFRS er effekten resultatført da selskapet går under reglene for små foretak.

Konsern

Morselskapet utarbeider ikke konsernregnskap

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

BRUK AV ESTIMATER

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

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester resultatføres når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Verdijustering investeringseiendom skjer årlig.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Investeringseiendommer

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksending.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Bruk av estimater - Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønnsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 3.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

FORDRINGER

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Verdivurdering investeringseiendommer er i tidligere årsregnskap klassifisert under finansinntekt/-kostnad. Verdivurdering er nå innarbeidet i driftsresultat som annen driftsinntekt/-kostnad. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Feil i tidligere år

Det er tidligere år ikke avsatt til fond for urealiserte gevinster ved vurdering av investeringseiendom til virkelig verdi. Sammenligningstallene er omarbeidet. Feilen har ikke resultateffekt, effekten er i sin helhet presentert i egenkapitalnoten.

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Verdijustering investeringseiendom	250 000	0
Sum	250 000	0
Geografisk fordeling		
Norge	250 000	0
Sum	250 000	0



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	1 790 011
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 790 011
Verdijustering pr. 01.01.2024	3 609 989
Bokført verdi pr. 31.12.2024	5 400 000
Verdijustering 2024	250 000
Bokført verdi 31.12.2024	5 650 000

Det er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 250 000 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet. Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning i kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Icon Takst AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne type investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er foretatt ut i fra en forhåndstakst.

Verdien av eiendommen med tomtebelastning i forbindelse med prosjektet utbygging med 8 stk leiligheter, og verdien av eksisterende bolig er vurdert slik:
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet når beliggenhet, standard, størrelse og tilstand er tatt i betraktning.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den periode gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2024.

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.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 3 Offentlig tilskudd

TILSKUDD FRA HUSBANKEN

Flere selskap i konsernet har gjennom ordninger i Husbanken mottatt tilskudd i forbindelse med etablering av utleieboliger i en rekke kommuner spredt rundt i landet. Prosjektene har fått lån og tilskudd fra Husbanken i samsvar med Husbankens retningslinjer.

Høyen Utvikling AS har ikke mottatt slikt tilskudd.

Note 4 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet har i løpet av året endret konserntilknytning.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de nærstående selskaper

Note 5 Lønnskostnader

Høyen Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 30 625 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 ekskl. mva.

Note 6 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2024:

	Beløp	Internegevinst
Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:		
	2024	2023
Kundefordringer	0	0
Leverandørgjeld	3 750	0
Sum	3 750	0



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	17 174	-31 823
Skattekostnad ordinært resultat	17 174	-31 823
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	78 068	-144 655
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-250 000	0
Skattepliktig inntekt	-171 932	-144 655
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	78 068	-144 655
Beregnet skatt av resultat før skatt	17 175	-31 824
Sum	17 175	-31 824
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 859 989	3 609 989	-250 000
Sum	3 859 989	3 609 989	-250 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-316 587	-144 655	171 932
Grunnlag for utsatt skatt	3 543 402	3 465 334	-78 068
Utsatt skatt (22 %)	779 548	762 373	-17 175

Note 9 Enkeltransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkeltransaksjoner som kreves opplyst om.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	704 648	2 815 791	-817 479	2 802 960
Årets resultat			195 000	-134 106	60 894
Pr 31.12.2024	100 000	704 648	3 010 791	-951 585	2 863 854

Note 11 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Note 13 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdjøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Videre benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets

Side 12



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

gjeldsforpliktelse og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

Valutarisiko

Selskapet har normalt ingen eksponering mot valutarisiko som følge av transaksjoner i utenlandsk valuta. Endringer i valutakurser påvirker dermed i liten grad selskapets inntekter, kostnader og finansielle posisjon.

Note 14 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	836 769
Sum	0	836 769
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	1 207 847
Sum	0	1 207 847

Note 15 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Det er ikke benyttet del av kassekreditt eller andre trekkrettigheter.

Note 16 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HØYEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
LAG Eiendom AS	100 000	100,0	100,0

Daglig leder Rolf Arne Høyen eier 50% av Lag Eiendom AS via Høyen Eiendom as som igjen eies av Rahøyen Holding as.



HØYEN UTVIKLING AS 919 924 128

Note 17 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 475 054
Annen langsiktig gjeld	1 500 000	0
Sum	1 500 000	1 475 054

Der er ikke graantforpliktelse som ikke er regnskapeført.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
HØYEN UTVIKLING AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HØYEN UTVIKLING AS, som viser et overskudd på 60 894 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Revisjonsforum AS

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 20. november 2025

Revisjonsforum AS


Jan Agge Gjerstad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024 Høyen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 924 128



RESULTATREGNSKAP

HØYEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Verdijustering investeringseiendom	2	250 000	0
Sum driftsinntekter		250 000	0
Annen driftskostnad	5, 6	61 403	44 345
Sum driftskostnader		61 403	44 345
Driftsresultat		188 597	-44 345
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6	2 585
Annen finansinntekt		3 102	0
Annen rentekostnad	7	113 636	102 895
Resultat av finansposter		-110 528	-100 310
Resultat før skattekostnad		78 068	-144 655
Skattekostnad på resultat	8	17 174	-31 823
Årsresultat	9, 10, 11, 12	60 894	-112 832
Totalresultat		60 894	-112 832
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	195 000	0
Avsatt til annen egenkapital	10	-134 106	0
Overført til udekket tap	10	0	112 832
Sum overføringer		60 894	-112 832



BALANSE

HØYEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	2, 13	5 650 000	5 400 000
Sum varige driftsmidler		5 650 000	5 400 000
Sum anleggsmidler		5 650 000	5 400 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		4 485	625
Konsernfordringer	14	0	836 769
Sum fordringer		4 485	837 394
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	2 549	30 415
Sum omløpsmidler		7 034	867 809
Sum eiendeler		5 657 034	6 267 809



BALANSE

HØYEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	704 648	704 648
Sum innskutt egenkapital		804 648	804 648
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	10	3 010 791	2 815 791
Udekket tap	10, 11, 12	-951 585	-817 479
Sum opptjent egenkapital		2 059 206	1 998 312
Sum egenkapital	10	2 863 854	2 802 960
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	8	779 548	762 374
Sum avsetning for forpliktelser		779 548	762 374
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17	0	1 475 054
Langsiktig konserngjeld	17	1 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000	1 475 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	38 554	8 980
Konserngjeld	14	475 078	1 207 847
Annen kortsiktig gjeld		0	10 594
Sum kortsiktig gjeld		513 632	1 227 420
Sum gjeld		2 793 180	3 464 848
Sum egenkapital og gjeld		5 657 034	6 267 809

Brumunddal, 19.11.2025
Styret i Høyen Utvikling AS

Rolf Arne Høyen
styreleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

HØYEN UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad	8	78 068	-144 655
Endring i leverandørgjeld		29 574	7 132
Verdijustering inverteringseiendom	2	-250 000	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		89 546	3 270
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-52 812	-134 253
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7, 17	1 500 000	54
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	7, 17	1 475 054	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-159 624
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		24 946	159 678
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 866	25 425
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		30 415	4 990
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 549	30 415



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet . februar 2022 Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

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

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Ved implementering av IFRS er effekten resultatført da selskapet går under reglene for små foretak.

Konsern

Morselskapet utarbeider ikke konsernregnskap

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

BRUK AV ESTIMATER

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

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester resultatføres når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Verdijustering investeringseiendom skjer årlig.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Investeringseiendommer

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Bruk av estimater - Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønnsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 3.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

FORDRINGER

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Verdivurdering investeringseiendommer er i tidligere årsregnskap klassifisert under finansinntekt/-kostnad. Verdivurdering er nå innarbeidet i driftsresultat som annen driftsinntekt/-kostnad. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Feil i tidligere år

Det er tidligere år ikke avsatt til fond for urealiserte gevinster ved vurdering av investeringseiendom til virkelig verdi. Sammenligningstallene er omarbeidet. Feilen har ikke resultateffekt, effekten er i sin helhet presentert i egenkapitalnoten.

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Verdijustering investeringseiendom	250 000	0
Sum	250 000	0
Geografisk fordeling		
Norge	250 000	0
Sum	250 000	0



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	1 790 011
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 790 011
Verdijustering pr. 01.01.2024	3 609 989
Bokført verdi pr. 31.12.2024	5 400 000
Verdijustering 2024	250 000
Bokført verdi 31.12.2024	5 650 000

Det er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 250 000 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet. Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning i kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Icon Takst AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne type investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er foretatt ut i fra en forhåndstakst.

Verdien av eiendommen med tomtebelastning i forbindelse med prosjektet utbygging med 8 stk leiligheter, og verdien av eksisterende bolig er vurdert slik:
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet når beliggenhet, standard, størrelse og tilstand er tatt i betraktning.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den periode gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2024.

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.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 3 Offentlig tilskudd

TILSKUDD FRA HUSBANKEN

Flere selskap i konsernet har gjennom ordninger i Husbanken mottatt tilskudd i forbindelse med etablering av utleieboliger i en rekke kommuner spredt rundt i landet. Prosjektene har fått lån og tilskudd fra Husbanken i samsvar med Husbankens retningslinjer.

Høyen Utvikling AS har ikke mottatt slikt tilskudd.

Note 4 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet har i løpet av året endret konserntilknytning.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de nærstående selskaper

Note 5 Lønnskostnader

Høyen Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 30 625 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 ekskl. mva.

Note 6 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2024:

	Beløp	Internegevinst
Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:		
	2024	2023
Kundefordringer	0	0
Leverandørgjeld	3 750	0
Sum	3 750	0



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	17 174	-31 823
Skattekostnad ordinært resultat	17 174	-31 823
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	78 068	-144 655
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-250 000	0
Skattepliktig inntekt	-171 932	-144 655
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	78 068	-144 655
Beregnet skatt av resultat før skatt	17 175	-31 824
Sum	17 175	-31 824
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 859 989	3 609 989	-250 000
Sum	3 859 989	3 609 989	-250 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-316 587	-144 655	171 932
Grunnlag for utsatt skatt	3 543 402	3 465 334	-78 068
Utsatt skatt (22 %)	779 548	762 373	-17 175

Note 9 Enkeltransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkeltransaksjoner som kreves opplyst om.



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	704 648	2 815 791	-817 479	2 802 960
Årets resultat			195 000	-134 106	60 894
Pr 31.12.2024	100 000	704 648	3 010 791	-951 585	2 863 854

Note 11 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Note 13 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Videre benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets

Side 12



HØYEN UTVIKLING AS

919 924 128

gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

Valutarisiko

Selskapet har normalt ingen eksponering mot valutarisiko som følge av transaksjoner i utenlandsk valuta. Endringer i valutakurser påvirker dermed i liten grad selskapets inntekter, kostnader og finansielle posisjon.

Note 14 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	836 769
Sum	0	836 769
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	1 207 847
Sum	0	1 207 847

Note 15 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Det er ikke benyttet del av kassekreditt eller andre trekkrettigheter.

Note 16 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HØYEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
LAG Eiendom AS	100 000	100,0	100,0

Daglig leder Rolf Arne Høyen eier 50% av Lag Eiendom AS via Høyen Eiendom as som igjen eies av Rahøyen Holding as.



HØYEN UTVIKLING AS 919 924 128

Note 17 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 475 054
Annen langsiktig gjeld	1 500 000	0
Sum	1 500 000	1 475 054

Der er ikke graantforpliktelse som ikke er regnskapeført.