



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	56 634	55 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 634</b>	<b>55 786</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 634</b>	<b>-55 786</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 642	2 186
Verdijustering investeringseiendommer			197 711
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 642</b>	<b>199 897</b>
Annen rentekostnad		69 451	60 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 451</b>	<b>60 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 809</b>	<b>139 028</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-123 443</b>	<b>83 242</b>
Skattekostnad på resultat	2	-27 157	18 314
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-96 286</b>	<b>64 928</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-96 286</b>	<b>64 928</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-96 286</b>	<b>64 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 286</b>	<b>64 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			64 928
Overført fra annen egenkapital		-96 286	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 286</b>	<b>64 928</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	5 400 000	5 400 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 544	174 372
Konsernfordringer	5	903 393	607 044
<b>Sum fordringer</b>		<b>904 937</b>	<b>781 416</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 989	3 129
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 989</b>	<b>3 129</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>909 926</b>	<b>784 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 309 926</b>	<b>6 184 545</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		704 648	608 362
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>804 648</b>	<b>708 362</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 111 144	2 207 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 111 144</b>	<b>2 207 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>2 915 792</b>	<b>2 915 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	794 197	794 197
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>794 197</b>	<b>794 197</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 475 000	1 475 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 475 000</b>	<b>1 475 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 269 197</b>	<b>2 269 197</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 848	6 794
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 114 847	986 247
Annen kortsiktig gjeld		8 243	6 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 124 937</b>	<b>999 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 394 134</b>	<b>3 268 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 309 926</b>	<b>6 184 545</b>



# Årsregnskap 2022

## Høyen Utvikling AS

Org.nr. 919 924 128

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	56 634	55 786
Sum driftskostnader		56 634	55 786
Driftsresultat		-56 634	-55 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 642	2 186
Verdijustering investeringseiendommer		0	197 711
Annen rentekostnad		69 451	60 869
Resultat av finansposter		-66 809	139 028
Resultat før skattekostnad		-123 443	83 242
Skattekostnad på resultat	2	-27 157	18 314
Resultat		-96 286	64 928
Årsresultat	3	-96 286	64 928
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	64 928
Overført fra annen egenkapital		96 286	0
Sum overføringer		-96 286	64 928



## Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	5 400 000	5 400 000
Sum varige driftsmidler		5 400 000	5 400 000
Sum anleggsmidler		5 400 000	5 400 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 544	174 372
Konsernfordringer	5	903 393	607 044
Sum fordringer		904 937	781 416
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 989	3 129
Sum omløpsmidler		909 926	784 545
Sum eiendeler		6 309 926	6 184 545



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		704 648	608 362
Sum innskutt egenkapital		804 648	708 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 111 144	2 207 430
Sum opptjent egenkapital		2 111 144	2 207 430
Sum egenkapital	3	2 915 792	2 915 792
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	794 197	794 197
Sum avsetning for forpliktelser		794 197	794 197
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 475 000	1 475 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 475 000	1 475 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 848	6 794
Gjeld til selskap i samme konsern	5	1 114 847	986 247
Annen kortsiktig gjeld		8 243	6 516
Sum kortsiktig gjeld		1 124 937	999 556
Sum gjeld		3 394 134	3 268 753
Sum egenkapital og gjeld		6 309 926	6 184 545

Brumunddal, 30.06.2023  
Styret i Høyen Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Rolf Arne Høyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Kenneth Ferger Høyen  
styremedlem



### Note 1 Lønnskostnader

Høyen Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

#### REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 20 000 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-27 157	18 314
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-27 157</b>	<b>18 314</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-123 443	83 242
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-197 711
Mottatt konsernbidrag	123 443	172 906
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-58 437
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 157	-38 039
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	27 157	38 039
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-123 443	83 242
Beregnet skatt av resultat før skatt	-27 157	18 313
<b>Sum</b>	<b>-27 157</b>	<b>18 313</b>
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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	3 609 989	3 609 989	0
<b>Sum</b>	<b>3 609 989</b>	<b>3 609 989</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 609 989</b>	<b>3 609 989</b>	<b>0</b>



<b>[Redacted]</b>			
Utsatt skatt (22 %)	794 198	794 197	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	0	608 362	2 207 430	2 915 792
Årets resultat				-96 286	-96 286
Konsernbidrag mottatt			96 286		96 286
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>704 648</b>	<b>2 111 144</b>	<b>2 915 792</b>





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

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Drift AS			-386 247	-386 247
Høyen Eiendom AS		132 414	-728 600	-600 000
Høyen Utleie	132 414	0	0	0
Skolevegen 4	66 624	0	0	0
City Park	111 470	0	0	0
Mariendal AS	296 536	296 536	0	0
Sol Eiendom AS	172 906	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>779 950</b>	<b>428 950</b>	<b>-1 114 847</b>	<b>-986 247</b>

#### Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Eiendom AS	-	-	-	-
Høyen Drift AS	10 677	-	7 500	-
<b>Sum</b>	<b>10 677</b>	<b>-</b>	<b>7 500</b>	<b>-</b>

#### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Høyen Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

#### Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 475 000	1 475 000
<b>Sum</b>	<b>1 475 000</b>	<b>1 475 000</b>

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt 1 445 000



Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

5 400 000





## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Høyen Utvikling AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Høyen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømoppstilling 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### *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.

#### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | [www.sandberg-revisjon.no](http://www.sandberg-revisjon.no)





## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

*Uavhengig revisors beretning 2022  
Høyen Utvikling AS*

også ansvarlig for slik internkontroll 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Årsberetning 2022 – Høyen Utvikling AS

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

Høyen Utvikling AS hovednæring er utvikling av eiendom for utleie og salg.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier tomteområde i Moelv

Satsningsområder/fokusområder: Utvikling av tomteområde på Moelv i Ringsaker Kommune

Selskapet er et SPC i Høyen Eiendom AS sitt konsern.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er et SPC som eier et tomteområde under utvikling. Grunnet dette har selskapet ingen driftsinntekter i denne perioden.

Selskapets omløpsmidler var NOK 909 926 per 31.12.2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 6 309 926, sammenlignet med NOK 6 184 545 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 46,2%, marginalt ned fra 47,1 % i fjor.

#### Fremtidig utvikling

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

#### Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og forvalte allerede eiet tomteområde, ekspandere og utvikle nye områder for bolig og næring.

#### Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter.

#### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Vurderinger rundt fastrente avtaler blir gjort fortløpende.

#### Kredittrisiko

#### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende under utviklingsperioden.

#### 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 neste år og Selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.



## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Høyen Utvikling AS:

Annen egenkapital -96 285

**Totalt disponert -96 285**

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

## Arbeidsmiljø

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

## Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 2 personer, begge er menn.

## Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.

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, selskapet er foreløpig ikke påvirket av Covid-19.

Brumunddal,

Rolf Arne Høyen  
Styreleder (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen  
Styremedlem (elektronisk signert)

2

**Rolf Kenneth Ferger Høyen**

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1878620

IP: 87.248.xxx.xxx



## Høyen Utvikling AS Årsregnskap 2022

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Høyen Utvikling AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

#### 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.

#### 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.

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.



Høyen Utvikling AS  
Årsregnskap 2022

## Noter

### Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen 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.

### 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 virksomhetssammenslutning, 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.



## Høyen Utvikling AS Årsregnskap 2022

### Noter

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.

#### 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.



Høyen Utvikling AS  
Årsregnskap 2022

## Noter

### 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.

Gjenvinnbart 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.

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 allokeres 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.



Høyen Utvikling AS  
Årsregnskap 2022

## Noter

### 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 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 vekting 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.

### Konter og kontantstrømoppstilling

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

### Enkeltransaksjoner

Det har ikke vært store enkeltransaksjoner i 2022.



## Note 4 - Anleggsmidler

	Investerings- eiendommer	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	5 400 000	5 400 000	5 400 000
Tilgang driftsmidler	-	-	2 289
Verdijustering eiendom	-	-	197 711
Avgang driftsmidler	-	-	-
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	5 400 000	5 400 000	5 400 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	-	-
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>

Alle eiendommene eies av selskapet.

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.

Forutsetninger som er lagt til grunn for verdsettelsen er markedsverdi av eksisterende bolig, med kr. 2 000 000, samt tomtebelastningsandel for bygging av 8 stk. leiligheter, verdsatt til kr. 3 400 000, total markedsverdi anslått til kr. 5 400 000.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022. Investerings eiendommer avskrives ikke.

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

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

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Det har i 2022 ikke vært leieinntekter på eiendommen.

<i>Resultat fra investerings eiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2022	2021
Leieinntekter	-	-
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	-	-
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	-	-
<b>Resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Høyen Utvikling AS  
Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-123 443	83 242
Verdijustering investeringseiendommer	0	-197 711
Endring i leverandørgjeld	-4 946	-83 739
Endring i andre tidsavgrensninger	142 191	201 968
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>13 802</b>	<b>3 760</b>
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-2 289
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-2 289</b>
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-341
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-341</b>
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	13 802	1 130
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	-8 813	1 999
<b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>	<b>4 989</b>	<b>3 129</b>