



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 509 300
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HIP EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Hydrovegen 55 3936 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Stig Faltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	223 541 231	218 837 507
Annen driftsinntekt		918 817	34 035 090
Sum inntekter		224 460 048	252 872 597
Kostnader			
Varekostnad		-562 812	18 528 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	35 073 712	29 711 326
Annen driftskostnad	3, 4	126 351 982	139 097 685
Sum kostnader		160 862 882	187 337 127
Driftsresultat		63 597 166	65 535 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 158 224	461 938
Sum finansinntekter		2 158 224	461 938
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 277 297	11 107 936
Annen rentekostnad		5 961	3 138
Sum finanskostnader		13 283 258	11 111 074
Netto finans		-11 125 034	-10 649 136
Resultat før skattekostnad		52 472 132	54 886 334
Skattekostnad	6, 7	11 543 869	12 074 994
Årsresultat		40 928 263	42 811 340
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	35 968 089	58 135 831
Avgitt konsernbidrag	8	28 055 109	45 345 948
Annen egenkapital		48 841 243	55 601 223
Sum overføringer og disponeringer		40 928 263	42 811 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	5 556 743	9 187 632
Sum immaterielle eiendeler		5 556 743	9 187 632
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	520 090 298	330 451 025
Anlegg under utførelse	2	48 829 148	130 107 607
Maskiner og anlegg	2	23 677 591	25 963 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	209 687	344 680
Sum varige driftsmidler		592 806 724	486 866 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		598 363 467	496 054 093
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 106 592	62 468 463
Andre kortsiktige fordringer	9	2 430 839	3 872 417
Konsernfordringer	5	7 942 277	4 385 085
Sum fordringer		51 479 708	70 725 965
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	71 219 558	8 186 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 219 558	8 186 268
Sum omløpsmidler		122 699 266	78 912 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		721 062 733	574 966 327
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	13 837 559	13 837 559
Sum innskutt egenkapital		13 837 559	13 837 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	159 529 260	110 688 017
Sum opptjent egenkapital		159 529 260	110 688 017
Sum egenkapital		173 366 819	124 525 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	477 922 343	389 645 046
Sum annen langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Sum langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	23 335 331	29 436 362
Betalbar skatt	6, 7	0	0
Skyldige offentlige avgifter	10	3 283 295	0
Kortsiktig konserngjeld	5	461 880	0
Annen kortsiktig gjeld	9	42 693 064	31 359 342
Sum kortsiktig gjeld		69 773 570	60 795 704
Sum gjeld		547 695 914	450 440 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 062 733	574 966 327



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 455536

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 509 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HIP EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hydrovegen 55
3936 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Faltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 998 509 300
HIP EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	223 541 231	218 837 507
Annen driftsinntekt		918 817	34 035 090
Sum inntekter		224 460 048	252 872 597
Kostnader			
Varekostnad		-562 812	18 528 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	35 073 712	29 711 326
Annen driftskostnad	3, 4	126 351 982	139 097 685
Sum kostnader		160 862 882	187 337 127
Driftsresultat		63 597 166	65 535 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 158 224	461 938
Sum finansinntekter		2 158 224	461 938
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 277 297	11 107 936
Annen rentekostnad		5 961	3 138
Sum finanskostnader		13 283 258	11 111 074
Netto finans		-11 125 034	-10 649 136
Resultat før skattekostnad		52 472 132	54 886 334
Skattekostnad	6, 7	11 543 869	12 074 994
Årsresultat		40 928 263	42 811 340
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	35 968 089	58 135 831
Avgitt konsernbidrag	8	28 055 109	45 345 948
Annen egenkapital		48 841 243	55 601 223
Sum overføringer og disponeringer		40 928 263	42 811 340



Organisasjonsnr: 998 509 300
HIP EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	5 556 743	9 187 632
Sum immaterielle eiendeler		5 556 743	9 187 632
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	520 090 298	330 451 025
Anlegg under utførelse	2	48 829 148	130 107 607
Maskiner og anlegg	2	23 677 591	25 963 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	209 687	344 680
Sum varige driftsmidler		592 806 724	486 866 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		598 363 467	496 054 093
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 106 592	62 468 463
Andre kortsiktige fordringer	9	2 430 839	3 872 417
Konsernfordringer	5	7 942 277	4 385 085
Sum fordringer		51 479 708	70 725 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	71 219 558	8 186 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 219 558	8 186 268
Sum omløpsmidler		122 699 266	78 912 233
SUM EIENDELER		721 062 733	574 966 327

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	13 837 559	13 837 559
Sum innskutt egenkapital		13 837 559	13 837 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	159 529 260	110 688 017
Sum opptjent egenkapital		159 529 260	110 688 017
Sum egenkapital		173 366 819	124 525 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	477 922 343	389 645 046
Sum annen langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Sum langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	23 335 331	29 436 362
Betalbar skatt	6, 7	0	0
Skyldige offentlige avgifter	10	3 283 295	0
Kortsiktig konserngjeld	5	461 880	0
Annen kortsiktig gjeld	9	42 693 064	31 359 342
Sum kortsiktig gjeld		69 773 570	60 795 704
Sum gjeld		547 695 914	450 440 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 062 733	574 966 327



Organisasjonsnr: 998 509 300
HIP EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Driftsinntekter og kostnader Inntektsføring av leie av fast eiendom, råvann, felleskostnader og infrastruktur, skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor. Valuta Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	223 541 231	218 837 507
Annen driftsinntekt		918 817	34 035 090
Sum driftsinntekter		224 460 048	252 872 597
Driftskostnader			
Varekostnad		562 812	-18 528 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-35 073 712	-29 711 326
Annen driftskostnad	3, 4	-126 351 982	-139 097 685
Sum driftskostnader		-160 862 882	-187 337 127
Driftsresultat		63 597 166	65 535 470
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 158 224	461 938
Sum finansinntekter		2 158 224	461 938
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-13 277 297	-11 107 936
Annen rentekostnad		-5 961	-3 138
Sum finanskostnader		-13 283 258	-11 111 074
Netto finans		-11 125 034	-10 649 136
Resultat før skattekostnad		52 472 132	54 886 334
Skattekostnad	6, 7	-11 543 869	-12 074 994
Årsresultat		40 928 263	42 811 340
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	8	-35 968 089	-58 135 831
Avgitt konsernbidrag	8	28 055 109	45 345 948
Annen egenkapital		48 841 243	55 601 223
Sum overføringer		40 928 263	42 811 340



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	5 556 743	9 187 632
Sum immaterielle eiendeler		5 556 743	9 187 632
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	520 090 298	330 451 025
Anlegg under utførelse	2	48 829 148	130 107 607
Maskiner og anlegg	2	23 677 591	25 963 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	209 687	344 680
Sum varige driftsmidler		592 806 724	486 866 461
Sum anleggsmidler		598 363 467	496 054 093
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 106 592	62 468 463
Kortsiktige konsernfordringer	5	7 942 277	4 385 085
Andre kortsiktige fordringer	9	2 430 839	3 872 417
Sum fordringer		51 479 708	70 725 965
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	71 219 558	8 186 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 219 558	8 186 268
Sum omløpsmidler		122 699 266	78 912 233
SUM EIENDELER		721 062 733	574 966 327



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	13 837 559	13 837 559
Sum innskutt egenkapital		13 837 559	13 837 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	159 529 260	110 688 017
Sum opptjent egenkapital		159 529 260	110 688 017
Sum egenkapital		173 366 819	124 525 576
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	477 922 343	389 645 046
Sum annen langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	23 335 331	29 436 362
Skyldige offentlige avgifter	10	3 283 295	0
Kortsiktig konserngjeld	5	461 880	0
Annen kortsiktig gjeld	9	42 693 064	31 359 342
Sum kortsiktig gjeld		69 773 570	60 795 704
Sum gjeld		547 695 914	450 440 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 062 733	574 966 327

Stig Faltinsen
styrets leder

Paul Børseth
styremedlem

Richard Groven
styremedlem

Sverre Gotaas
daglig leder



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring av leie av fast eiendom, råvann, felleskostnader og infrastruktur, skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 1 - Salgsinntekt / andre driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Omsetning av fellestjenester industriparken	66 040 000	78 146 577
Leieinntekter	0	201 405
Leieinntekter bygg	92 179 000	76 706 881
Leieinntekter land	42 028 000	40 636 232
Leieinntekter utilities	20 144 000	19 024 442
Andre driftsinntekter	4 069 048	38 157 060
Salg av driftsmiddel		0
Sum	224 460 048	252 872 597

Geografisk fordeling

Norge

Sum

Transaksjoner med konsernselskaper/nærstående:

Selskapet har følgende transaksjoner med Herøya Industripark AS:

Kjøp av varer og tjenester (forvaltningstj., ref. utlegg varer og tjenester prosjekt)	35 666 666	35 481 686
Salg av varer og tjenester (utleie av infrastruktur og lokaler)	36 600 214	22 271 755

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7 569 907	223 759 741	953 967 658	1 185 297 307
Tilgang i året	0	1 632 220	269 489 360	271 121 581
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	7 569 907	225 391 961	1 223 457 019	1 456 418 887
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-7 225 227	-197 796 592	-623 516 633	-828 538 452
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-7 360 220	-201 714 371	-654 537 572	-863 612 164
Balanseført verdi pr 31.12	209 687	23 677 590	568 919 446	592 806 724
Årets av- og nedskrivninger	134 993	3 917 779	31 020 939	35 073 711
Økonomisk levetid	0 - 10	0 - 33	0 - 100	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Årets tilgang inkluderer reklassifisering fra anlegg under utførelse.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	176 000	146 730
Andre tjenester	11 804	0
Sum godtgjørelse til revisor	187 804	146 730



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 4 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	38 321 015	39 007 276
Opptjent ikke fakturert inntekt	3 285 577	23 961 187
Avsetning til tap	-500 000	-500 000
Kundefordringer 31.12	41 106 592	62 468 463

	2023
Årets konstaterte tap på fordringer	160 162
Tap på fordringer	160 162

Note 5 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer	4 739 968	4 385 085
Andre kortsiktige konsernfordringer	3 202 309	0
Sum fordringer	7 942 277	4 385 085
Gjeld		
Leverandørgjeld	-140 005	-4 301 857
Annen kortsiktig konserngjeld	-461 880	0
Mottatt konsernbidrag	35 968 089	58 135 831
Avsatte konsernbidrag	-35 968 089	-58 135 831
Annen langsiktig gjeld	-477 922 343	-389 645 046
Sum gjeld	-478 524 228	-393 946 903

Langsiktig gjeld til konsernselskaper har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Renter på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:	2023
Rentekostnader til konsernselskaper	13 277 297

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	7 912 980	12 789 883
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	3 630 889	-714 889
Skattekostnad	11 543 869	12 074 994

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	52 472 132	54 886 334
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-16 504 042	3 249 497
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-35 968 089	-58 135 831
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	7 912 980	12 789 883
Betalbar skatt på konsernbidrag	-7 912 980	-12 789 883



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-42 079 308	-25 411 797	-16 667 511
Omløpsmidler	-500 000	-500 000	0
Gevinst- og tapskonto	817 342	653 874	163 468
Netto forskjeller	-41 761 966	-25 257 924	-16 504 042
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-41 761 966	-25 257 924	-16 504 042
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-9 187 632	-5 556 743	-3 630 889

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	13 837 559	110 688 017	124 525 576
Årsresultat	0	40 928 263	40 928 263
Mottatt konsernbidrag	0	35 968 089	35 968 089
- Avgitt konsernbidrag	0	-28 055 109	-28 055 109
Egenkapital 31.12.2023	13 837 559	159 529 260	173 366 819

Note 9 - Sammenlån poster

Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Forskuddsbetalte kostnader	2 430 839	1 959 346
Andre kortsiktige fordringer	0	1 913 071
Totalt	2 430 839	3 872 417

Ingen fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Forskudd fra kunder mm	-24 780 630	-21 304 477
Påløpte kostnader	-13 795 434	-9 254 865
Annen kortsiktig gjeld	-4 117 000	-800 000
Totalt	-42 693 064	-31 359 342

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	0
Skyldig skattetrekk	0

Mer om bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	96 800	142,94999	13 837 559

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Oslo Pensjonsforsikring AS	96 800	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapet er en del av OPF konsernet og konsernregnskap utarbeides av Oslo Pensjonsforsikring AS. Konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets kontoradresse i St. Olavs plass 5 i Oslo.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets forvaltning utføres av Herøya Industripark AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for styrets medlemmer.

Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko, renterisiko og valutarisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet.

Kreditt risiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger.

Renterisiko

Selskapet har moderat renterisiko, da selskapet kun har langsiktige lån fra konsernselskaper og nærstående selskaper.

Valutarisiko

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene er også i NOK.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	52 472 132	54 886 334
- Periodens betalte skatt	0	0
+ Ordinære avskrivninger	35 073 712	29 711 326
+/- Endring i kundefordringer	21 361 871	-32 553 099
+/- Endring i leverandørgjeld	-6 101 030	7 526 623
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	26 240 580	-13 674 990
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	129 047 264	45 896 195
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	141 013 974	81 869 977
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-141 013 974	-81 869 977
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	75 000 000	20 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	75 000 000	20 000 000
= Netto endring i kontanter mv	63 033 289	-15 973 782
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	8 186 268	24 160 050
= Kontantbeholdning ved årets utgang	71 219 558	8 186 268
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	71 219 558	8 186 268
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	0	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	71 219 558	8 186 268



Til generalforsamlingen i HIP Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HIP Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Vestfold, 8. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Tom Nilsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Nilsen, Tom	BANKID	2024-05-08 09:54

This document package contains:

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



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



Årsoppgjør for

HIP EIENDOM AS

998509300

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømoppstilling	10



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	223 541 231	218 837 507
Annen driftsinntekt		918 817	34 035 090
Sum driftsinntekter		224 460 048	252 872 597
Driftskostnader			
Varekostnad		562 812	-18 528 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-35 073 712	-29 711 326
Annen driftskostnad	3, 4	-126 351 982	-139 097 685
Sum driftskostnader		-160 862 882	-187 337 127
Driftsresultat		63 597 166	65 535 470
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 158 224	461 938
Sum finansinntekter		2 158 224	461 938
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-13 277 297	-11 107 936
Annen rentekostnad		-5 961	-3 138
Sum finanskostnader		-13 283 258	-11 111 074
Netto finans		-11 125 034	-10 649 136
Resultat før skattekostnad		52 472 132	54 886 334
Skattekostnad	6, 7	-11 543 869	-12 074 994
Årsresultat		40 928 263	42 811 340
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	8	-35 968 089	-58 135 831
Avgitt konsernbidrag	8	28 055 109	45 345 948
Annen egenkapital		48 841 243	55 601 223
Sum overføringer		40 928 263	42 811 340



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	5 556 743	9 187 632
Sum immaterielle eiendeler		5 556 743	9 187 632
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	520 090 298	330 451 025
Anlegg under utførelse	2	48 829 148	130 107 607
Maskiner og anlegg	2	23 677 591	25 963 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	209 887	344 680
Sum varige driftsmidler		592 806 724	486 866 461
Sum anleggsmidler		598 363 467	496 054 093
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 106 592	62 468 463
Kortsiktige konsernfordringer	5	7 942 277	4 385 085
Andre kortsiktige fordringer	9	2 430 839	3 872 417
Sum fordringer		51 479 708	70 725 965
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	71 219 558	8 186 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 219 558	8 186 268
Sum omløpsmidler		122 699 266	78 912 233
SUM EIENDELER		721 062 733	574 966 327



HIP EIENDOM AS
998 509 300

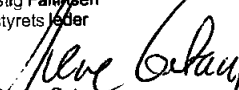
Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	13 837 559	13 837 559
Sum innskutt egenkapital		13 837 559	13 837 559
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	159 529 260	110 688 017
Sum opptjent egenkapital		159 529 260	110 688 017
Sum egenkapital		173 366 819	124 525 576
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	477 922 343	389 645 046
Sum annen langsiktig gjeld		477 922 343	389 645 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	23 335 331	29 436 362
Skyldige offentlige avgifter	10	3 283 295	0
Kortsiktig konserngjeld	5	461 880	0
Annen kortsiktig gjeld	9	42 693 064	31 359 342
Sum kortsiktig gjeld		69 773 570	60 795 704
Sum gjeld		547 695 914	450 440 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 062 733	574 966 327


Stig Faltinsen
styrets leder


Paul Børseth
styremedlem


Richard Groven
styremedlem


Sverre Gotaas
daglig leder



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring av leie av fast eiendom, råvann, felleskostnader og infrastruktur, skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 1 - Salgsinntekt / andre driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Omsetning av telletjenester industriparken	66 040 000	78 146 577
Leieinntekter	0	201 405
Leieinntekter bygg	92 179 000	76 706 881
Leieinntekter land	42 028 000	40 636 232
Leieinntekter utilities	20 144 000	19 024 442
Andre driftsinntekter	4 069 048	38 157 060
Salg av driftsmiddel		0
Sum	224 460 048	252 872 597

Geografisk fordeling

Norge

Sum

Transaksjoner med konsernselskaper/nærstående:

Selskapet har følgende transaksjoner med Herøya Industripark AS:

Kjøp av varer og tjenester (forvaltningstj., ref. utlegg varer og tjenester prosjekt)	35 666 666	35 481 686
Salg av varer og tjenester (utleie av infrastruktur og lokaler)	36 600 214	22 271 755

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7 569 908	223 759 742	953 967 655	1 185 297 305
Tilgang i året	0	1 632 220	269 489 360	271 121 580
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	7 569 908	225 391 962	1 223 457 015	1 456 418 885
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-7 225 227	-197 796 600	-823 516 630	-828 538 457
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-7 360 221	-201 714 378	-654 537 566	-863 612 165
Balanseført verdi pr 31.12	209 687	23 677 584	568 919 449	592 806 720
Årets av- og nedskrivninger	134 994	3 917 778	31 020 936	35 073 708
Økonomisk levetid	0 - 10	0 - 33	0 - 100	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Årets tilgang inkluderer reklassifisering fra anlegg under utførelse.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	176 000	146 730
Andre tjenester	11 804	0
Sum godtgjørelse til revisor	187 804	146 730



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 4 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	38 321 015	39 007 276
Opptjent ikke fakturert inntekt	3 285 577	23 961 187
Avsetning til tap	-500 000	-500 000
Kundefordringer 31.12	41 106 592	62 468 463

	2023
Årets konstaterte tap på fordringer	160 162
Tap på fordringer	160 162

Note 5 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer	4 739 968	4 385 085
Andre kortsiktige konsernfordringer	3 202 309	0
Sum fordringer	7 942 277	4 385 085
Gjeld		
Leverancørgjeld	-140 005	-4 301 857
Annen kortsiktig konserngjeld	-461 880	0
Mottatt konsernbidrag	35 968 089	58 135 831
Avsatte konsernbidrag	-35 968 089	-58 135 831
Annen langsiktig gjeld	-477 922 343	-389 645 046
Sum gjeld	-478 524 228	-393 946 903

Langsiktig gjeld til konsernselskaper har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

	2023
Renter på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:	
Rentekostnader til konsernselskaper	13 277 297

Note 6 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattekostnad		
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	7 912 980	12 789 883
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	3 630 889	-714 889
Skattekostnad	11 543 869	12 074 994

	2023	2022
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	52 472 132	54 886 334
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-16 504 042	3 249 497
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-35 968 089	-58 135 831
Skattepliktig inntekt	0	0

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	7 912 980	12 789 883
Betalbar skatt på konsernbidrag	-7 912 980	-12 789 883



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-42 079 308	-25 411 797	-16 667 511
Omløpsmidler	-500 000	-500 000	0
Gevinst- og tapskonto	817 342	653 874	163 468
Netto forskjeller	-41 761 966	-25 257 924	-16 504 042
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-41 761 966	-25 257 924	-16 504 042
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-9 187 632	-5 556 743	-3 630 889

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	13 837 559	110 688 017	124 525 576
Årsresultat	0	40 928 263	40 928 263
Mottatt konsernbidrag	0	35 968 089	35 968 089
- Avgitt konsernbidrag	0	-28 055 109	-28 055 109
Egenkapital 31.12.2023	13 837 559	159 529 260	173 366 819

Note 9 - Sammenslåtte poster

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	2 430 839	1 959 346
Andre kortsiktige fordringer	0	1 913 071
Totalt	2 430 839	3 872 417

Ingen fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		
Forskudd fra kunder mm	-24 780 630	-21 304 477
Påløpte kostnader	-13 795 434	-9 254 865
Annen kortsiktig gjeld	-4 117 000	-800 000
Totalt	-42 693 064	-31 359 342

Note 10 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	96 800	142,94999	13 837 559

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Oslo Pensjonsforsikring AS	96 800	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapet er en del av OPF konsernet og konsernregnskap utarbeides av Oslo Pensjonsforsikring AS. Konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets kontoradresse i St. Olavs plass 5 i Oslo.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets forvaltning utføres av Herøya Industripark AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.
Det er ikke ytet lån eller stillt sikkerhet for styrets medlemmer.

Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittrisiko, renterisiko og valutarisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet.

Kredittrisiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger.

Renterisiko

Selskapet har moderat renterisiko, da selskapet kun har langsiktige lån fra konsernselskaper og nærstående selskaper.

Valutarisiko

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene er også i NOK.



HIP EIENDOM AS
998 509 300

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	52 472 132	54 886 334
- Periodens betalte skatt	0	0
+ Ordlnære avskrivninger	35 073 712	29 711 326
+/- Endring i kundefordringer	21 361 871	-32 553 099
+/- Endring i leverandørgjeld	-6 101 030	7 526 623
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	26 240 580	-13 674 990
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	129 047 264	45 896 195
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	141 013 974	81 869 977
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-141 013 974	-81 869 977
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	75 000 000	20 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	75 000 000	20 000 000
= Netto endring i kontanter mv	63 033 289	-15 973 782
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	8 186 268	24 160 050
= Kontantbeholdning ved årets utgang	71 219 558	8 186 268
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	71 219 558	8 186 268
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	0	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	71 219 558	8 186 268



HIP EIENDOM AS ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art og lokalisering

HIP Eiendom AS (HIP) er heleid av Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF).

Selskapets formål er å eie, leie ut, forvalte og drifte fast eiendom, samt å investere i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet.

Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Fortsatt drift

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avgitt på dette grunnlag.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapets styre består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapet forurenser i beskjeden grad selv det ytre miljø. Selskapet eier området kjent som Herøya Industripark, hvor det har vært industriell virksomhet i over 90 år. Forurensninger i grunnen fra disse virksomhetene anses ikke som en forurensningsfare slik parken driftes nå, og overvåkes vha et overvåkningsprogram godkjent av Miljødirektoratet.

Selskapet følger alle pålegg og regelverk vedrørende miljøtiltak inkludert behandling av avfall. Selskapet arbeider kontinuerlig med tiltak for å redusere selskapets klimaavtrykk.

Redegjørelse for årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets driftsinntekter i 2023 ble 224,5 MNOK, en reduksjon på 28,4 MNOK fra 2022. Resultat etter skatt ble 40,9 MNOK, en nedgang med 1,9 MNOK sammenlignet med i fjor. Som følge av lavere energipriser i 2023 har felleskostnadene, som bruttoføres, medført den store reduksjonen i driftsinntektene. Resultatendringen skyldes nedgang av annen driftsinntekt (salg av metaller), noe som nesten i sin helhet ble kompensert av høyere leieinntekter.

Selskapets leieinntekter stammer primært fra langsiktige avtaler med store industriselskaper. Selskapet har historisk sett hatt beskjedne tap på kunder, men det foreligger sedvanlig noe usikkerhet om fremtidige forhold. Det kan være endringer i rammebetingelser og konkurranseforhold som påvirker leietakernes evne til å oppfylle betingelsene i leieavtalene. Selskapet har ingen indikasjoner på at det vil oppstå forhold i 2024 som vil påvirke leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser.

Styret presiserer at vurderingen av fremtidige forhold alltid vil være beheftet med usikkerhet.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2023 på 721,1 MNOK mot 575,0 MNOK i 2022. Egenkapitalen var på samme tid 173,4 MNOK mot 124,5 MNOK i 2022.

Samlede investeringer i 2023 beløp seg til 141,0 MNOK.

Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var på 24%, mot 21,7% per 31.12.2022. Som kontantstrømpoppstillingen viser hadde selskapet positiv kontantstrøm i 2023, og den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året var tilfredsstillende. Forskjell mellom kontantstrøm fra drift og driftsresultat skyldes primært avskrivninger, endringer i arbeidskapital og finansposter. Selskapet har ingen ekstern pantegjeld. Selskapet finansieringsbehov dekkes av OPF. Selskapets egenkapital og likviditet ansees som tilfredsstillende sett opp mot selskapets aktivitet og risiko.

Selskapet driver i beskjeden grad med forskning og utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Selskapet deltar i noen prosjekter innen energieffektivisering.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens stilling.



Finansiell risiko

Selskapet foretar løpende kredittvurderinger av sine kunder for å redusere risiko knyttet til innbetalinger. Kredittrisikoen på faste kunder anses begrenset, da selskapets kunder hovedsakelig består av store solide industriselskaper. Vi har ikke registrert at våre kunder har hatt vesentlige problemer med likviditeten som følge av effektene av krigen i ukraina og den generelle uroen i globale markeder, og ser heller ingen konkrete tegn som tilsier at de vil få det.

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. Låneporteføljen har i dag ingen fast rentebinding. Selskapet langsiktige gjeld stammer fra lån fra OPF.

Likviditetsrisikoen anses også svært begrenset.

Selskapet har liten valutarisiko da selskapets inntekter er i NOK og majoriteten av kostnadene også er i NOK.

Selskapet har styreforsikring.

Drift

Selskapet har hatt en god og stabil drift av leveranseområdene. Det løper langsiktige avtaler med Herøya Industripark AS om utleie av diverse infrastruktur, herunder råvann og rørbroer.

HIP har en egen plan for bærekraft og samfunnsansvar som tar utgangspunkt i eiers **bærekraftstrategi**. Selskapets langsiktige mål er å jobbe for å oppnå en eiendomsportefølje med null direkte utslipp og reduserte indirekte utslipp. Det skal også blant annet fokuseres på ressurseffektivitet, lukkede materialkretsløp, klimatilpasning og ivaretagelse av biologisk mangfold. HIP deltar i et prosjekt for kartlegging av muligheter og egnethet for ulike tak/areal for strømproduksjon fra solceller. Det er innleid en rådgiver for evaluering av identifiserte takflater. Dette arbeidet fortsetter i 2024. Det er også installert et nytt system for avfallssortering i diverse kontorbygg for å øke sorteringsgrad. Det jobbes også med blant annet installasjon av varmegjenvinner og energioptimalisering.

HIPs leietakere er primært store, solide industriselskaper som står for ca 80 % av omsetningen.

Som følge av store, og pågående oppgraderinger av kontorlokaler i bygg 25, er det stor etterspørsel etter lokaler i dette bygget, som har resultert i flere langsiktige leieavtaler i 2022. Dette har medført at dette bygget er nær 100% utleid i løpet av 2023. Det gjennomføres også oppgraderinger av arealer og ombygginger for andre leietagere i forskningsparken og andre bygg.

NEL inngikk i 2019 en leie/opsjonsavtale på to industribygg tidligere brukt av REC. De har i 2023 startet planleggingen av en utvidelse av sine bygg for å gjøre plass til flere produksjonslinjer.

Vianode besluttet å etablere en industriell pilotfabrikk for produksjon av anodemateriale til elektriske kjøretøy i bygg 132, og det ble inngått en langsiktig leieavtale for denne. Pilotfabrikken har vært i en konstruksjonsfase, forventet oppstart er i Q3 2024.

Det er fortsatt stor etterspørsel etter industriareal i regionen generelt og på Herøya spesielt. Dette har medført at det er satt i gang et strategisk utviklingsarbeid for å planlegge klargjøring av det meste av arealene knyttet til den tidligere magnesiumproduksjonen på Herøya, for på den måten å tilgjengeliggjøre større arealer for nye etableringer eller utvidelse av eksisterende virksomhet.

Arbeidet med å legge til rette for større tilgang av kraft til Herøya har vært viktig i 2023. Yara har fått tilknytning med vilkår for det de trenger til sin ammoniakfabrikk, som vurderes lagt om fra etan til vann som innsatsfaktor for hydrogenproduksjon. Kraftsituasjonen er fremdeles stram, og forventes å være det til forbi 2030.

Selskapet er omfattet av åpenhetsloven, og jobber med aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet en redegjørelse av dette arbeidet, som er offentliggjort på selskapets egen hjemmeside (www.heroya-industripark.no/).

Fremtidsutsikter

HIP Eiendom AS satser aktivt på forretningsutvikling med sikte på å bringe nye virksomheter og nye leietakere til industriparken, samt å legge forholdene til rette for lønnsom drift og økt aktivitet også for eksisterende



leietakere. Styret ser at det også fremover vil være nødvendig å investere både i bygg og infrastruktur for å utnytte parkens fulle leiepotensial.

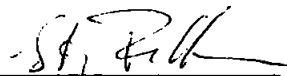
Selskapet har tilgang til finansiering fra eier, herunder lån og eierkapital.


Disponering

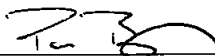
Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

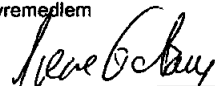
Mottatt konsernbidrag	NOK (35 968 089)
Avgitt til konsernbidrag	NOK 28 055 109
Overføringer annen egenkapital	<u>NOK 48 841 243</u>
SUM	NOK 40 928 263

Styret i HIP Eiendom AS
Oslo, 07. mai.2024


Stig Faltinsen
Styreleder


Richard Groven
Styremedlem


Paul Børseth
Styremedlem


Sverre Gotaas
Daglig leder