



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	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, 10.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 848 914	11 404 592
Andre driftsinntekter		266 334	-425 084
Sum inntekter		12 115 248	10 979 508
Kostnader			
Varekostnad		765 544	1 023 425
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på driftsmidler	3, 15	159 000	73 000
Annen driftskostnad	1, 10	5 668 430	5 426 649
Sum kostnader		6 592 974	6 523 074
Driftsresultat		5 522 274	4 456 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 873 004	10 367 875
Annen renteinntekt		6 879	4 201
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	9		
Verdijustering investeringseiendommer		17 015 241	10 884 952
Sum finansinntekter		19 895 124	21 257 028
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9		
Annen rentekostnad		4 562 262	2 543 044
Annen finanskostnad		262	
Sum finanskostnader		4 562 524	2 543 044
Netto finans		15 332 600	18 713 984
Ordinært resultat før skattekostnad	4	20 854 874	23 170 418
Skattekostnad på resultat	14	4 546 602	9 821 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 308 272	13 348 938
Årsresultat	2	16 308 272	13 348 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 308 272	13 348 938



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		16 308 272	13 348 938
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 308 272	13 348 938
Sum overføringer og disponeringer		16 308 272	13 348 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 15	273 580 806	225 461 718
Maskiner og anlegg	15		
Skip og flytende installasjoner	15		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	15	476 253	281 954
Sum varige driftsmidler	3, 15	274 057 059	225 743 672
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	27 711 889	21 067 992
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	6 156 892	10 153 784
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		33 868 781	31 221 776
Sum anleggsmidler		307 925 840	256 965 448
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 235 056	745 952
Fordringer			
Kundefordringer	5	556 171	1 065 324
Andre kortsiktige fordringer		1 055 836	3 540 149
Fordring på tilknyttet selskap		5 561 126	4 816 645
Konsernfordringer		18 769 669	10 735 797
Sum fordringer		25 942 802	20 157 915
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	15 715 830	9 484 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 715 830	9 484 063
Sum omløpsmidler		42 893 689	30 387 930
SUM EIENDELER		350 819 529	287 353 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
Sum innskutt egenkapital		8 695 000	8 695 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		131 012 047	114 703 775
Sum opptjent egenkapital		131 012 047	114 703 775

Sum egenkapital	2, 7	139 707 047	123 398 775
------------------------	------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4, 14	38 889 010	35 054 943
Sum avsetninger for forpliktelser		38 889 010	35 054 943

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	147 417 044	111 098 093
Øvrig langsiktig gjeld	5	14 178 130	13 837 319
Sum annen langsiktig gjeld		161 595 174	124 935 412

Sum langsiktig gjeld		200 484 184	159 990 355
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	5	1 656 984	1 803 214
Betalbar skatt	4, 14	712 535	
Skyldige offentlige avgifter		278 038	57 148
Annen kortsiktig gjeld		7 980 740	2 103 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld	11	10 628 298	3 964 247
Sum gjeld		211 112 482	163 954 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 819 529	287 353 377



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 906 841	19 360 252
Annen driftsinntekt		1 913 135	-220 618
Sum inntekter		20 819 976	19 139 634
Kostnader			
Varekostnad		1 744 145	4 550 422
Lønnskostnad		6 210 014	4 573 145
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		710 980	536 758
Annen driftskostnad		1 972 297	3 948 003
Sum kostnader		10 637 436	13 608 328
Driftsresultat		10 182 540	5 531 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 176	20 032
Annen finansinntekt		7 891 663	11 033 744
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		23 878 820	19 629 060
Sum finansinntekter		31 795 659	30 682 836
Annen rentekostnad		6 863 727	4 361 237
Annen finanskostnad		10 389	11 395
Sum finanskostnader		6 874 116	4 372 632
Netto finans		24 921 543	26 310 204
Ordinært resultat før skattekostnad		35 104 083	31 841 510
Skattekostnad på ordinært resultat		6 594 511	10 451 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 509 572	21 390 420
Årsresultat		28 509 572	21 390 420
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 509 572	21 390 420
Totalresultat		28 509 572	21 390 420



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		28 509 572	21 390 420
Sum overføringer og disponeringer		28 509 572	21 390 420



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		492 367 677	455 027 287
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		4 204 745	2 515 955
Sum varige driftsmidler		496 572 422	457 543 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		34 620 969	12 749 838
Sum finansielle anleggsmidler		34 620 969	12 749 838
Sum anleggsmidler		531 193 391	470 293 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		70 993	40 746
Andre kortsiktige fordringer		23 838 761	10 559 938
Konsernfordringer			-949 744
Sum fordringer		23 909 754	9 650 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 185 345	19 261 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 185 345	19 261 547
Sum omløpsmidler		41 095 099	28 912 487
SUM EIENDELER		572 288 490	499 205 567

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
Sum innskutt egenkapital		8 695 000	8 695 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 768 838	207 309 391
Sum opptjent egenkapital		222 768 838	207 309 391
Sum egenkapital		231 463 838	216 004 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		62 873 268	62 012 181
Sum avsetninger for forpliktelser		62 873 268	62 012 181
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 375 521	215 751 426
Sum annen langsiktig gjeld		264 375 521	215 751 426
Sum langsiktig gjeld		327 248 789	277 763 607
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 492 716	774 332
Betalbar skatt		1 222 346	15 191
Skyldig offentlige avgifter		698 908	653 911
Annen kortsiktig gjeld		10 161 895	3 994 136
Sum kortsiktig gjeld		13 575 865	5 437 570
Sum gjeld		340 824 654	283 201 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		572 288 492	499 205 568



Årsregnskap 2022 Høyen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 915 497 217



Høyen Eiendom AS			
Resultatregnskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		11 848 914	11 404 592
Andre driftsinntekter		266 334	-425 084
Sum driftsinntekter		12 115 248	10 979 508
Varekostnad		765 544	1 023 425
Avskrivning på driftsmidler	3	159 000	73 000
Annen driftskostnad	1, 10	5 668 430	5 426 649
Sum driftskostnader		6 592 974	6 523 074
Driftsresultat		5 522 274	4 456 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 873 004	10 367 875
Annen renteinntekt		6 879	4 201
Verdijustering investeringseiendommer		17 015 241	10 884 952
Annen rentekostnad		4 562 262	2 543 044
Annen finanskostnad		262	0
Resultat av finansposter		15 332 600	18 713 984
Ordinært resultat før skattekostnad	4	20 854 874	23 170 418
Skattekostnad på resultat	14	4 546 602	9 821 480
Resultat		16 308 272	13 348 938
Årsresultat	2	16 308 272	13 348 938
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		16 308 272	13 348 938
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 308 272	13 348 938
Sum overføringer		16 308 272	13 348 938
Org.nr.: 915 497 217		Side 2	



Høyen Eiendom AS			
Balanse			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	273 580 806	225 461 718
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		476 253	281 954
Sum varige driftsmidler	3	274 057 059	225 743 672
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	27 711 889	21 067 992
Investeringer i tilknyttet selskap	8	6 156 892	10 153 784
Sum finansielle anleggsmidler		33 868 781	31 221 776
Sum anleggsmidler		307 925 840	256 965 448
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		1 235 056	745 952
Fordringer			
Kundefordringer	5	556 171	1 065 324
Andre kortsiktige fordringer		1 055 836	3 540 149
Fordring på selskap i samme konsern		18 769 669	10 735 797
Fordring på tilknyttet selskap		5 561 126	4 816 645
Sum fordringer		25 942 802	20 157 915
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	15 715 830	9 484 063
Sum omløpsmidler		42 893 689	30 387 930
Sum eiendeler		350 819 529	287 353 378



Høyen Eiendom AS			
Balanse			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	795 000	795 000
Overkurs		7 900 000	7 900 000
Sum innskutt egenkapital		8 695 000	8 695 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		131 012 047	114 703 775
Sum opptjent egenkapital		131 012 047	114 703 775
Sum egenkapital	2, 7	139 707 047	123 398 775
Gjeld			
Utsatt skatt	4, 14	38 889 010	35 054 943
Sum avsetning for forplikelser		38 889 010	35 054 943
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	147 417 044	111 098 093
Øvrig langsiktig gjeld	5	14 178 130	13 837 319
Sum annen langsiktig gjeld		161 595 174	124 935 412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 656 984	1 803 214
Betalbar skatt	4, 14	712 535	0
Skyldige offentlige avgifter		278 038	57 148
Annen kortsiktig gjeld		7 980 740	2 103 885
Sum kortsiktig gjeld	11	10 628 298	3 964 247
Sum gjeld		211 112 482	163 954 602
Sum gjeld og egenkapital		350 819 529	287 353 377
Brumunddal, 30.06.2023 Styret i Høyen Eiendom AS			
<hr/> Rolf Arne Høyen styreleder	<hr/> Sigmund Andre Hjorth styremedlem	<hr/> Rolf Kenneth Ferger Høyen styremedlem	



Høyen Eiendom AS

Note 14 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	712 535	0
Endring i utsatt skatt	3 834 067	9 821 480
Skattekostnad ordinært resultat	4 546 602	9 821 480
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	20 854 874	23 170 418
Permanente forskjeller	-2 835 504	-10 326 052
Endring i midlertidige forskjeller	-14 686 137	-12 938 803
Anvendelse av fremførbart underskudd	-94 437	0
Skattepliktig inntekt	3 238 797	-94 437
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	712 535	0
Sum betalbar skatt i balansen	712 535	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	20 854 874	23 170 418
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 588 072	5 097 492
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-623 811	-2 271 731
Sum	3 964 261	2 825 761
Effektiv skattesats	19,0 %	12,2 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	148 620 311	133 144 687	-15 475 623
Varebeholdning	0	745 952	745 952
Fordringer	-1 795 000	-770 000	1 025 000
Gevinst – og tapskonto	-3 925 863	-4 907 328	-981 465
Sum	142 899 448	128 213 311	-14 686 137
Aksjer og andre verdipapirer	33 868 781	31 221 776	-2 647 005
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-94 437	-94 437
Grunnlag for utsatt skatt	176 768 229	159 340 651	-17 427 578
Utsatt skatt (22 %)	38 889 010	35 054 943	-3 834 067



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

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

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Konsolidering (konsernregnskap)

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

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

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

Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

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

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



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

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

Datterselskap (selskapsregnskap)

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

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

Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

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

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

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

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

Estimater og forutsetninger

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



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

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

Vurderinger

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

Valuta

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

Garantiforpliktelser

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



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

Offentlige tilskudd

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

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

Skatt

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

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

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

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

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

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



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

Klassifisering av balanseposter

hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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

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.



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

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

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

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

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

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

Fordringer

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

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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Avsetninger

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



Høyen Eiendom AS
Selskaps- og konsernregnskap 2022

Noter

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

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

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

Kontanter og kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

Enkeltransaksjoner

Det har ikke vært store enkeltransaksjoner i regnskapsåret.



Høyen Eiendom AS Selskaps- og konsernregnskap 2022

Høyen Eiendom AS Morselskapet		Kontantstrømoppstilling	Høyen Eiendom AS Konsernet	
2021	2022		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
23 170 419	20 854 875	Resultat før skattekostnad	35 104 083	31 841 510
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Ordinære avskrivninger	0	0
0	0	Verdijustering investeringseidommer	0	0
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	0	0
-523 679	509 153	Endring i kundefordringer	-30 247	1 057 166
1 676 912	-146 230	Endring i leverandørgjeld	718 384	-1 776 904
-21 033 287	-344 589	Endring i andre tidsavgrensninger	-25 592 206	-10 365 890
3 290 365	20 873 209	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 200 014	20 755 882
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
17 096		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-19 747 668	-48 313 387	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-39 029 180	-30 651 462
0	0	Innbet. ved gjeldskonvertering	0	0
-8 417 092	-5 973 392	Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	-21 871 131	0
0	0	Økning likvidbeholdning som følge av oppkjøp datter		-
500 000	3 326 387	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		616 248
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
-27 647 664	-50 960 392	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-60 900 311	-30 035 214
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
33 329 804	36 318 951	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	48 624 095	21 492 582
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
33 329 804	36 318 951	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	48 624 095	21 492 582
8 972 505	6 231 768	Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-2 076 202	12 213 250
511 558	9 484 063	Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	19 261 547	7 048 297
9 484 063	15 715 830	Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	17 185 345	19 261 547



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

Note 1 - Salgsinntekter

Morselskapet		
<i>Virksomhetsområde</i>	2022	2021
Utleie av eiendom - næring	4 267 871	3 754 342
utleie av eiendom - ikke næring	7 499 164	7 227 011
Øvrige inntekter	348 213	-1 845
Sum	12 115 248	10 979 508

Konsernet		
<i>Virksomhetsområde</i>	2022	2021
Utleie av eiendom - næring	4 924 200	4 878 031
utleie av eiendom - ikke næring	14 701 053	12 408 448
Øvrige inntekter	15 488 320	1 562 657
Sum	35 113 573	18 849 136

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

Note 2 - Kjøp og salg med nærstående

Morselskapet				
<i>Selskap</i>	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift AS	3 104 930	50 438	1 821 424	490 141
Høyen Utleie AS				
Sol Eiendom AS	-	1 157	-	-
City Park AS				
Mariendal AS	-	4 050	-	-
City Park AS				12 000
Midtbyen AS (tidligere Stolt Eiendom AS)				12 000
Europagruppen AS		823		
Nygata 13 Utvikling AS		9 801		
Høyen Gruppen AS	-	-	50 000	-
KFHøyen Holding AS	-	0	25 000	-
Byporten Sør AS				16 000
Øverbakkvegen Eiendom AS				21 464
Mølle Strand AS	-	-	-	12 000
Viksfossen AS (tidligere Byporten Nord AS)	200 000			
Midtbyen Palé AS				
RAHøyen Holding AS	-	-	25 000	-
Innlandet Entreprenør AS	1 222 769			
Mørkvedvegen Handel AS		24 000		
Byporten Sør AS				
Skolevegen 4 Eiendom AS		5 874		
Øverbakkvegen Eiendom AS				
Sum	4 527 699	96 143	1 921 424	563 605

Tjenester og varer er levert til ordinære betingelser i konsernet.

Alle mellomværende og transaksjoner er eliminert i konsernet.

**Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner m.m.****Morselskapet***Lønnskostnader mm.*

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i 2021.
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

<i>Kostnadsført honorar til revisor, inkl. mva</i>	2022	2021
Revisjon	171 168	200 000
Andre tjenester	0	0
Sum	171 168	200 000

Konsernet

<i>Lønnskostnad</i>	2022	2021
Lønninger	5 232 667	3 985 244
Arbeidsgiveravgift	776 672	399 473
Pensjonskostnad	58 741	58 741
Andre ytelser	141 934	113 580
Sum lønnskostnader	6 210 014	4 557 038

<i>Antall årsverk</i>	2022	2021
Gjennomsnittlig antall årsverk	7,5	5,0

<i>Godtgjørelse daglige ledere</i>	2022
Lønn	0
Pensjonskostnad	0
Annen godtgjørelse	0
Sum godtgjørelser	0

<i>Godtgjørelse til styrene</i>	2022
Styreledere	0
Styremedlemmer	0
Sum godtgjørelser	0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

<i>Kostnadsført honorar til revisor, delvis inkl. mva</i>	2022	2021
Revisjon	355 945	586 800
Andre tjenester	0	0
Sum	355 945	586 800

**Note 4 - Anleggsmidler**

Alle eiendommene eies av selskapet/ konsernet.

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

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2021. 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.

Morselskapet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	225 461 718	562 995	226 024 713	182 579 256
Tilgang driftsmidler	33 457 173	353 299	33 810 472	23 403 790
Verdijustering eiendom	17 015 241	-	17 015 241	10 884 952
Avgang driftsmidler	(2 353 325)	0	-2 353 325	-2 000 000
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	273 580 807	916 294	274 497 101	214 867 998
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	440 041	440 041	281 041
Bokført verdi pr. 31.12	273 580 807	476 253	274 057 060	214 586 957
Avskrivningstid	Avskr. ikke	5 - 7 år		
<i>Resultat fra investerings eiendommer bokført til virkelig verdi</i>			2022	2021
Leieinntekter			10 151 077	9 817 872
Resultat			3 717 103	4 841 914

Konsernet

	Investerings- eiendom	Driftsløsøre	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	426 190 950	8 162 658	434 353 608	121 804 476
Tilgang driftsmidler	44 150 377	2 324 770	46 475 147	61 287 813
Verdijustering eiendom	24 413 748	-	24 413 748	19 635 736
Avgang driftsmidler	(2 353 325)	0	-2 353 325	-17 229 750
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	492 401 750	10 487 428	502 889 178	456 778 005
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	33 072	6 288 825	6 321 897	3 690 633
Bokført verdi pr. 31.12	492 368 678	4 198 603	496 567 281	453 087 373
Årets avskrivning	2 000	708 980	710 980	5 031 257
Avskrivningstid		5 - 7 år		



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2022	2021
Leieinntekter	18 836 524	17 788 042
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	6 266 243	5 660 381
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	4 230 119	3 399 466
Resultat	8 340 162	8 728 195

Note 5 - Datterselskaper, tilknyttede selskaper og markedsbaserte aksjer

<i>Datterselskaper</i>	Eierandel	Ant. Aksjer	Pålydene	Bokf. verdi
Høyen Drift AS	100 %	100	19 500	938 955
Høyen Utleie AS	100 %	30 000	1	30 000
Sol Eiendom AS	100 %	500	654	337 097
Midtbyen Palé AS	100 %	30	1 000	30 000
Høyen Utvikling AS	100 %	100 000	1	100 000
Skolevegen 4 Eiendom AS	100 %	300	1 100	8 139 803
Sum				29 097 487

<i>Tilknyttede selskaper</i>	Eierandel	Andel resultat	Andel EK	BF verdi 31.12
Kag Eiendom AS	50,00 %	-75 195	-124 210	15 000
Nygata 13 Utvikling AS	50,00 %	-3 437	5 726 844	1 802 500
Byporten Sør AS	36,67 %	690 238	5 710 648	11 000
Øverbakkvegen Eiendom AS	25,00 %	31 762	774 038	7 500
Folk i Husan AS	50,00 %	246 193	796 193	50 000
Sum		662 520	12 087 318	1 886 000

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

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

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

Note 6 - Skatt**Morselskapet**

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	20 854 874	23 170 418
Permanente forskjeller	-2 835 504	-10 326 052
Endring midlertidige forskjeller	-14 686 137	-12 938 803
Avgitt konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Benyttet fremførbart underskudd	-94 437	0
Sum grunnlag betalbar skatt	3 238 796	(94 437)
Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)	712 535	(20 776)

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	712 535	0
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	3 834 067	9 821 480
Årets totale skattekostnad	4 546 602	9 821 480



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	2022	2021
Anleggsmidler	148 620 311	133 144 687
Omløpsmidler	32 073 781	31 197 728
Gevinst- og tapskonto	-3 925 863	-4 907 328
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	0	-94 437
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	176 768 229	159 340 650
Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)	38 889 010	35 054 943

Konsernet

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	35 104 083	31 841 510
Permanente forskjeller	-2 831 483	-10 318 602
Endring midlertidige forskjeller	-26 622 045	-32 288 367
Avgitt konsernbidrag	-344 488	-1 827 130
Mottatt konsernbidrag	344 488	1 827 130
Benyttet fremførbart underskudd	-94 437	-1 404 016
<i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>	5 556 118	(12 169 475)
Betalbar skatt på årets resultat (22% / 22%)	1 222 346	-

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	1 222 346	-
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	5 372 165	3 469 435
Årets totale skattekostnad	6 594 511	3 469 435

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	2022	2021
Anleggsmidler	260 064 016	256 762 166
Omløpsmidler	31 520 375	0
Gevinst- og tapskonto	-3 861 820	-4 014 134
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-1 934 989	-3 833 304
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	285 787 582	248 914 728
Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)	62 873 268	54 761 240



Note 7 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet					
Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	2022	2021
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	114 703 775	123 398 775	110 049 837
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	16 308 272	16 308 272	13 348 938
Egenkapital 31.12.	795 000	7 900 000	131 012 047	139 707 047	123 398 775
<i>Aksjekapital pr. 31.12.21</i>					
Ordinære aksjer			Pålydende 26,5	Antall 30 000	Sum 795 000
<i>Aksjonærer i Høyen Eiendom AS pr. 31.12.2021</i>					
			Eierandel	Antall	Sum
RAHøyen Holding AS			61,89 %	18 567	18 567
KFHøyen Holding AS			14,47 %	4 341	4 341
Jan Halvard Holding AS			11,82 %	3 546	3 546
Tove Helene Holding AS			11,82 %	3 546	3 546
Sum			100,00 %	30 000	30 000

Ledende personer

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

Konsernet					
Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	2022	2021
Egenkapital 01.01.	795 000	7 900 000	207 309 391	216 004 391	201 065 478
Årsresultat	-	-	28 509 572	28 509 572	21 390 420
Korrigeringer mot EK	-	-	13 050 125	-13 050 125	6 451 507
Egenkapital 31.12.	795 000	7 900 000	222 768 838	231 463 838	216 004 391



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

Note 8 - Mellomværende med nærstående

Morselskapet				
<i>Selskap</i>	2022		2021	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Høyen Drift AS	10 438 511	-	8 308 594	-
Høyen Utleie AS	555 376	-	414 217	-
Mariendal AS	-	532 257	-	605 000
Europagruppen AS	-	858 468	91 645	-
Midtbyen AS (tidligere Stolt Eiendom AS)	-	7 896 006	-	8 333 237
Mølle Strand AS	640 431	-	211 558	811 063
Viksfossen AS (tidligere Byporten Nord AS)	245 000	-	-	-
Midtbyen Palé AS	1 283 557	-	672 725	-
Høyen Utvikling AS	600 000	-	-	1 289 740
Mørkvedvegen Handel AS	180 000	-	-	-
Byporten Sør AS	0	85 000	-	445 828
Nygata 13 Utvikling AS	-	500 000	-	500 000
Høyen Gruppen AS	91 645	-	-	-
KAG Eiendom AS	0	38 711	860 000	-
Øverbakkvegen Eiendom AS	10 000	-	327 000	-
Høyen Holding AS	-	-	-	-
Ferskvann (tidligere Aktiv1.no AS)	86 645	-	-	-
Zenturo AS	3 000 000	-	-	-
Sum	17 131 165	12 758 842	11 395 947	14 511 268

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Morselskapet		
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig lån	147 417 044	111 098 093
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	139 917 044	103 598 093

Konsernet		
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig lån	248 366 538	215 751 425
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	229 124 939	197 237 631
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	492 367 677	455 027 287



Høyen Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap 2022

Note 10 - Garantibeløp

Morselskapet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	2022	2021
Garantibeløp pr. 31.12.	-	-

Konsernet

<i>Garantibeløp innbetalt av leietager</i>	2022	2021
Garantibeløp pr. 31.12.	194 350	194 350



Årsberetning 2022 – Høyen Eiendom AS

Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

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

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

Høyen Drift AS

Høyen Utleie AS

Sol Eiendom AS

City Park AS

Mariendal AS

Europagruppen AS

Mølle Strand AS

Midtbyen Palé AS

Høyen Utvikling AS

Skolevegen 4 Eiendom AS

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

KAG Eiendom AS 50,00 %

Byporten Sør AS 36,67 %

Øverbakkvegen Eiendom AS 25,00 %

Folk I Husan AS 50 %

Nygata 13 Utvikling AS 50 %

Viksfossen AS 50%

Midtbyen AS 50%

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

Satsningsområder

Utleieboliger:



Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2022 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2021 er tallet for hele Innlandet på 17,9%. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2022 er 9880,-.

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

Selveier boliger:

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

Næringseiendom:

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

Fokusområder:

Innlandet, men dog andre strategiske områder med riktige samarbeidspartnere.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra NOK 10 979 508 i fjor til NOK 12 115 248 i 2022. Driftsresultatet ble i 2022 på 5 522 274,- Effektivisering av driften og kostnadsreduserende tiltak har gjort at de siste årene har vært økonomisk tilfredsstillende år.

Konsernets omløpsmidler var NOK 42 893 688 per 31.12.2021 mot 18 672 975 per 31.12.2021

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 350 819 528, sammenlignet med NOK 286 094 909 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 43,13% mot 44,24% året før.

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

Fremtidig utvikling

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



Overordnet om målsetting og strategi

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Høyen Eiendom AS:

Annen egenkapital 16 308 272

Totalt disponert 16 308 272

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

Arbeidsmiljø

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

Likestilling og diskriminering

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

Ytre miljø

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



Andre forhold

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

Brumunddal

Rolf Arne Høyen]
Styreleder (elektronisk signert)

Rolf Kenneth Ferger Høyen
Styremedlem (elektronisk signert)

Sigmund Andre Hjorth
Styremedlem (elektronisk signert)



SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Høyen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyen Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 og konsernet 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 (styret og daglig leder) 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 og konsernets 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 avviklet.

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



Pennco Dokumentnøkkel: 3U0V4-1DC3-2062G-F4TK8-HBFUF-8UX40



SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Uavhengig revisors beretning 2022
Høyen Eiendom AS

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 beslutninger 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)

Pennco Dokumentnøkkel: 3U0V4-1DCE3-2062G-F4TK8-HBFUF-8UX40



PENNEO

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

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

Erlend Lien Sandberg

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-1097417

IP: 87.248.xxx.xxx

2023-08-24 07:42:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3U0V4-1DCE3-2062G-F4TK8-HBFUF-8UX40

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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