



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 829 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HINNA PARK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 3
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	10,14	304 413	963 976
Sum kostnader		304 413	963 976
Driftsresultat		-304 413	-963 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 985 201	6 995 590
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 878 913	13 585 940
Annen renteinntekt		35 370	78 062
Annen finansinntekt		3 143 949	3 658 975
Sum finansinntekter		29 043 433	24 318 567
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 207 394	1 922 223
Annen rentekostnad		36 054 837	30 012 371
Annen finanskostnad		64 469	31 219
Sum finanskostnader		39 326 700	31 965 813
Netto finans		-10 283 267	-7 647 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 587 680	-8 611 222
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-2 329 290	-1 894 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 258 390	-6 716 752
Årsresultat		-8 258 390	-6 716 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 258 390	-6 716 753
Sum overføringer og disponeringer		-8 258 390	-6 716 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	11 150 616	9 104 411
Sum immaterielle eiendeler		11 150 616	9 104 411
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	970 554 497	552 955 334
Lån til foretak i samme konsern		379 674 607	369 221 159
Andre fordringer			2 460 742
Sum finansielle anleggsmidler		1 350 229 104	924 637 235
Sum anleggsmidler		1 361 379 720	933 741 646
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 296 454	5 937 595
Andre fordringer		79 818	
Konsernfordringer	8	13 280 568	5 184 219
Sum fordringer		16 656 840	11 121 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	18 389 736	19 765 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 389 736	19 765 736
Sum omløpsmidler		35 046 576	30 887 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 396 426 296	964 629 196
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2,9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	2	184 734 021	184 734 021
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		194 734 021	194 734 021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-41 045 331	-32 786 942
Sum opptjent egenkapital	2	-41 045 331	-32 786 942
Sum egenkapital		153 688 690	161 947 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	996 418 863	712 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	155 197 934	48 438 049
Øvrig langsiktig gjeld		65 938 848	23 715 281
Sum annen langsiktig gjeld		1 217 555 645	784 653 330
Sum langsiktig gjeld		1 217 555 645	784 653 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 240 000	15 000 000
Leverandørgjeld		24 609	
Annen kortsiktig gjeld		3 917 352	3 028 787
Sum kortsiktig gjeld		25 181 961	18 028 787
Sum gjeld		1 242 737 606	802 682 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 396 426 296	964 629 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		87 171 123	69 371 508
Annen driftsinntekt	14	12 555 655	13 058 309
Sum inntekter		99 726 778	82 429 817
Kostnader			
Vedlikeholdskostnader		1 502 451	951 114
Lønnskostnad	10	6 492 626	4 721 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	53 251 219	37 578 373
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		7 853 061
Annen driftskostnad	10,14	25 998 812	24 744 445
Sum kostnader		87 245 108	75 848 231
Driftsresultat		12 481 670	6 581 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		293 285	
Annen renteinntekt		130 898	79 123
Annen finansinntekt		919 871	957 790
Sum finansinntekter		1 344 054	1 036 913
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 594 784	634 492
Annen rentekostnad		36 068 998	30 015 002
Annen finanskostnad		-10 596	-547 257
Sum finanskostnader		39 653 186	30 102 237
Netto finans		-38 309 132	-29 065 324
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 827 462	-22 483 738
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 827 462	-22 483 738
Skattekostnad på ekstraordinære poster	12	-8 853 075	-7 521 946
Årsresultat		-16 974 387	-14 961 792



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	91 694 621	93 920 122
Sum immaterielle eiendeler		91 694 621	93 920 122
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 366 277 666	946 208 606
Maskiner og anlegg	6	119 256 904	91 155 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	1 225 907	2 051 587
Sum varige driftsmidler		1 486 760 477	1 039 416 023
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 027 324	2 460 742
Sum finansielle anleggsmidler		6 027 324	2 460 742
Sum anleggsmidler		1 584 482 422	1 135 796 887
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 711 619	7 468 538
Andre fordringer		608 860	4 780 733
Sum fordringer		6 320 479	12 249 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	18 564 112	19 974 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 564 112	19 974 077
Sum omløpsmidler		24 884 591	32 223 348
SUM EIENDELER		1 609 367 013	1 168 020 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2,9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	2	184 734 021	184 734 021
Sum innskutt egenkapital		194 734 021	194 734 021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	87 808 348	104 782 735
Sum opptjent egenkapital		87 808 348	104 782 735
Sum egenkapital		282 542 369	299 516 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	11	523 114	614 379
Utsatt skatt	12	72 250 248	81 103 321
Andre avsetninger for forpliktelser		11 525 578	11 277 153
Sum avsetninger for forpliktelser		84 298 940	92 994 853
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	996 418 863	712 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	150 190 369	18 468 548
Øvrig langsiktig gjeld		65 090 476	19 798 024
Sum annen langsiktig gjeld		1 211 699 708	750 766 572
Sum langsiktig gjeld		1 295 998 648	843 761 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 240 000	15 000 000
Leverandørgjeld		6 503 724	2 905 452
Skyldige offentlige avgifter		411 784	1 256 034
Annen kortsiktig gjeld		2 670 488	5 580 568
Sum kortsiktig gjeld		30 825 996	24 742 054
Sum gjeld		1 326 824 644	868 503 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 609 367 013	1 168 020 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251213

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 829 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HINNA PARK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 3
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 912 829 391
HINNA PARK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	10, 14	304 413	963 976
Sum kostnader		304 413	963 976
Driftsresultat		-304 413	-963 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 985 201	6 995 590
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 878 913	13 585 940
Annen renteinntekt		35 370	78 062
Annen finansinntekt		3 143 949	3 658 975
Sum finansinntekter		29 043 433	24 318 567
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 207 394	1 922 223
Annen rentekostnad		36 054 837	30 012 371
Annen finanskostnad		64 469	31 219
Sum finanskostnader		39 326 700	31 965 813
Netto finans		-10 283 267	-7 647 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 587 680	-8 611 222
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-2 329 290	-1 894 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 258 390	-6 716 752
Årsresultat		-8 258 390	-6 716 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 258 390	-6 716 753
Sum overføringer og disponeringer		-8 258 390	-6 716 753



Organisasjonsnr: 912 829 391
HINNA PARK EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	12	11 150 616	9 104 411
Sum immaterielle eiendeler		11 150 616	9 104 411

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler		0	0
-------------------------	--	---	---

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		970 554 497	552 955 334
-------------------------------	--	-------------	-------------

Lån til foretak i samme konsern		379 674 607	369 221 159
---------------------------------	--	-------------	-------------

Andre fordringer			2 460 742
------------------	--	--	-----------

Sum finansielle anleggsmidler		1 350 229 104	924 637 235
-------------------------------	--	---------------	-------------

Sum anleggsmidler		1 361 379 720	933 741 646
-------------------	--	---------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer		3 296 454	5 937 595
-----------------	--	-----------	-----------

Andre fordringer		79 818	
------------------	--	--------	--

Konsernfordringer	8	13 280 568	5 184 219
-------------------	---	------------	-----------

Sum fordringer		16 656 840	11 121 814
----------------	--	------------	------------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	18 389 736	19 765 736
-------------------------------------	----	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 389 736	19 765 736
---	--	------------	------------

Sum omløpsmidler		35 046 576	30 887 550
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		1 396 426 296	964 629 196
---------------	--	---------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital	2,9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	2	184 734 021	184 734 021
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		194 734 021	194 734 021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-41 045 331	-32 786 942
Sum opptjent egenkapital	2	-41 045 331	-32 786 942
Sum egenkapital		153 688 690	161 947 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	996 418 863	712 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	155 197 934	48 438 049
Øvrig langsiktig gjeld		65 938 848	23 715 281
Sum annen langsiktig gjeld		1 217 555 645	784 653 330
Sum langsiktig gjeld		1 217 555 645	784 653 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 240 000	15 000 000
Leverandørgjeld		24 609	
Annen kortsiktig gjeld		3 917 352	3 028 787
Sum kortsiktig gjeld		25 181 961	18 028 787
Sum gjeld		1 242 737 606	802 682 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 396 426 296	964 629 196



Organisasjonsnr: 912 829 391
HINNA PARK EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		87 171 123	69 371 508
Annen driftsinntekt	14	12 555 655	13 058 309
Sum inntekter		99 726 778	82 429 817
Kostnader			
Vedlikeholdskostnader		1 502 451	951 114
Lønnskostnad	10	6 492 626	4 721 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	53 251 219	37 578 373
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		7 853 061
Annen driftskostnad	10, 14	25 998 812	24 744 445
Sum kostnader		87 245 108	75 848 231
Driftsresultat		12 481 670	6 581 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		293 285	
Annen renteinntekt		130 898	79 123
Annen finansinntekt		919 871	957 790
Sum finansinntekter		1 344 054	1 036 913
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 594 784	634 492
Annen rentekostnad		36 068 998	30 015 002
Annen finanskostnad		-10 596	-547 257
Sum finanskostnader		39 653 186	30 102 237
Netto finans		-38 309 132	-29 065 324
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 827 462	-22 483 738
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 827 462	-22 483 738
Skattekostnad på ekstraordinære poster	12	-8 853 075	-7 521 946
Årsresultat		-16 974 387	-14 961 792



Organisasjonsnr: 912 829 391
HINNA PARK EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	91 694 621	93 920 122
Sum immaterielle eiendeler		91 694 621	93 920 122
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 366 277 666	946 208 606
Maskiner og anlegg	6	119 256 904	91 155 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	1 225 907	2 051 587
Sum varige driftsmidler		1 486 760 477	1 039 416 023
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 027 324	2 460 742
Sum finansielle anleggsmidler		6 027 324	2 460 742
Sum anleggsmidler		1 584 482 422	1 135 796 887
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 711 619	7 468 538
Andre fordringer		608 860	4 780 733
Sum fordringer		6 320 479	12 249 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	18 564 112	19 974 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 564 112	19 974 077
Sum omløpsmidler		24 884 591	32 223 348
SUM EIENDELER		1 609 367 013	1 168 020 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2,9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	2	184 734 021	184 734 021



Sum innskutt egenkapital		194 734 021	194 734 021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	87 808 348	104 782 735
Sum opptjent egenkapital		87 808 348	104 782 735
Sum egenkapital		282 542 369	299 516 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	11	523 114	614 379
Utsatt skatt	12	72 250 248	81 103 321
Andre avsetninger for forpliktelser		11 525 578	11 277 153
Sum avsetninger for forpliktelser		84 298 940	92 994 853
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	996 418 863	712 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	150 190 369	18 468 548
Øvrig langsiktig gjeld		65 090 476	19 798 024
Sum annen langsiktig gjeld		1 211 699 708	750 766 572
Sum langsiktig gjeld		1 295 998 648	843 761 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	21 240 000	15 000 000
Leverandørgjeld		6 503 724	2 905 452
Skyldige offentlige avgifter		411 784	1 256 034
Annen kortsiktig gjeld		2 670 488	5 580 568
Sum kortsiktig gjeld		30 825 996	24 742 054
Sum gjeld		1 326 824 644	868 503 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 609 367 013	1 168 020 235



Organisasjonsnr: 912 829 391
HINNA PARK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
se vedlegg

Note
1
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
B	50.00	100000.00	5000000.00
A	50.00	100000.00	5000000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Entra ASA	50.00	50.00%	A
Camar Eiendom AS	50.00	50.00%	B

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	100.00	100.00%

Note
10

Lønn og ytelser

Note
10

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note
10

Ytelser til andre ledende personer



Organisasjonsnr. 912 829 391
NOFFOPPLØSNINGER KONSERN
HINNA PARK EIENDOM AS

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

10

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4854215.00	3445355.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	790987.00	553890.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	687924.00	662553.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	159500.00	59440.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6492626.00	4721238.00

Note

10

Ytelser til ledende personer

Note

10

Ytelser til andre ledende personer

Note

10

Ytelser til revisjon

Note



HINNA PARK EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og sted

Hinna Park Eiendom AS er et holdingselskap. Datterselskapet Hinna Park AS inngikk i 2001 en avtale med Stavanger Kommune om overtakelse av de kommunale utbyggingsområder i søndre del av Jåttåvågen. Hinna Park Eiendom-konsernet skal drive med konsept- og eiendomsutvikling i tilknytning til dette området og hertil naturlig tilhørende virksomhet. Selskapets aksjer var per 31.12.2021 eid av Entra ASA (50 %) og Camar Eiendom AS (50 %). Selskapet har forretningskontor i Oslo. Konsernet driver utviklingen av området i tråd med avtalen med Stavanger kommune og starter byggingen av nye kontorbygg ved oppnådd tilfredsstillende utleiegrad og lønnsomhet.

Hinna Park Eiendom AS har via sine datterselskaper fem bygg i drift og to bygg prosjektert:

Eiendom	Størrelse (BTA for eiendommer i drift, regulert BRA for prosjekteieendommer)	Status
HP Stadionblokken C	5.365 kvm	I drift
Fjordpiren	13.644 kvm	I drift
Troll	9.179 kvm	I drift
Oseberg	18.006 kvm	Under prosjektering
Ormen Lange	30.800 kvm	Under prosjektering
Kanalpiren	25.869 kvm	I drift (anskaffet i 2021)
Nytorget 1	5.205 kvm	I drift (anskaffet i 2021)

Oversikt over utvikling og resultat

Konsernet hadde i 2021 et underskudd på MNOK 17,0, mot et underskudd på MNOK 15,0 i 2020. Totalkapitalen i selskapet var pr. 31. desember 2021 MNOK 1 609,4, mot MNOK 1 168,0 i 2020. Egenkapitalandelen pr. 31. desember 2021 utgjorde 17,6 % (25,6 % i 2020).

Konsernet hadde en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK 31,6 i 2021 mot MNOK 20,7 i 2020. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i 2021 var negativ med MNOK 419,4 og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med MNOK 386,3. Netto endring i kontanter for konsernet var negativ med MNOK 1,4 i 2021.

Selskapet Hinna Park Eiendom AS hadde i 2021 et underskudd på MNOK 8,3, mot et underskudd på MNOK 6,7 i 2020. Totalkapitalen i selskapet var pr. 31. desember 2021 MNOK 1 396,4, mot MNOK 964,6 i 2020. Egenkapitalandelen pr. 31. desember 2021 utgjorde 11,0 % (16,8% i 2020).

Årsresultatet foreslås dekket fra annen egenkapital.

Den likviditetsmessige stillingen er tilfredsstillende. Styret mener at årsregnskapet for 2021 gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet. Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet pr 31.12.2021.

Det har ikke inntruffet hendelser etter 31. desember 2021 som påvirker årsregnskapet for 2021.



Arbeidsmiljø og likestilling

Hinna Park Eiendom-konsernet hadde i 2021 tre årsverk knyttet til utvikling av eiendommer og bygg, fordelt på en kvinne og to menn. Det har ikke vært ulykker med personskader knyttet til konsernets virksomhet i 2021. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Styret i Hinna Park Eiendom AS besto gjennom 2021 av fire medlemmer; tre menn og en kvinne. Per dato for signering av årsregnskapet for 2021, består styret av 3 medlemmer; tre menn. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet har i 2021 totalt sett hatt liten negativ innvirkning på det ytre miljøet. I forbindelse med den planlagte eiendomsutbyggingen i området er det gjennomført risikoanalyser bl.a. for å kartlegge miljøsituasjonen i de områder enn skal utvikle, for å sikre at all utvikling skjer uten vesentlig negativ påvirkning på det ytre miljø. Selskaper i konsernet legger vekt på at alle offentlige miljøkrav etterleves og at kontrollrutiner etableres og fungerer i henhold til krav og forutsetninger.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i dens ordinære forretningsvirksomhet, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Selskapet og konsernet har i all hovedsak rentebærende gjeld med flytende rentesats og er derfor eksponert for endringer i kortsiktige renter. I tillegg til låneavtaler med flytende rente har konsernet avtaler med fastrente. Dette reduserer risikoen noe med hensyn til endringer i renter.

Stavanger 24. mars 2022

Øyvind Mikalsen

Styrets leder

**Johan Kristian
Sekkenes Hamre**

Styremedlem

Paul Børseth

Styremedlem



Resultatregnskap 01.01-31.12

Hinna Park Eiendom AS			Hinna Park Eiendom Konsern	
2020	2021	Note	2021	2020
DRIFTSINNETEKTER				
-	-		87 171 123	69 371 508
-	-	14	12 555 655	13 058 309
-	-		99 726 778	82 429 817
DRIFTSKOSTNADER				
-	-		1 502 450	951 114
-	-	10	6 492 626	4 721 238
-	-	5,6	53 251 219	37 578 373
-	-	6	-	7 853 061
963 976	304 413	10,14	25 998 812	24 744 445
963 976	304 413		87 245 108	75 848 231
-963 976	-304 413		12 481 670	6 581 586
-963 976	-304 413		12 481 670	6 581 586
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER				
6 995 590	11 985 201		-	-
13 585 940	13 878 913		293 285	-
78 062	35 370		130 898	79 123
3 658 975	3 143 949		919 871	957 790
-1 922 223	-3 207 394		-3 594 784	-634 492
-30 012 371	-36 054 837		-36 068 997	-30 015 002
-31 219	-64 468		10 596	547 257
-7 647 247	-10 283 267		-38 309 132	-29 065 324
-8 611 223	-10 587 680		-25 827 462	-22 483 738
-1 894 470	-2 329 290	12	-8 853 075	-7 521 946
-6 716 753	-8 258 390		-16 974 387	-14 961 791



Hinna Park Eiendom AS			Hinna Park Eiendom Konsern	
2020	2021	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
9 104 411	11 150 616	12	-	-
-	-	5	91 694 621	93 920 122
<u>9 104 411</u>	<u>11 150 616</u>		<u>91 694 621</u>	<u>93 920 122</u>
Varige driftsmidler				
-	-	6	1 366 277 666	946 208 606
-	-	6	1 225 907	2 051 587
-	-	6	119 256 904	91 155 830
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1 486 760 477</u>	<u>1 039 416 023</u>
Finansielle anleggsmidler				
552 955 334	970 554 497	3	-	-
369 221 159	379 674 608		-	-
2 460 742	-		6 027 325	2 460 742
<u>924 637 236</u>	<u>1 350 229 104</u>		<u>6 027 325</u>	<u>2 460 742</u>
<u>933 741 646</u>	<u>1 361 379 720</u>		<u>1 584 482 422</u>	<u>1 135 796 888</u>
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
5 937 595	3 296 454		5 711 619	7 468 538
5 184 219	13 280 568	8	-	-
-	79 818		608 859	4 780 733
<u>11 121 814</u>	<u>16 656 840</u>		<u>6 320 478</u>	<u>12 249 270</u>
19 765 736	18 389 736	13	18 564 112	19 974 077
<u>30 887 550</u>	<u>35 046 576</u>		<u>24 884 591</u>	<u>32 223 348</u>
<u>964 629 196</u>	<u>1 396 426 296</u>		<u>1 609 367 013</u>	<u>1 168 020 235</u>



Hinna Park Eiendom AS		Hinna Park Eiendom Konsern		
2020	2021	Note	2021	2020
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
10 000 000	10 000 000	2,9	10 000 000	10 000 000
184 734 021	184 734 021	2	184 734 021	184 734 021
194 734 021	194 734 021		194 734 021	194 734 021
Opptjent egenkapital				
-32 786 942	-41 045 331	2	87 808 348	104 782 735
-32 786 942	-41 045 331		87 808 348	104 782 735
161 947 079	153 688 690		282 542 369	299 516 756
GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
-	-	11	523 114	614 379
-	-	12	72 250 248	81 103 321
-	-		11 525 578	11 277 153
-	-		84 298 940	92 994 854
Annen langsiktig gjeld				
712 500 000	996 418 863	7	996 418 863	712 500 000
48 438 049	155 197 934	8	150 190 369	18 468 548
23 715 281	65 938 848		65 090 475	19 798 024
784 653 330	1 217 555 645		1 211 699 708	750 766 571
Kortsiktig gjeld				
15 000 000	21 240 000	7	21 240 000	15 000 000
-	24 609		6 503 724	2 905 452
-	-		411 784	1 256 034
3 028 787	3 917 352		2 670 489	5 580 568
18 028 787	25 181 961		30 825 997	24 742 054
802 682 117	1 242 737 606		1 326 824 644	868 503 479
964 629 196	1 396 426 296		1 609 367 013	1 168 020 235

Stavanger, 24. mars 2022
Styret for Hinna Park Eiendom AS

Øyvind Mikalsen
Styrets leder

Paul Børseth
Styremedlem

Johan Kristian Sekkenes Hamre
Styremedlem



Kontantstrømpoppstilling

Hinna Park Eiendom AS			Hinna Park Eiendom Konsern		
2020	2021		Note	2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-8 611 223	-10 587 680	Resultat før skattekostnad		-25 827 462	-22 483 738
-6 995 590	-13 271 951	Inntekt på investering i datterselskap		-	-
-	-	Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	5,6	58 234 690	45 431 434
-5 937 585	2 641 141	Endring i kundefordringer		1 756 919	-4 250 829
-	24 609	Endring i leverandørgjeld		3 598 272	-1 021 636
1 000 486	-2 587 703	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 151 684	3 024 626
-20 543 922	-23 781 584	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		31 610 735	20 699 857
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6	-419 363 345	-6 847 097
447 095 967	5 087 188	Innbetalinger fra investering i datterselskap		-	-
-	-333 608 866	Utbetalinger ved investering i datterselskap		-	-
-409 625 531	-35 418 385	Netto endring i konsernkontoordning		-	-
37 470 436	-363 940 063	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	6	-419 363 345	-6 847 097
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-	306 690 001	Innbetalinger vedrørende gjeld til kredittinstitusjoner		306 690 001	-
-	-14 370 000	Utbetalinger vedrørende gjeld til kredittinstitusjoner	7	-14 370 000	-
-	46 291 121	Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld		46 291 121	-
-4 078 698	-	Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig langsiktig gjeld		-	-998 669
-	47 734 524	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld konsern		47 731 524	-
-4 078 698	386 345 646	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		386 342 646	-998 669
12 847 816	-1 376 002	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		-1 409 965	12 854 091
6 917 919	19 765 735	Beholdning kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse		19 974 077	7 119 986
19 765 735	18 389 735	Beholdning kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt		18 564 112	19 974 077



Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hinna Park Eiendom AS og datterselskaper. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

Ved tjenestesalg blir inntekt regnskapsført når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifall ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført som inntekt på investering i datterselskap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opptert i balansen til pådydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % i 2021 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Over- og underkurs i forbindelse med opptak av langsiktig gjeld, samt etableringskostnader, periodiseres over lånets løpetid.

Sikringsbokføring

Selskapet har valgt regnskapsprinsipp der sikringsbokføring medfører at verdiendring for selskapets rentebytteavtaler ikke regnskapsføres. Sikringsobjekt regnskapsføres til nominell verdi.

Konsernregnskap

Hinna Park Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

Note 2 Egenkapital

Hinna Park Eiendom konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.21	10 000 000	184 734 021	104 782 735	299 516 756
Årets resultat	-	-	-16 974 387	-16 974 387
Egenkapital pr 31.12.21	10 000 000	184 734 021	87 808 348	282 542 369

Hinna Park Eiendom AS

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.21	10 000 000	184 734 021	-32 786 942	161 947 079
Årets resultat	-	-	-8 258 390	-8 258 390
Egenkapital pr 31.12.21	10 000 000	184 734 021	-41 045 331	153 688 690



Note 3 Datterselskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier- og stemmeandel	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2021	Årsresultat 2021
Hinna Park AS	2014	Stavanger	100 %	903 984 596	681 175 680	7 061 349
Nytorget 1 AS	2021	Stavanger	100 %	66 569 901	2 267 952	2 061 104

Note 4 Konsoliderte selskaper

Konsernet består av følgende juridiske enheter per 31. desember 2021.

Datterselskap av Hinna Park Eiendom AS	Eierandel
Hinna Park AS	100 %
Nytorget 1 AS	100 %

Aksjer i datterselskaper eiet gjennom Hinna Park AS	Eierandel
Fjordpiren AS	100 %
Hinna Park Logistikk AS	100 %
HP Stadionblokken C AS	100 %
Kanalpiren AS	100 %
Ormen Lange AS	100 %
Oseberg Næring AS	100 %
Troll Næring AS	100 %

Note 5 Goodwill

	Goodwill
Anskaffelseskost 1.1.2021	144 907 538
Avgang - ferdig avskrevet	-1 172 050
Anskaffelseskost 31.12.2021	143 735 488
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	50 987 418
Årets avskrivninger	2 225 502
Avgang - ferdig avskrevet	-1 172 050
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	52 040 870
Balanseført verdi per 31.12	91 694 621

Goodwill er hovedsakelig teknisk goodwill oppstått i forbindelse med Hinna Park Eiendom AS sitt kjøp av Hinna Park AS i 2014. Goodwill avskrives over 50 år da dette etter selskapets mening er den økonomiske levetiden.

Note 6 Varige driftsmidler

Hinna Park Eiendom AS er et holdingselskap uten varige driftsmidler

Hinna Park Eiendom Konsern

Varige driftsmidler	Bygninger	Tomter*	Anlegg under utførelse*	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 119 513 213	93 205 774	91 155 829	6 285 801	1 310 160 618
Tilgang ved kjøp	452 222 285	28 441 047	1 634 198	-	482 297 530
Tilgang	25 991 488	89 816 921	47 863 921	252 333	163 924 663
Tilgang fra anlegg under utførelse	21 097 397	-	-	299 647	21 397 044
Avgang	-7 694 852	-	-	-	-7 694 852
Øvrig	-71 320	-	-	-	-71 320
Avgang fra anlegg under utførelse	-	-	-21 397 044	-	-21 397 044
Anskaffelseskost pr 31.12	1 611 058 212	211 463 742	119 256 903	6 837 781	1 948 616 639
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	266 510 380	-	-	4 234 214	270 744 594
Årets avskrivninger	54 249 545	-	-	1 377 660	55 627 205
Tilgang ved kjøp	135 484 362	-	-	-	135 484 362
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	456 244 287	-	-	5 611 874	461 856 161
Balanseført verdi pr. 31.12	1 154 813 925	211 463 742	119 256 903	1 225 907	1 486 760 477

Økonomisk levetid	50 år	3/5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

* Det er ikke avskrivninger på tomter og anlegg under utførelse.



Note 7 Gjeld

Hinna Park Eiendom AS og Hinna Park Eiendom konsern

I Hinna Park Eiendom har datterselskapene avgitt negative pantssettelseserklæringer i tilknytning til morselskapets låneopptak. En negativ pantssettelseserklæring innebærer at datterselskapene ikke kan pantsette eiendelene sine, og i en slik struktur vil datterselskapets eiendeler (herunder tomter, bygning og anlegg under utførelse), gjennom aksjeinnehavet, utgjøre sikkerhet for morselskapets låneopptak.

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant	1 019 820 000	727 500 000
Sum	1 019 820 000	727 500 000

Pantsatte aksjer:	2021	2020
Aksjer i datterselskap	970 554 497	552 955 334
Sum	970 554 497	552 955 334

Pantsatte eiendeler:	2021	2020
Tomter, bygning og anlegg under utførelse i datterselskaper	1 485 534 570	1 037 364 437
Sum	1 485 534 570	1 037 364 437

Pantsatte fordringer mot datterselskaper	2021	2020
Mellomværende med datterselskaper	10 278 420	6 995 590
Sum	10 278 420	6 995 590

Forfallsstruktur langsiktig gjeld	2021		2020	
	År			
	2021	-		15 000 000
	2022	21 240 000		15 000 000
	2023	998 580 000		697 500 000
	2024	-		-
	2025	-		-
	2026	-		-
	Senere enn 5 år	-		-
	Totalt *	1 019 820 000		727 500 000

*) Selskapets gjeldsfinansiering består av et nedbetalingslån med en ramme på MNOK 1 019,82 som per 31.12.2021 er fullt opptrukket.

Rentebærende forpliktelser i forbindelse med sikringsaktiviteter

Konsernet bruker rentederivater i styring av renterisikoen knyttet til selskapets rentebærende gjeldsfinansiering. Konsernets gjeldsfinansiering består av banklån med flytende rente (NIBOR-renter). Konsernets eksponering mot flytende rente kontantstrømsikres ved bruk av flytende til fast rentederivater.

Selskapets rentesikringsforretninger har følgende forfallsstruktur:

Utløpsår:	2021	2020
2022	250 000 000	100 %

Resterende lånebeløp har flytende rente.

Kontantstrømsikring

Konsernets gjeldsfinansiering har eksponering mot flytende rente. Konsernet bruker flytende til fastrentederivater i styring av selskapets renterisiko. Sikringen av konsernets kontantstrøm ved bruk av rentederivater gjennomføres ved at derivatens løpetid og volum knyttes opp mot selskapets forventede forfallsprofil for rentebærende gjeld. Konsernets forventede forfallsprofil for rentebærende gjeld baseres på vurderinger knyttet til refinansiering av eksisterende gjeld, og behov for etablering av ny finansiering.

Tabellen nedenfor viser at kontantstrømsikringene medfører at selskapet oppnår fastrente-eksponering for 25% av rentebærende gjeld. Endringer i NIBOR-renter vil dermed påvirke rentekostnaden knyttet til 75% av selskapets rentebærende gjeld.

Kontantstrømsikring (NOK)	2021	2020
Sikringsobjekt		
Rentebærende gjeld med flytende rente	1 019 820 000	727 500 000
Sikringsinstrument		
Rentebytteavtaler (flytende til fast)	250 000 000	250 000 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	769 820 000	477 500 000
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	25 %	34 %

Kontantstrømsikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret.

Verdiendring (NOK)	2021	2020
IB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	9 766 250	8 843 713
Verdiendring	-7 935 289	922 537
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	1 830 961	9 766 250

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler knyttet til kontantstrømsikringsaktiviteter angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene. Verdiendring gjennom regnskapsåret representerer en endring av markedsvurderte forpliktelser. Økningen i selskapets markedsvurderte forpliktelser for regnskapsåret 2021, skyldes i hovedsak lavere markedsrenter.

**Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern****Hinna Park Eiendom AS**

Langsiktige fordringer	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig fordring konsernselskaper*	379 674 608	369 221 159

Kortsiktige fordringer

	31.12.2021	31.12.2020
Mottatt konsernbidrag	13 271 951	5 087 188
Andre fordringer	8 617	97 031
Fordringer på konsernselskaper	13 280 568	5 184 219

Annen langsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til morselskap	150 190 369	18 465 548
Langsiktig gjeld konsernselskaper*	5 007 565	29 972 501
	155 197 934	48 438 049

*) Beløpet er i sin helhet saldoer på konto i konsernkontosystemet.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**Aksjekapitalen består av:**

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer	100	100 000	10 000 000
Fordeling av aksjer pr. 31.12.21:			
Entra ASA		Antall	Andel
Camar Eiendom AS	A-aksjer	50	50 %
Sum antall aksjer:	B-aksjer	50	50 %
		100	100 %

Styreleder har dobbel stemme ved stemmelikhet.

Aksjer eid av Camar Eiendom AS er eid indirekte av blant annet det tidligere styremedlemmet Sindre Ertvaag gjennom andre selskap.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser**Hinna Park Eiendom konsern**

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	4 854 215	3 445 355
Arbeidsgiveravgift	790 987	553 890
Pensjonskostnader	687 924	662 553
Andre ytelser	159 500	59 440
Sum lønnskostnader	6 492 626	4 721 238

Antall årsverk sysselsatt i konsernet

3 3

Selskapet har ikke sysselsatt noen årsverk. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter.

	Hinna Park Eiendom AS		Hinna Park Eiendom konsern	
Godtgjørelse til revisor	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks. mva)	41 950	60 500	204 700	247 000
Andre attestasjonstjenester	-	-	95 713	-
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	26 076	-	264 325	114 817
Sum godtgjørelse	68 026	60 500	564 738	361 817

Note 11 Pensjonskostnader, - midler og - forpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordninger som tilfredstiller kravene i denne loven. Konsernet har to pensjonsordninger, en ytelsesbasert ordning og en innskuddsbasert ordning.

Den ytelsesbaserte ordningen omfatter to aktive medlemmer og ingen pensjonister. Ordningen omfatter alderspensjonen fra fylte 67 år som løper livsvarig. Det er også tilknyttet uføre-, etterlatte- og barnepensjon.

	2021	2020
Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden	395 774	363 973
Kapitalkostnad av tidligere opptjente pensjoner	81 022	91 679
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-98 993	-117 882
Administrasjonskostnader	98 670	93 778
Periodisert arbeidsgiveravgift	55 804	51 320
Amortisert tap/gevinst	238 903	231 123
Netto pensjonskostnad	771 179	713 991



Økonomiske forutsetninger (ytelsesbasert ordninger)	31.12.2021	31.12.2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet lønnsregulering	3,10 %	2,70 %
Forventet pensjonsøkning	2,75 %	2,25 %
Forventet regulering av folketrygdens beløp	2,50 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	0,00 %	0,00 %
Aktuarmessige forutsetninger (ytelsesbasert ordning)		
Anvendt dødelighetsrate	K2013	K2013
Frivillig avgang (alle aldre)	0% ved 62 år	0% ved 62 år
	31.12.2021	31.12.2020
Påløpne pensjonsforpliktelser	5 624 428	4 765 973
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-4 319 323	-3 436 093
Ikke resultatført virkning av etsimatavvik	-781 991	-715 501
Netto pensjonsforpliktelse	523 114	614 379

Innskuddsordningen omfatter en person. Det er betalt kr 23.424 i innskudd i 2021.

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Hinna Park Eiendom AS		Hinna Park Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skatt på mottatt konsernbidrag	-283 085	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-2 046 205	-1 894 470	-8 853 075	-7 521 946
Sum skattekostnad	-2 329 290	-1 894 470	-8 853 075	-7 521 946

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-10 587 680	-8 611 223	-25 827 462	-22 483 738
Permanente forskjeller*	-	-	-14 413 777	-13 615 327
Endring i midlertidige forskjeller	367 245	-1 241 666	23 077 994	23 797 971
Korreksjon endring i midlertidige forskjeller 2019	-	-	-	1 908 409
Fremført underskudd til fremføring	-	-	17 163 245	10 392 684
Mottatt konsernbidrag	1 286 750	-	-	-
Årets skattegrunnlag	-8 933 685	-9 852 889	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	Hinna Park Eiendom AS		Hinna Park Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
Anleggsmidler	-	-	393 113 922	410 644 521
Pensjonsforpliktelser	-	-	-523 114	-614 379
Avsetning for forpliktelser	2 161 137	2 480 742	-4 587 141	-4 039 111
Gevinst- og tapskonto	-	-	7 987 967	9 560 183
Avsetning tap på fordringer	-	-	-187 500	-270 000
Finansielle instrumenter	338 750	406 390	1 187 123	4 788 077
Fremførbart underskudd	-53 184 503	-44 250 818	-64 414 014	-47 250 769
Avskårne renter til fremføring	-	-	-4 167 025	-4 167 025
Sum	-50 684 616	-41 383 686	328 410 218	368 651 497
Bokført 22 % utsatt skatt	-11 150 616	-9 104 411	72 250 240	81 103 321

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	Hinna Park Eiendom AS		Hinna Park Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
22% skatt av resultat før skatt	-2 329 290	-1 894 470	-5 682 042	-4 946 422
Permanente forskjeller*	-	-	-3 171 034	-2 995 372
For lite avsatt skattekostnad 2019	-	-	-	419 848
Beregnet skattekostnad	-2 329 290	-1 894 470	-8 853 075	-7 521 946
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	34,3 %	33,5 %

*) Inkluderer ikke skattepliktige inntekter og fradragsberettigede kostnader, herunder gevinst fra salg av aksjer og representasjon.

Note 13 Bankinnskudd

Selskapet har etablert en konsernkontoordning. Netto bankinnskudd er presentert som Hinna Park Eiendom AS sitt bankinnskudd. Selskapet har langsiktige låneavtaler med sine datterselskaper. Lån til datterselskaper er klassifisert som omløpsmidler (kortsiktig element) og som anleggsmidler (langsiktig element).

Konsernets bankinnskudd omfatter bundne skatetrekkmidler med kr 174.258.

Note 14 Fremleieavtale

Konsernet har en leieavtale utenom egneide bygg som fremleies. Det er for 2021 bokført en inntekt knyttet til fremleieavtalen på kr 9.587.000 og en kostnad på kr 12.242.057. Leieavtalen utløper juli 2026.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hinna Park Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Hinna Park Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: YVJUZ-F2TWF-0YGYL-4N7XU-Y2YPK-QCCNI



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hinna Park 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2022
Deloitte AS

Roger Furholm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: YVJUZ-FJWF-0YGYL-4N7XU-Y2YPK-QOCNI



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."

Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-31 14:55:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: YVJUZ-F2TWF-OYGYL-4N7XU-Y2YPK-QOCNI

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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