



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 167 629
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HÖEGH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Parkveien 55 0256 OSLO

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kari Liltved
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2023

### 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, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		418 368	
Annen driftskostnad	3	5 204 077	5 429 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 622 445</b>	<b>5 429 829</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 622 445</b>	<b>-5 429 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 904 491	
Annen finansinntekt		250 596 617	4 588 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>263 501 108</b>	<b>4 588 116</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 112 937	1 227 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 112 937</b>	<b>1 227 709</b>
<b>Netto finans</b>		<b>259 388 171</b>	<b>3 360 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>253 765 726</b>	<b>-2 069 422</b>
Skattekostnad på resultat	4	697 204	-1 461 276
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		253 068 522	
Overført fra annen egenkapital			-608 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	21 520 698	22 217 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 520 698</b>	<b>22 217 902</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 194 194 137	1 191 919 073
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 194 194 137</b>	<b>1 191 919 073</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 215 714 835</b>	<b>1 214 136 975</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	12 904 491	
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 904 491</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 904 491</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 619 326</b>	<b>1 214 136 975</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer	8	-264 014 244	-116 655 000
Overkurs		135 440 300	135 440 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 026 056</b>	<b>685 385 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		686 586 245	481 517 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>686 586 245</b>	<b>481 517 723</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>1 224 612 301</b>	<b>1 166 903 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			310 375
Annen kortsiktig gjeld	6	4 007 026	46 923 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 007 026</b>	<b>47 233 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 007 026</b>	<b>47 233 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 228 619 326</b>	<b>1 214 136 975</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinnteter	7,8	254 896 000	225 980 000
Salgsinntekter fra bolig		457 990 000	0
Andre inntekter		52 985 000	80 970 000
Gevinst ved salg av eiendommer		20 785 000	124 874 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>786 656 000</b>	<b>431 824 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		348 365 000	
Administrative kostnader	11,12	42 100 000	55 735 000
Avskrivinger	10	3 454 000	5 667 000
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	40 461 000	44 607 000
Vedlikeholdskostnader		1 451 000	7 954 000
Andre eiendomsrelaterte kostnader		6 912 000	4 941 000
Andre kostnader		31 897 000	47 401 000
Netto resultat fra felleskontrollerte- og tilknyttet virksomhet	26	48 537 000	-144 173 000
Verdiendringer investeringseiendom	9	297 988 000	-464 570 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>821 165 000</b>	<b>-442 438 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-34 509 000</b>	<b>874 262 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 706 000	1 503 000
Verdiendringer finansielle instrumenter		114 743 000	88 361 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 449 000</b>	<b>89 864 000</b>
Annen finanskostnad		102 609 000	79 028 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 609 000</b>	<b>79 028 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 840 000</b>	<b>10 836 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 669 000</b>	<b>885 098 000</b>
Betalbar skatt	14	680 000	3 582 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring utsatt skatt	14	26 006 000	116 103 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-41 355 000</b>	<b>765 413 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 355 000</b>	<b>765 413 000</b>
Minoritetsinteresser		6 360 000	45 451 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-47 715 000</b>	<b>719 962 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital			719 962 000
Overført fra annen egenkapital		-47 715 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 715 000</b>	<b>719 962 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	32 621 000	65 252 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>32 621 000</b>	<b>65 252 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	9,22	7 092 405 000	6 560 655 000
Varige driftsmidler	10	19 537 000	14 787 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 111 942 000</b>	<b>6 575 442 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	26		
Investeringer i tilknyttet selskap	26	648 667 000	862 163 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		90 579 000	65 324 000
Investering i aksjer og andeler		1 367 000	1 102 000
Finansielle derivater	13	119 131 000	21 152 000
Andre fordringer		6 354 000	6 254 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>866 098 000</b>	<b>955 995 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 010 661 000</b>	<b>7 596 689 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendom holdt for salg	9		92 000 000
Varelager	15	276 474 000	289 916 000
<b>Sum varer</b>		<b>276 474 000</b>	<b>381 916 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	37 511 000	37 862 000
Andre fordringer	16	1 285 000	11 232 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 796 000</b>	<b>49 094 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	17	77 670 000	36 446 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 670 000</b>	<b>36 446 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		392 940 000	467 456 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 403 601 000</b>	<b>8 064 145 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer		-264 014 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 000	135 440 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 026 000</b>	<b>685 385 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egnekapital		3 382 960 000	3 475 165 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 382 960 000</b>	<b>3 475 165 000</b>
Minoritetsinteresser		271 555 000	287 833 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 192 541 000</b>	<b>4 448 383 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	879 347 000	909 063 000
Andre forpliktelser og gjeld		6 654 000	7 107 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>886 001 000</b>	<b>916 170 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital		74 806 000	19 152 000
Rentebærende gjeld	13,19, 21,22	2 202 458 000	1 927 911 000
Finansielle derivater	14	28 942 000	42 905 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 306 206 000</b>	<b>1 989 968 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 192 207 000</b>	<b>2 906 138 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentebærende gjeld	3,19,2 1,22	755 808 000	478 981 000
Finansielle derivater	13		2 801 000
Leverandørgjeld		43 036 000	51 288 000
Annen kortsiktig gjeld	15,20	220 009 000	176 555 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 018 853 000</b>	<b>709 625 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 211 060 000</b>	<b>3 615 763 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 403 601 000</b>	<b>8 064 146 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 631134

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 167 629  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØEGH EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Parkveien 55  
0256 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Liltved  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 01.08.2023

---

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



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		418 368	
Annen driftskostnad	3	5 204 077	5 429 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 622 445</b>	<b>5 429 829</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 622 445</b>	<b>-5 429 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 904 491	
Annen finansinntekt		250 596 617	4 588 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>263 501 108</b>	<b>4 588 116</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 112 937	1 227 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 112 937</b>	<b>1 227 709</b>
<b>Netto finans</b>		<b>259 388 171</b>	<b>3 360 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	253 765 726	-2 069 422
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>697 204</b>	<b>-1 461 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		253 068 522	
Overført fra annen egenkapital			-608 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>253 068 522</b>	<b>-608 146</b>



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HÖEGH EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	21 520 698	22 217 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 520 698</b>	<b>22 217 902</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 194 194 137	1 191 919 073
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 194 194 137</b>	<b>1 191 919 073</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 215 714 835</b>	<b>1 214 136 975</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	12 904 491	
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 904 491</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 904 491</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 619 326</b>	<b>1 214 136 975</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer	8	-264 014 244	-116 655 000
Overkurs		135 440 300	135 440 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 026 056</b>	<b>685 385 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		686 586 245	481 517 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>686 586 245</b>	<b>481 517 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>1 224 612 301</b>	<b>1 166 903 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			310 375
Annen kortsiktig gjeld	6	4 007 026	46 923 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 007 026</b>	<b>47 233 952</b>



Sum gjeld	4 007 026	47 233 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 228 619 326	1 214 136 975



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinnteter	7,8	254 896 000	225 980 000
Salgsinntekter fra bolig		457 990 000	0
Andre inntekter		52 985 000	80 970 000
Gevinst ved salg av eiendommer		20 785 000	124 874 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>786 656 000</b>	<b>431 824 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		348 365 000	
Administrative kostnader	11,12	42 100 000	55 735 000
Avskrivinger	10	3 454 000	5 667 000
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	40 461 000	44 607 000
Vedlikeholdskostnader		1 451 000	7 954 000
Andre eiendomsrelaterte kostnader		6 912 000	4 941 000
Andre kostnader		31 897 000	47 401 000
Netto resultat fra felleskontrollerte- og tilknyttet virksomhet	26	48 537 000	-144 173 000
Verdiendringer investeringseiendom	9	297 988 000	-464 570 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>821 165 000</b>	<b>-442 438 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-34 509 000</b>	<b>874 262 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 706 000	1 503 000
Verdiendringer finansielle instrumenter		114 743 000	88 361 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 449 000</b>	<b>89 864 000</b>
Annen finanskostnad		102 609 000	79 028 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 609 000</b>	<b>79 028 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 840 000</b>	<b>10 836 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>-14 669 000</b>	<b>885 098 000</b>
Betalbar skatt	14	680 000	3 582 000
Endring utsatt skatt	14	26 006 000	116 103 000



<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>-41 355 000</b>	<b>765 413 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-41 355 000</b>	<b>765 413 000</b>
Minoritetsinteresser	6 360 000	45 451 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>-47 715 000</b>	<b>719 962 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overført til annen egenkapital		719 962 000
Overført fra annen egenkapital	-47 715 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-47 715 000</b>	<b>719 962 000</b>



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	32 621 000	65 252 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>32 621 000</b>	<b>65 252 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	9,22	7 092 405 000	6 560 655 000
Varige driftsmidler	10	19 537 000	14 787 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 111 942 000</b>	<b>6 575 442 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investerings i datterselskap	26		
Investeringer i tilknyttet selskap	26	648 667 000	862 163 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		90 579 000	65 324 000
Investering i aksjer og andeler		1 367 000	1 102 000
Finansielle derivater	13	119 131 000	21 152 000
Andre fordringer		6 354 000	6 254 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>866 098 000</b>	<b>955 995 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 010 661 000</b>	<b>7 596 689 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendom holdt for salg	9		92 000 000
Varelager	15	276 474 000	289 916 000
<b>Sum varer</b>		<b>276 474 000</b>	<b>381 916 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	37 511 000	37 862 000
Andre fordringer	16	1 285 000	11 232 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 796 000</b>	<b>49 094 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	17	77 670 000	36 446 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 670 000</b>	<b>36 446 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>392 940 000</b>	<b>467 456 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 403 601 000</b>	<b>8 064 145 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18	666 600 000	666 600 000
Beholdning av egne aksjer		-264 014 000	-116 655 000
Overkurs		135 440 000	135 440 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 026 000</b>	<b>685 385 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Opptjent egnekapital		3 382 960 000	3 475 165 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 382 960 000</b>	<b>3 475 165 000</b>

Minoritetsinteresser		271 555 000	287 833 000
----------------------	--	-------------	-------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 192 541 000</b>	<b>4 448 383 000</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	14	879 347 000	909 063 000
Andre forpliktelser og gjeld		6 654 000	7 107 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>886 001 000</b>	<b>916 170 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital		74 806 000	19 152 000
Rentebærende gjeld	13,19,21,	2 202 458 000	1 927 911 000
Finansielle derivater	14	28 942 000	42 905 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 306 206 000</b>	<b>1 989 968 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 192 207 000</b>	<b>2 906 138 000</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Kortsiktig gjeld

Rentebærende gjeld	3,19,21,2	755 808 000	478 981 000
Finansielle derivater	13		2 801 000
Leverandørgjeld		43 036 000	51 288 000
Annen kortsiktig gjeld	15,20	220 009 000	176 555 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 018 853 000</b>	<b>709 625 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>4 211 060 000</b>	<b>3 615 763 000</b>
------------------	--	----------------------	----------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 403 601 000</b>	<b>8 064 146 000</b>
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 987 167 629  
HØEGH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Høegh Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høegh Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling 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.
- 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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

### 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.

### Øvrig informasjon

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT 2022

## HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2022	2021
Leieinntekter	7,8	254 896	225 980
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	-40 461	-44 607
Vedlikeholds-kostnader		-1 451	-7 954
Andre eiendomsrelaterte kostnader		-6 912	-4 941
<b>Netto driftsresultat - utleie</b>		<b>206 072</b>	<b>168 478</b>
Salgsinntekter fra bolig		457 990	0
Produksjonskostnader bolig		-348 365	0
Andre inntekter		52 985	80 970
Andre kostnader		-31 897	-47 401
Administrative kostnader	11,12	-42 100	-55 735
Avskrivning	10	-3 454	-5 667
Gevinst ved salg av eiendom		20 785	124 874
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>312 016</b>	<b>265 519</b>
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	-48 537	144 173
Verdiendring investeringseiendom	9	-297 988	464 570
<b>Driftsresultat</b>		<b>-34 509</b>	<b>874 262</b>
<b>Finans</b>			
Finansinntekter		7 706	1 503
Finanskostnader		-102 609	-79 028
Verdiendring finansielle instrumenter		114 743	88 361
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>19 840</b>	<b>10 836</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-14 668</b>	<b>885 098</b>
Betalbar skatt	14	-680	-3 582
Endring utsatt skatt	14	-26 006	-116 103
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>-41 355</b>	<b>765 413</b>
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		6 360	45 451
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		-47 714	719 962



HÖEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringseiendom	9,22	7 092 405	6 560 655
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	648 667	862 163
Varige driftsmidler	10	19 537	14 787
Investering i aksjer og andeler		1 367	1 102
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		90 579	65 324
Andre fordringer		6 354	6 254
Finansielle derivater	13	119 131	21 152
Utsatt skattefordel	14	32 621	65 252
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 010 661</b>	<b>7 596 689</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Eiendom holdt for salg	9	-	92 000
Varelager	15	276 474	289 916
Fordringer	16	1 285	11 232
Kundefordringer	16	37 511	37 862
Bankinnskudd	17	77 670	36 446
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>392 940</b>	<b>467 456</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 403 601</b>	<b>8 064 145</b>



ÅRSRAPPORT 2022

## HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	666 600	666 600
Egne aksjer		-264 014	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		3 382 960	3 475 165
Ikke-kontrollerende eierinteresser		271 555	287 833
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 192 542</b>	<b>4 448 383</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	2 202 458	1 927 911
Lån fra aksjonær		74 806	19 152
Andre forpliktelser og gjeld		6 654	7 107
Finansielle derivater	13	28 942	42 905
Utsatt skatt	14	879 347	909 063
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 192 207</b>	<b>2 906 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	755 808	478 981
Leverandørgjeld		43 036	51 288
Finansielle derivater	13	-	2 801
Annen kortsiktig gjeld	15,20	220 009	176 555
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 018 853</b>	<b>709 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 211 060</b>	<b>3 615 762</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 403 601</b>	<b>8 064 145</b>

Oslo, 27. april 2023

Leif O. Høegh

Morten W. Høegh

Lise Duetoft

Gunnar Oveland

Arne Vannebo

Isabella Alveberg

Eirik Thrygg



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	NOTE	2022	2021
Driftsresultat		-34 509	874 262
Periodens betalte skatt	14	-680	-3 589
Avskrivninger	10	3 454	5 667
Endring i kundefordringer	16	351	8 035
Endring i andre fordringer	16	9 947	-2 724
Endring i leverandørgjeld		-8 252	15 350
Endring i varelager	15	13 442	-195 945
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	20	98 655	41 196
Gevinst av salg		-20 785	-124 874
Verdiendring investeringseiendommer	9	297 988	-464 570
Resultatandel fra TS	26	213 497	-137 670
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>573 108</b>	<b>15 138</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Betaling for investeringseiendommer	9	-865 943	-373 104
Mottatt ved salg av investeringseiendommer		17 057	380 726
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-265	-221
Mottatt ved salg av eiendeler holdt for salg		102 162	-
Ut- eller inbetaling fra langsiktige fordringer		-25 355	-56 332
Elementer uten kontantstrømeffekt		9 242	38 833
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-763 102</b>	<b>-10 098</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Finansinntekter		7 706	1 503
Finanskostnader		-102 609	-79 028
Nedbetaling av rentebærende gjeld	19	-1 406 465	-1 053 044
Opptak av rentebærende gjeld	19	1 935 817	1 132 464
Betalt utbytte	19	-48 000	-58 449
Kjøp av egne aksjer		-147 359	-
Utbetaling til minoritetsinteresser		-7 872	-5 167
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>231 218</b>	<b>-61 721</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		41 224	-56 681
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		36 446	93 128
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>		<b>77 670</b>	<b>36 446</b>



ÅRSRAPPORT 2022

## ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE- KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	IKKE-KON- TROLLERENDE EIERINTERESSER	OPPTJENT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 1. januar 2021	666 600	135 440	-116 655	244 968	2 819 259	3 749 612
Årsresultat				45 451	719 962	765 413
Endring i minoritet				-5 167	-	-5 167
Utbytte				-12 449	-46 000	-58 449
Andre justeringer				15 030	-18 055	-3 025
Sum årets endring	-	-	-	42 865	655 907	698 772
Total egenkapital 31. desember 2021	666 600	135 440	-116 655	287 833	3 475 165	4 448 383
Total egenkapital 1. januar 2022	666 600	135 440	-116 655	287 833	3 475 165	4 448 383
Årsresultat				6 360	-47 714	-41 355
Endring i minoritet				-2 275	-	-2 275
Utbytte				-7 872	-48 000	-55 872
Kjøp av egne aksjer			-147 359			-147 359
Andre justeringer				-12 490	3 510	-8 980
Sum årets endring	-	-	-147 359	-16 278	-92 204	-255 841
Total egenkapital 31. desember 2022	666 600	135 440	-264 014	271 555	3 382 960	4 192 542



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 1

### GENERELL INFORMASJON

Høegh Eiendom Holding AS er et familieeiet eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og i det sentrale østlandsområdet. Virksomheten omfatter både næringsseiendom og boliger. Selskapets hovedkontor ligger i Parkveien 55 i Oslo.

## NOTE 2

### SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. Beløpene er presentert i tusen kroner (NOK) om ikke annet er angitt. Morselskapets funksjonelle valuta er NOK, som også er presentasjonsvalutaen til konsernet.

#### 2.1 - Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Høegh Eiendom Holding AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2022, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2022.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert, som investerings-eiendommer, som måles til virkelig verdi med gevinster og tap innregnet i resultatregnskapet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

#### 2.2 - Konsolideringsprinsipper

##### A) DATTERSELSKAPER

Konsernregnskapet inneholder årsregnskapet for selskapet og enheter kontrollert av selskapet. Konsernet kontrollerer en enhet når konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra investeringen i enheten og har mulighet til å påvirke avkastningen gjennom sin kontroll over enheten. Som hovedregel foreligger kontroll når morselskapet kontrollerer majoriteten av stemmerettighetene. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører. Konsernet vurderer løpende om de kontrollerer et foretak som det er investert i dersom det foreligger endringer i ett eller flere av de tre elementene som gjelder kontroll som er listet ovenfor.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes og pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll. Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som

goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet. Oppkjøp av «single purpose» selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Virksomhetssammenslutninger kommer ikke til anvendelse).

Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris. Ved slike oppkjøp avsettes det ikke for utsatt skatt (jfr. IAS 12).

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall når det gjelder nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### B) FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Felleskontrollerte selskaper («joint ventures») er selskaper eller enheter der konsernselskap har delt kontroll med en eller flere andre investorer. I et felleskontrollert selskap må avgjørelser knyttet til virksomheten vedtas enstemmig mellom de kontrollerende partene. Høegh Eiendom klassifiserer sine investeringer basert på andelen som kontrolleres og andre underliggende faktorer. Dette inkluderer en vurdering av stemmerettigheter, eierskapsstruktur og den relative styrken, kjøps- og salgsrettigheter kontrollert av konsernet og andre aksjonærer. Det foretas en individuell vurdering av hver enkelt investering i felleskontrollerte selskaper. Dersom det skjer endringer i de underliggende faktum eller omstendigheter knyttet til en investering, gjøres en ny vurdering av om dette fortsatt er å anse som et felleskontrollert selskap.

Konsernets andel av det felleskontrollerte selskapets resultat etter skatt, justert for avskrivninger og eventuell regnskapsmessige avvik, presenteres på en separat linje i det konsoliderte resultatregnskapet. Felleskontrollerte selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden og presenteres som anleggsmidler.

##### C) TILKNYTTETE SELSKAPER

Tilknyttede selskaper er enheter der Høegh Eiendom har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger som hovedregel når konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmerettighetene. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost og deretter etter egenkapitalmetoden.

##### D) TRANSAKSJONER OG MINORITETSINTERESSER

Minoritetens andel er inkludert i konsernets resultatregnskap, og er spesifisert som minoritetsinteresser. På samme måte er minoritetsinteresser inkludert som del av konsernets egenkapital og er spesifisert i konsolidert balanse.

### 2.3 - Omregning av utenlandsk valuta

#### (A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

#### (B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

### 2.4 - Investeringseiendom

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring på investeringseiendommer. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringsstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Endrer brukeren av en eiendom seg til et konsernselskap omklassifiseres eiendommen til eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom (single purpose selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen.

Investeringseiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investeringseiendommer.

### 2.5 - Varelager

Eiendom (bolig) under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Kostnader som henføres består av tomtkostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader. Det foretas avsetninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring.

Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klarlagt for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet det vedtas å iverksette et boligprosjekt.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager.

### 2.6 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Avskrivninger følger den lineære metoden som innebærer et konstant avskrivningsbeløp over eiendelens utnyttbare levetid dersom eiendelens restverdi ikke blir endret. Hvis betydelige enkeltdeleer av eiendelene har ulik utnyttbar levetid, blir de innregnet og avskrevet separat. Beregnet utnyttbar levetid, restverdier og avskrivningsmetode blir gjennomgått ved utgangen av hver rapporteringsperiode, og effekten av eventuelle endringer blir behandlet prospektivt. Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Varige driftsmidler fraregnes ved avhending eller når det ikke forventes flere fremtidige økonomiske fordeler fra eiendelens bruk eller avhending. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved fraregning er forskjellen mellom salgssummen og den balanseførte verdien av eiendelen og inngår i resultatet når den fraregnes.

### 2.7 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubestemt levetid, som eksempelvis goodwill, avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter).

Ikke finansielle eiendeler (eller kontantgenererende enheter) bortsett fra goodwill som har hatt nedskrivninger, blir vurdert for eventuell reversering av nedskrivning på hver rapporteringsdato. En reversering regnskapsføres umiddelbart i resultatregnskapet og øker eiendelens balanseførte verdi til det reviderte estimatet av gjenvinnbart beløp, men



## HØEGH EIENDOM

slik at den økte balanseførte verdien ikke overstiger den balanseførte verdien som ville blitt beregnet dersom det ikke var innregnet noe tap ved verdifall for eiendelen i tidligere år.

### 2.8 - Finansielle eiendeler og forpliktelser

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, amortisert kost eller utlån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse. Finansielle forpliktelser skal måles til amortisert kost, med unntak av finansielle forpliktelser som skal måles til virkelig verdi over resultatet på grunn av at de er «holdt for handelsformål» eller utpekt til måling til virkelig verdi over resultatet. For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Dersom det foreligger slike indikasjoner på verdifall, måles tapet som differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av estimerte framtidige kontantstrømmer diskontert med opprinnelig internerente. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp for pliktelsen samtidig.

#### (A) AMORTISERT KOST

Ved førstegangsinnregning skal forpliktelsen måles til virkelig verdi pluss transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. Det betyr at transaksjonskostnadene (og rentene) blir resultatført (amortisert) over lånets løpetid. Hver periode vil effektiv rente bli resultatført. Denne vil være høyere enn renten som betales. Differansen føres mot lånene slik at lånene hver periode vil øke noe, forutsatt at de ikke nedbetales underveis. Tilbakebetalinger på hovedstol reduserer forpliktelsen.

#### (B) FINANSIELLE EIENDELER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET

Finansielle eiendeler og forpliktelse til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for salg. En finansiell eiendel og forpliktelse klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for salg, med mindre de er en del av en sikring. Konsernet har kun derivater i denne kategorien. Derivater i kategorien holdt for salg klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

#### (C) UTLÅN OG FORDRINGER

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantekvivalenter i balansen, og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jfr. note 2.10 og 2.18).

### 2.9 - Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

## NOTER OG REGNSKAP

Konsernet finansielle derivater omfatter utelukkende rentebytteavtaler. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen for verdiendring finansielle instrumenter.

### 2.10 - Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler.

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for forventet tap.

### 2.11 - Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

### 2.12 - Aksjekapital, overkurs og aksjeopsjoner

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### 2.13 - Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, jfr. note 2.18.

### 2.14 - Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente (jfr. note 2.18). Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån som forfaller innen 12 måneder fra balansedato klassifiseres som kortsiktig gjeld. Unntaket er hvis det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

### 2.15 - Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattebar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid. Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. innregningsunntaket i IAS 12 Inntektsskatt. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt. Ved verdifall under kostpris reverseres først beløpet knyttet til første gangs innregning vedrørende innregningsunntaket for utsatt skatt. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

### 2.16 - Inntektsføring

Driftsinntekter består hovedsakelig av husleie, driftstjenester og boligsalg. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

#### (A) LEIEINNTEKT

Husleie inntektsføres lineært over leieperioden. Kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Ut kjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

#### (B) BOLIGSALG

Boligsalg inntektsføres når kontroll overføres og boligen overleveres til kjøper. Inntekten måles til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt eller utestående etter juridisk sluttføring av transaksjonen.

#### (C) ANNEN INNTEKT

Annen inntekt inntektsføres når den er oppjent.

### 2.17 - Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

### 2.18 - Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metode. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet. Når effektiv rente beregnes, estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid). Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer som det tar betydelig tid å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

### 2.19 - Pensjoner

Konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

Et fåtall ansatte har i tillegg en lukket pensjonsordning. Denne pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og er usikret. Forpliktelsen er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

### 2.20 - Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.

Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

## NOTE 3

### NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER AV IFRS-STANDARDER

Følgende nye IFRS-standarder, endringer i standarder og fortolkninger er tatt i bruk i perioden:

Alle relevante nye- og reviderte IFRS-er og IFRIC- fortolkninger som er obligatoriske for perioder som begynner 1. januar 2022 og tidligere, er benyttet for alle perioder presentert i dette konsernregnskapet.

Nye standarder, endringer i standarder og fortolkninger som er offentliggjort, men som konsernet har valgt å ikke ta i bruk i årsregnskapet for 2022:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2022.

Det er ingen andre standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernets regnskap.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 4

### VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

#### 4.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en årlig oppdatert verdivurdering. Porteføljen av investeringseiendommer er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert år siden 2016. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede- og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon.

Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,7-3,5%). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3 - 10 % basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene.

#### 4.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater består av rentebytteavtaler (SWAP). Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 5.

## NOTE 5

### FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet når dette kan måles tilstrekkelig pålitelig.

#### 5.1 - Investeringseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finans ansvarlig for å utarbeide verddivurderingene av investeringseiendommene som brukes i finansregnskapet. Økonomi- og finansavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes årlig til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelse, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av- og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verddivurderingene gjennomgås hvert år som en sentral del av kvalitetssikringen av årsrapporten. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31.12 verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør. Det er NEWSEC som har utarbeidet verddivurderingene. Eiendommer med en nylig observerbar transaksjonspris er ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør før neste periode. Spesielle eiendommer der verdien ikke kan måles tilstrekkelig pålitelig er heller ikke verdsatt av en uavhengig profesjonell aktør. Se også note 4 for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

#### 5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

Estimeret virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

#### (A) KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

#### (B) RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSE

Ved førstegangsinnregning måles forpliktelsen til virkelig verdi justert for transaksjonskostnader som er direkte henførbare til utstedelsen. I etterfølgende målinger måles forpliktelsen til amortisert kost ved å bruke effektiv rentes metode. I note 13 er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser.

#### (C) KUNDEFORDRINGER/ANDRE FORDRINGER OG LEVERANDØRGJELD/ANNEN GJELD

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter, fordi de er kortsiktige.

#### (D) DERIVATER

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.



## NOTE 6

### FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av økonomi- og finansavdelingen i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Avdelingen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som renterisiko.

#### 6.1 – Markedsrisiko

##### (A) VALUTARISIKO

Konsernet har ikke inngått leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle operasjonelle kostnader er i norske kroner.

##### (B) PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har mange langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid for leiekontraktene er 6,8 år ved utgangen av 2022 (2021: 7,1 år).

Leieavtalene for forretningsleie gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 % KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2022 var 7,5 %.

##### (C) RENTERISIKO

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede rentesikringspolicyen er at konsernet skal ha en rentesikring som utgjør 4–6 rentesikringsgradsår på lån knyttet til utleieeiendommene. Ved årets slutt var dette tallet 4,7 (2021: 5,1). Rentesikringsgradsår beregnes som andel gjeld knyttet til utleieporteføljen (samt byggelån som skal refinansieres som gjeldsbrevlån kommende 12-månedersperiode) som er rentesikret, summert over en tiårsperiode. Tidsrammen for å redusere renteendringer er 10 år, i tråd med konsernets investeringstidshorison. 5 sikringsgradsår tilsvarer å være 100 % sikret over en 5-årsperiode, eller 50 % sikret over en 10 årsperiode.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

ÅR (ALLE TALL I MNOK)	2022	2021
Under 1 år	0	200
1-2 år	0	0
3-5 år	100	0
Over 5 år	1660	1360
SUM Hovedstol	1760	1560

#### 6.2 – Kredittisiko

Konsernets kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper eller offentlige for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet overvåker kredittrating og kredittistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto. Garanti eller depositumets størrelse reflekteres i henhold til soliditeten til leietaker. Leieinntekter blir i stor grad fakturert forskuddsvis per måned eller kvartal. Kredittap i både 2022 og 2021 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

#### 6.3 – Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

#### Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter

(ALLE TALL I MNOK)	2022	2021
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	1504	1351
Bankinnskudd	78	36

Som beskrevet på de foregående sidene har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som begrenser behovet for likviditetsreserver knyttet til økte rentenivåer. Likviditetsrisikoen i konsernet knytter seg dermed først og fremst til om selskapet har likviditet til å betale avdrag og forfall på gjeld. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2022 og 2021. Som covenantkrav i konsernets låneavtaler skal konsernet ha minst MNOK 100 i fri likviditet, dvs. som bankinnskudd og ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernet overholder dette kravet og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2022. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld klassifisert etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 7

### SPESIFIKASJON AV INNTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

Høegh Eiendoms virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningseiendommer på det sentrale østlandsområdet. Det er mindre lokale forskjeller mellom risiko og lønnsomhet mellom Oslo, Moss og Ski, hvor selskapet per utgangen av regnskapsåret har sin virksomhet.

Selskapet klassifiserer sine eiendommer innenfor "Utleie" og "Utvikling". De eiendommene som er definert som "Utleie" er ferdig utviklet og fullt, eller tilnærmet fullt utleide. Eiendommene eies for å opparbeide leieinntekter og verdistigning. Eiendommer som er klassifisert som "Utvikling" er eiendommer som enten er under utvikling, eller skal utvikles i løpet av de nærmeste årene. Leieinntektene fra disse eiendommene vil kunne variere fra år til år.

	2022		2021			
	Utleie	Utvikling	Utleie	Utvikling		
Leieinntekter	234 396	20 500	196 168	29 812		
	Ski	Moss	Oslo	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	73 104	18 362	163 430	64 826	19 042	142 112

## NOTE 8

### LEIEINTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsernets utløp av leiekontrakter målt i verdien av kontraktene fordeler seg som følger per 31. desember

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie.

Ved utgangen av 2022 var arealledigheten 8,9%.

UTLØPER INNEN	2022	2021
Innen 1 år	12% 40 191	4 % 23 745
Mellom 1 og 5 år	38 % 130 764	47 % 259 774
Over 5 år	51 % 174 573	49 % 271 610
Totalt	100 % 345 528	100 % 555 128

## NOTE 9

### INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

#### Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2022	2021
Inngående balanseverdi per 1. januar	6 652 655	6 459 819
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	-120 000	-640 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	857 738	368 266
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	-297 988	464 570
<b>Totalverdi investeringseiendom per 31. desember</b>	<b>7 092 405</b>	<b>6 652 655</b>
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	-	92 000
<b>Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember</b>	<b>7 092 405</b>	<b>6 560 655</b>



## Virkelig verddivurderinger

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for eiendommer ved bruk av ulike typer grunnlag.

	VURDERING AV VIRKELIG VERDI			Sum estimert virkelig verdi
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	
Investerings eiendom	-	13 500	7 078 905	7 092 405
<b>Sum investerings eiendom per 31. desember 2022</b>	-	13 500	7 078 905	7 092 405
Investerings eiendom		105 500	6 547 155	6 652 655
<b>Sum investerings eiendom per 31. desember 2021</b>	-	105 500	6 547 155	6 652 655

Nivå 1: Investerings eiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Investerings eiendom er basert på observerbar markedsinformasjon som ikke er omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Investerings eiendom er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

## NOTE 10

### VARIGE DRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

	Driftsløsøre og inventar	
	2022	2021
Anskaffelseskost per 1. januar	49 388	46 543
Tilgang i året	8 205	2 428
Avgang i året	-	-417
<b>Anskaffelseskost per 31. desember</b>	<b>57 593</b>	<b>49 388</b>
Akkumulert avskrivning per 1. januar	34 602	28 935
Årets avskrivning	3 454	5 667
<b>Akkumulert avskrivning per 31. desember</b>	<b>38 056</b>	<b>34 602</b>
<b>Bokført verdi per 31. desember</b>	<b>19 537</b>	<b>14 787</b>
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 11

### REVISJONSHONORAR

(Beløp i NOK 1000)

Kostnadsført godtgjørelse til Pricewaterhousecoopers AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	2 883	2 404
Andre attestasjonstjenester	-	275
Andre tjenester utenfor revisjon	53	166
<b>Sum</b>	<b>2 937</b>	<b>2 846</b>

## NOTE 12

### PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSE

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Lønn og bonus	76 537	82 765
Arbeidsgiveravgift	14 379	12 776
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	6 052	6 211
Andre ytelser	-6 045	11 498
<b>Sum personalutgifter</b>	<b>90 924</b>	<b>113 249</b>
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	(13 030)	(14 351)
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	(11 105)	(13 683)
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	(9 140)	(10 001)
<b>Sum lønns- og personalkostnader</b>	<b>57 649</b>	<b>75 214</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	62,1	60,1
Antall ansatte per 31. desember	64	63



## Pensjon

Konsernet har en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. En av de ansatte er del av en lukket pensjonsordning ut over den vanlige innskuddsordningen alle ansatte er del av.

Den lukkede pensjonsordningen finansieres over selskaps drift og er usikker. Forpliktelsen er fryst og endringer i økonomiske forutsetninger vil ikke få innvirkning på fremtidig utbetalinger.

	2022	2021
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	1 764	2 501
<b>Totalt</b>	<b>1 764</b>	<b>2 501</b>

## Ytelser til ledende personer

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte fremkommer i tabellen nedenfor

	2022		2021	
	Lønn	Pensjon/ andre ytelser	Lønn	Pensjon/ andre ytelser
Administrerende direktør	6 693	248	6 693	237
Resterende ledende ansatte	29 204	1 402	22 157	1 314
<b>Sum ytelser til ledende ansatte</b>	<b>35 897</b>	<b>1 650</b>	<b>28 850</b>	<b>1 551</b>

## Godtgjørelse til styret

Det ble utbetalt kr 547 560,- i styregodtgjørelse i 2022 fra konsernet, hvorav 458 335,- fra morselskapet.

## Insentivprogram for ledende ansatte

Ledende ansatte i Høegh Eiendom deltar i et langsiktig incentivprogram som gir avkastning basert på konsernets avkastning over tid. Det er et krav om at man må være ansatt på utbetalingstidspunktet, og at deler av avkastningen skal investeres i aksjer i Høegh Eiendom AS. Aksjene må eies minimum i 12 måneder og kan kun selges til morselskapet Høegh Eiendom Holding AS. Incentivprogrammet ble iverksatt fra og med januar 2018.

Administrerende direktør eier 99,9 % av Inkognito Eiendom II AS, som igjen eier 1,57 % av Høegh Eiendom AS. Høegh Eiendom Holding AS eier de resterende 0,01 % av aksjene i Inkognito Eiendom II AS, men har alle stemmerettighetene i selskapet. Andre ledende ansatte eier tilsammen 0,17 % av Høegh Eiendom AS gjennom andre aksjeselskaper eller direkte.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 13

## FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

(Beløp i NOK 1000)

	NOTER	BALANSE- FØRT VERDI 2022	VIRKE- LIG VERDI 2022	BALANSE- FØRT VERDI 2021	VIRKELIG VERDI 2021
<b>Finansielle eiendeler</b>					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		119 131	119 131	21 152	21 152
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning					
Aksjer og andeler		1 102	1 102	1 102	1 102
Utlån og fordringer					
Obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning klassifisert som lån og fordringer					
Kundefordringer		37 511	37 511	37 862	37 862
Andre fordringer		92 107	92 107	82 810	82 810
Kontanter og kontantekvivalenter		77 670	77 670	36 446	36 446
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>333 632</b>	<b>333 632</b>	<b>179 372</b>	<b>179 372</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		28 942	28 942	45 705	45 705
Finansielle forpliktelser til amortisert kost					
Ansvarlig lån		74 806	74 806	19 152	19 152
Rentebærende forpliktelser		2 958 266	2 958 266	2 406 892	2 406 892
Andre forpliktelser		55 848	55 848	57 072	57 072
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		<b>3 117 862</b>	<b>3 117 862</b>	<b>2 528 821</b>	<b>2 528 821</b>
<b>Ikke resultatført gevinst/(tap)</b>			-		-



ÅRSRAPPORT 2022

## Verdsettelseshierarki

Tabellene under viser en fordeling av finansielle eiendeler og forpliktelser i tre nivåer basert på verdsettelsesmetode.

2022	Kvoterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelsesteknikk basert på observerbare markedsdata (nivå 2)	Verdsettelsesteknikk basert på ikke- observerbare markedsdata (nivå 3)	Sum
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		119 131		119 131
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		43 622		43 622
Andre fordringer		92 107		92 107
Kontanter og kontantekvivalenter		77 670		77 670
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		28 942		28 942
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		74 806		74 806
Rentebærende forpliktelser		2 958 266		2 958 266
Andre forpliktelser		55 848		55 848
<b>2021</b>				
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		21 152		21 152
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		37 862		37 862
Andre fordringer		82 810		82 810
Kontanter og kontantekvivalenter		36 446		36 446
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		45 705		45 705
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		19 152		19 152
Rentebærende forpliktelser		2 406 892		2 406 892
Andre forpliktelser		57 072		57 072

91



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

**NOTE 14****UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD**

(Beløp i NOK 1000)

Skattekostnaden er beregnet av resultat før skatt og består av endring i utsatt skatt og betalbar skatt.

SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Betalbar skatt	680	3 582
Endring utsatt skatt	26 006	116 103
Skattekostnad	26 686	119 685

BETALBAR SKATT OG UTSAKT SKATT I BALANSEN	2022	2021
Betalbar skatt	680	3 582
Utsatt skatt	879 347	909 063
Utsatt skattefordel	32 621	65 252

**Effektiv skattesats**

	2022	2021
Årsresultat før skatt	-14 668	885 098
Selskapskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-3 227	194 722

**Skatteeffekt av følgende poster**

Ikke fradragsberettigede kostnader	1 349	425
Ikke skattepliktige inntekter / fradragsberettiget tap	19 138	-78 630
Permanente forskjeller	9 426	3 055
Effekt av endret skattesats		
Andre poster	-	113
Skattekostnad	26 686	119 685
Effektiv skattesats	-182 %	14 %

**Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring**

	2022	2021
Finansielle derivater	16 474	-12 822
Investerings eiendom	785 846	845 813
Varebeholdning	4 236	5 103
Fordringer	-585	-247
Pensjonspremiefond	-388	-550
Gevinst og tapskonto	41 302	29 479
Fremførbart underskudd	-28 281	-51 633
Andre poster	28 122	28 667
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	846 726	843 810

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Alle konsernselskaper som inngår i skattekonsernet er hjemmehørende i Norge.



ÅRSRAPPORT 2022

**NOTE 15****VARELAGER/FORSKUDD FRA KUNDER**

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	276 474	289 916
Forskuddbetaling fra kunder	55 848	57 072

Varelageret og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til datterselskapene Verket Bolig AS og Verket Moss Papirhuset AS, og boligprosjektene Verket Brygge I og II og Papirhuset, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på tomtene til Verket Bolig AS og Verket Moss Papirhuset AS.

Verket Brygge I hadde salgstart i 2019. Byggestart i 2021 og overleveringer i 2022 og 2023. Papirhuset hadde salgsstart i 2020. Byggestart i 2021 og overlevering i 2022. Verket Brygge II hadde salgstart i 2021. Byggestart i 2022 og overlevering i 2024.

**NOTE 16****KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2 021
Kundefordringer	40 595	38 513
Avsetning tap på fordringer	-3 084	-651
Netto kundefordringer	37 511	37 862
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	1285	548
Andre kortsiktige fordringer	0	10 684
Sum kortsiktige fordringer	38 796	49 094

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer

**NOTE 17****BANKINNSKUDD**

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Bankinnskudd	74 520	32 685
Bundne midler	3 150	3 761
Sum bankinnskudd	77 670	36 446

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkkonto.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

**NOTE 18****AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER**

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2021 og 2022 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101. Selskapet har i 2022 kjøpt 175 000 egne aksjer. Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge. Selskapets aksjonærer pr 31. desember.

AKSJONÆRER	AKSJER	SUM	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Vind AS	320 000	320 000	6,07 %	6,07 %
Aequitas AS	4 950 000	4 950 000	93,93 %	93,93 %
Egne aksjer	1 330 000	1 330 000	-	-
<b>Totalt</b>	<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**NOTE 19****RENTEBÆRENDE GJELD**

(Beløp i NOK 1000)

I tabellen under vises en oversikt per 31. desember over rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

RENTEBÆRENDE GJELD	2022	2021
Sum rentebærende gjeld	2 958 266	2 406 892
Herav byggelån	269 449	158 785
Herav øvrig rentebærende gjeld	2 688 817	2 248 107
Herav rentesikret	1 460 000	1 560 000
Sikringsgrad	49 %	65 %
Bankinnskudd	77 670	36 446
Rentebærende fordringer	-	-
Ubenyttede lånefasiliteter	1 504 011	1 351 375
Gjennomsnittlig rente	4,61 %	3,63 %
Gjennomsnittlig margin	1,46 %	1,42 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,9	2,3
Sikringsgrad år gjeld	4,0	4,4

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2022	2021
Forfall innen 1 år fra årsslutt	738 123	439 388
Forfall innen 2 år fra årsslutt	361 310	1 092 034
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	1 858 832	875 470
Forfall innen 5 år	2 958 266	2 406 892

Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor

	2022	2021
Rentebærende gjeld per 1. januar	2 406 892	2 672 967
Opptak av ny gjeld	1 935 817	1 132 464
Nedbetaling av gjeld	-1 406 465	-1 053 044
Salg av selskap	22 022	-345 495
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 958 266	2 406 892

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Betalbar skatt	680	3 582
Offentlige avgifter	18 958	17 335
Forskudd fra boligkjøpere	55 848	57 072
Annen kortsiktig gjeld	144 523	98 566
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>220 009</b>	<b>176 555</b>

**NOTE 21****NÆRSTÅENDE PARTER**

(Beløp i NOK 1000)

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Høegh Eiendom er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Detaljer om transaksjoner mellom Høegh Eiendom og nærstående er gitt nedenfor.

Gjennom året har konsernet hatt følgende transaksjoner med nærstående:

	LEIEINNTEKTER	
	2022	2021
Vind AS	1831	1708

	TRANSAKSJONER	
	2022	2021
Vind AS	147 359	-

Høegh Eiendom Holding har i løpet av 2022 kjøpt tilbake 175 000 aksjer fra Vind AS. Per 31. desember eier Vind AS 6,07 % av Høegh Eiendom Holding AS og leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Per 31. desember har gruppen ingen utestående vesentlige balanser mot nærstående parter.



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 22

### PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant	2 958 266	2 406 892
<b>Sum</b>	<b>2 958 266</b>	<b>2 406 892</b>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	7 028 905	6 494 655
Eiendom holdt for salg	-	-
Varelager	276 474	289 916
<b>Totalt</b>	<b>7 305 379</b>	<b>6 784 571</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner i Høegh Eiendom AS er diversifisert og fordeler seg på Handelsbanken, DNB, Swedbank og Nørdea. Lånebetingelsene krever at det til enhver tid skal være 100 MNOK i fri likviditet i Høegh Eiendom konsernet. Fri likviditet anses å være bankinnskudd eller andre likvide plasseringer som for eksempel obligasjoner eller markedsbaserte aksjer samt ubenyttede kommitterte trekkrammer. Lånebetingelsene er oppfylt.

Det er avgitt konserngaranti til entreprenørene i forbindelse med byggingen av boliger, hotellet og Rabben i Moss. Det er ikke avsatt forpliktelser til dette i balansen, da det anses som lite sannsynlig at disse garantiene vil komme til utbetaling.

Inkognito Eiendom II AS har banklån i DNB ASA pålydende MNOK 32. Lånebetingelsene tilsier at verdjustert egenkapital i selskapet til enhver tid skal være på minst 25 %. Dersom verdjustert egenkapital er lavere enn 25 % forutsettes dette reparert innen 90 dager etter rapportering i Inkognito Eiendom II AS. Videre ved utbytteutbetaling eller tilsvarende skal verdjustert egenkapital være på minst 30 %.

Datterselskapet Høegh Eiendom AS har garantert for garantiene etter bustadsoppføringslova §12 og §47 utstedt i forbindelse med boligprosjektene Papirhuset og Verket Brygge I og II.

## NOTE 23

### BETINGEDE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å avgi økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En usikker forpliktelse har ukjent størrelse eller oppgjørstidspunkt. En betinget forpliktelse er en kategori usikker forpliktelse, hvor en eventuell plikt til å avgi økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foretaket ikke har full innflytelse på. Tilsvarende er en betinget eiendel knyttet til en mulig rettighet for virksomheten til å motta økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

Datterselskapet Ski Øst AS har inngått en opsjonsavtale om kjøp av deler av en landbrukseiendom i Ski. Eiendommen er avsatt i kommunedelsplan til boligformål, men endelig regulering er ikke på plass.

I forbindelse med at datterselskapet Ski Næringspark AS kjøpte seg opp i underliggende datterselskap Ski Øst foreligger det en forpliktelse, i form av etteroppgjør, ovenfor tidligere eier, Industriveien Eiendom AS. Denne forpliktelsen avhenger av utfall av reguleringsvedtak på eiendommene.

**NOTE 24****HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Hendelser etter balansedagen er hendelser, til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember som vil gi regnskapsmessig konsekvens.

**NOTE 25****KONSERNSELSKAPER**

Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Höegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2022.

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Höegh Eiendom AS	100 %	Verket Moss B4B AS	100 %
Höegh Eiendomsselskap AS	100 %	Verket Moss B5 AS	100 %
Höegh Capital Partners AS	100 %	Verket Marina AS	100 %
Höegh Invest AS	100 %	Verket BK1A Parkering AS	100 %
Parkveien 53/55 AS	100 %	Bøkkerveien Parkering AS	100 %
Wergelandsveien 7 AS	100 %	Hasle Linje Parkering AS	100 %
Kr Augustsgate 23 AS	100 %	Hasle Utvikling AS	100 %
Prinsessealleen 8 AS	100 %	Krydderhagen Garasje AS	100 %
Akersgaten 73 AS	100 %	Ski Næringspark AS	69 %
Overkommandoen AS	100 %	Drømtorp AS	69 %
Huseby Utvikling AS	100 %	Ski Logistikkpark 5 AS	69 %
Hoegh Eiendom Øst AS	100 %	Glynitveien 11 AS	69 %
Konventionsgaarden AS	100 %	Ski Næringspark Tomter AS	69 %
MNLF Eiendom AS	100 %	Glynitveien 30 AS	69 %
Moss Infrastruktur AS	100 %	Anolitteien 1-3 AS	69 %
Rygge Næringspark AS	100 %	Ø Drømtorp AS	69 %
Sponvika Eiendom AS	100 %	Ski Øst AS	64 %
Verket Moss AS	100 %	Industriveien Næringseiendom AS	64 %
Verket Bolig AS	100 %	Ski Øst Tomter AS	64 %
Verket Moss M6 AS	100 %	Haglundveien Utvikling AS	52 %
Verket Moss Papirhuset AS	100 %	Kjeppestadveien AS	52 %
Verket Moss Hotell AS	100 %	Kjeppestadveien 1-3 AS	52 %
Verket Moss BK2B AS	100 %	Inkognito Eiendom II AS	0 %
Verket Moss BK2C AS	100 %	Ö Kontorfelleskap AS	100 %
Verket Moss BK3A AS	100 %	Ö Verket Moss AS	100 %
Verket Moss BK3B AS	100 %	Ö Parkkvaralet AS	100 %
Verket Moss B3C AS	100 %	Haslevangen 16 AS	100 %
Verket Moss B4A AS	100 %		



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 26

## TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

(Beløp i NOK 1000) Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	ANSKAFFELSESTIDSPUNKT	FORRETNINGSKONTOR	EIERANDEL 2022	EIERANDEL 2021
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	22.06.2011	Moss	0 %	0 %
Sponvika 1 KS	22.06.2011	Moss	0 %	0 %
Skoggata KS	22.06.2011	Moss	0 %	0 %
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	22 %	22 %
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Haslemann AS	12.07.2012	Oslo	50 %	50 %
Hasle Linje Næring DA	18.08.2014	Oslo	49,5 %	49,5 %
Industriens og Eksportens Hus AS	10.02.2010	Oslo	50 %	50 %
Konkaven AS	14.09.2017	Oslo	50 %	50 %
Keysers Gate 1 Holding AS	26.05.2021	Oslo	50 %	50 %

Bevegelse i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Verdiendring består av verdiendring investeringseiendom, lån og beregnet utsatt skatt av endring.

	BALANSEFØRT VERDI 2021	ANDEL RESULTAT 2022	KAPITALINNSKUDD/-NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 2022
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	-	-	-	-
Sponvika 1 KS	-	-	-	-
Skoggata KS	-	-	-	-
Ski Skolebygg KS/AS	31 733	-6 915	-	24 818
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Industriens og Eksportens hus AS	597 703	-16 471	-12 500	568 732
Haslemann AS/IS	4 065	-1 410	-	2 655
Hasle Linje Næring DA	197 507	-16 678	-152 460	28 369
Konkaven AS	26 706	-2 207	-	24 499
Keysers Gate 1 Holding AS	4 450	-4 856	-	-406
<b>Sum</b>	<b>862 163</b>	<b>(48 537)</b>	<b>(164 960)</b>	<b>648 667</b>

	BALANSEFØRT VERDI 2020	ANDEL RESULTAT 2021	KAPITALINNSKUDD/-NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 2021
<b>Tilknyttede selskaper</b>				
Sponvika Utvikling AS	502	-1	-501	-
Sponvika 1 KS	474	-22	-452	-
Skoggata KS	-800	800	-	-
Ski Skolebygg KS	28 592	3 141	-	31 733
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>				
Industriens og Eksportens hus AS	511 553	86 150	-	597 703
Haslemann AS/IS	14 785	-720	-10 000	4 065
Hasle Linje Næring DA	144 780	52 726	-	197 507
Sommerogaten Utvikling AS	24 607	2 099	-	26 706
Konkaven AS	-	-	4 450	4 450
<b>Sum</b>	<b>724 493</b>	<b>144 173</b>	<b>(6 503)</b>	<b>862 163</b>



ÅRSRAPPORT 2022

Sammendrag av viktige poster i konsolidert regnskap for felleskontrollert virksomhet.  
Oppgitte tall er basert på 100% av aksjene/andelene.

	INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS		HASLE LINJE NÆRING DA	
RESULTAT	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	99 071	86 176	13 853	16 289
Driftskostnader	-12 610	-6 192	-10 770	-9 689
Driftsresultat før verdiendringer	86 461	79 984	3 083	6 600
Verdiendring/gevinst investeringseiendom	-76 790	189 010	7 826	107 777
Driftsresultat	9 671	268 994	10 909	114 377
Netto finanskostnader	-51 617	-48 087	-8 096	-9 479
Resultat før skatt	-41 945	220 907	2 813	104 898
Skattekostnad	-9 003	-48 607	-36 505	1 620
Resultat etter skatt	-32 943	172 300	-33 692	106 518
Höegh Eiendoms del - resultat etter skatt	-16 471	86 150	-16 678	52 726

BALANSE	2022	2021	2022	2021
Anleggsmidler	2 929 412	2 986 484	455 654	1 371 344
Omløpsmidler	62 634	46 449	5 573	56 976
Sum eiendeler	2 992 046	3 032 933	461 227	1 428 320
Egenkapital	1 137 463	1 195 406	57 311	399 003
Langsiktig gjeld	1 503 157	1 775 446	336 542	979 832
Kortsiktig gjeld	351 425	62 081	67 374	49 481
Sum gjeld	1 854 582	1 837 527	403 916	1 029 313
Sum egenkapital og gjeld	2 992 046	3 032 933	461 227	1 428 320

Aggregert finansiell informasjon for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Oppgitte tall tilsvarer Höegh Eiendom sin eierandel.

#### TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	2022	2021
Leieinntekter	67 209	61 716
Driftsresultat før verdiendringer	52 004	51 519
Driftsresultat inkl. verdiendring	4 003	201 014
Netto finanskostnader	-34 684	-31 648
Resultat før skatt	-30 681	169 727
Resultat etter skatt	-48 537	144 173
Sum eiendeler	1 923 253	2 447 876
Sum egenkapital	648 667	862 163
Sum gjeld	1 274 587	1 585 712



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

**HØEGH EIENDOM HOLDING AS**  
**RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12**

(Beløp i NOK 1000)

<b>RESULTATOPPSTILLING</b>	<b>NOTE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Administrative kostnader	7	-5 622	-5 429
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 622</b>	<b>-5 429</b>
<b>Finans</b>			
Finansinntekter		263 501	4 588
Finanskostnader		-4 113	-1 228
<b>Netto / sum finans</b>		<b>259 388</b>	<b>3 360</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>253 766</b>	<b>-2 069</b>
Betalbar skatt		0	0
Endring utsatt skatt	4	697	1 461
<b>Årets totalresultat</b>		<b>253 069</b>	<b>-608</b>

**BALANSE**

(Beløp i NOK 1000)

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	1 194 194	1 191 919
Utsatt skattefordel	4	21 520	22 218
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 215 714</b>	<b>1 214 137</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer		12 904	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 904</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 619</b>	<b>1 214 137</b>



ÅRSRAPPORT 2022

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	2,3	666 600	666 600
Egne aksjer		-264 014	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		686 586	481 518
Ikke-kontrollerende eierinteresser			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>1 224 612</b>	<b>1 166 903</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld	9		
Leverandørgjeld		-	310
Utbytte			
Annen kortsiktig gjeld	5	4 007	46 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 007</b>	<b>47 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 007</b>	<b>47 234</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 228 619</b>	<b>1 214 137</b>

Oslo, 27. april 2023

Leif O. Høegh

Morten W. Høegh

Lise Duetoft

Gunnar Oveland

Arne Vannebo

Isabella Alveberg

Eirik Thrygg



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

(Beløp i NOK 1000)

<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Driftsresultat		-5 622	-5 429
Endring i andre fordringer		-12 904	-
Endring i leverandørgjeld		-310	214
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		-42 917	46 073
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-61 754</b>	<b>40 858</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av finansielle driftsmidler		-	1 782
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-2 275	-
Elementer uten kontantstrømeffekt		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 275</b>	<b>1 782</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Finansinntekter		263 501	4 588
Finanskostnader		-4 113	-1 228
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-	-
Opptak av rentebærende gjeld		-	-
Betalt utbytte		-48 000	-46 000
Kjøp av egne aksjer		-147 359	-
Mottatt utbytte		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>64 029</b>	<b>-42 640</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		0	0
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Andre omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

#### Konsernkontosystem

Selskapet er deltaker i et konsernkontosystem. Saldo på deltakerkontoen er klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot selskapet som har og disponerer hovedkonsernkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

#### Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

## NOTE 2

### EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE- KAPI- TAL	OVERKURS	ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL	EGNE AKSJER	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2021	666 600	135 440	481 518	-116 655	1 166 903
Årsresultat			253 069		253 069
Utbytte			-48 000		-48 000
Kjøp egne aksjer				-147 359	-147 359
Egenkapital pr. 31.12.2022	666 600	135 440	686 586	-264 014	1 224 612

## NOTE 3

### AKSJONÆRTABELL

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2021 og 2022 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.

Selskapet har i løpet av 2022 kjøpt 175 000 aksjer i markedet til kr 147 359 244.

Selskapets største aksjonærer pr 31. desember:

HOVEDAKSJONÆRER	ANTALL	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Egne aksjer	1 330 000	-	-
Vind AS	320 000	6,07 %	6,07 %
Aequitas AS	4 950 000	93,93 %	93,93 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>6 600 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



HØEGH EIENDOM

NOTER OG REGNSKAP

## NOTE 4 SKATTENOTE

(Beløp i NOK 1000)

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	694	-1 461
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>694</b>	<b>-1 461</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	253 765	-2 069
Permanente forskjeller	-263 501	-4 573
Mottatt konsernbidrag	12 904	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 169	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 642</b>

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

	2022	2021	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-94 936	-98 106	-3 169
Avskåret rentefradrag	-2 884	-2 885	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-97 821	-100 990	-3 169
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-21 520</b>	<b>-22 218</b>	<b>-697</b>

Selskapet har valgt å balanseføre utsatt skattefordel da det kan motta konsernbidrag fra andre selskap i konsernet.

## NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Fordring mot selskap i samme konsern		
Gjeld til selskap i samme konsern*	3 066	46 505
* Herav saldo på på konsernkonto	- 3 066	- 46 505

## NOTE 6 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

(Beløp i NOK 1000)

FIRMA	ANSKAFFELSESTIDSPUNKT	FORRETNINGSKONTOR	STEMME OG EIERANDEL	BALANSEFØRT VERDI
Høegh Eiendom AS	22.12.2005	Oslo	98,26 %	1 194 194 136
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %	1
<b>Sum</b>				<b>1 194 194 137</b>

**NOTE 7****REVISOR OG GODTGJØRELSE**

---

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 901 938. Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 0. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2022 til daglig leder. Styrehonorar var kr 522 960. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

**NOTE 8****FINANSIELL RISIKO**

---

**Markedsrisiko**

Konsernet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har derfor ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den drifts-tilknyttede markedsrisiko. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået, da noe av selskapenes gjeld har både flytende og fast rente. Disse selskapene har foretatt fremtidige rentesikringer ut over det som ligger i låneavtalene. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsemts inntekter relaterer seg i hovedsak fra utleie av næringsbygg. Konsernet er derfor eksponert mot svingninger i dette markedet. Eiendomsmarkedet er nå preget av høy aktivitet og mange transaksjoner. Leieprisene har steget fra i fjor og forventes å stige ytterligere.

**Kredittisiko**

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

**Likviditetsrisiko**

Konsernet vurderer likviditeten som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

**NOTE 9****EGNE AKSJER**

---

UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER	ANTALL EGNE AKSJER
Beholdning pr. 1.1.2022	1 155 000
Erverv egne aksjer	1 75 000
Beholdning pr. 31.12.2022	1 330 000