



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Lyder
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2023

### 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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	218 837 507	177 184 328
Annen driftsinntekt	1	34 035 090	221 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>252 872 597</b>	<b>177 406 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		18 528 115	4 563 675
Avskrivning på varige driftsmidler	2	29 711 326	30 849 516
Annen driftskostnad	3	139 097 685	114 101 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>187 337 127</b>	<b>149 514 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 535 470</b>	<b>27 891 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		461 938	17 322
Annen finansinntekt			3 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>461 938</b>	<b>20 451</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	11 107 936	10 442 829
Annen rentekostnad		3 138	89
Annen finanskostnad			1 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 111 074</b>	<b>10 443 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 649 136</b>	<b>-10 423 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 886 334</b>	<b>17 468 296</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	12 074 994	3 843 025
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-58 135 831	-8 982 010



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag	4	45 345 948	7 005 968
Overføringer annen egenkapital	7	55 601 223	15 601 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	9 187 632	8 472 743
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 187 632</b>	<b>8 472 743</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	259 902 473	277 151 227
Maskiner og anlegg	2	96 511 700	99 757 470
Anlegg under utførelse	2	130 107 607	45 921 237
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	344 681	480 428
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>486 866 461</b>	<b>423 310 362</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>496 054 093</b>	<b>431 783 105</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	62 468 463	33 962 518
Andre kortsiktige fordringer	9	3 872 417	2 356 974
Konsernfordringer	4	4 385 085	337 931
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 725 965</b>	<b>36 657 422</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 186 268	24 160 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 186 268</b>	<b>24 160 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>78 912 233</b>	<b>60 817 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>574 966 327</b>	<b>492 600 579</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,11	13 837 559	13 837 559
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 837 559</b>	<b>13 837 559</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	110 688 017	55 086 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>110 688 017</b>	<b>55 086 794</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>124 525 576</b>	<b>68 924 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	389 645 046	358 537 110
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 645 046</b>	<b>358 537 110</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>389 645 046</b>	<b>358 537 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 134 505	21 528 091
Skyldig offentlige avgifter			1 994 442
Kortsiktig konserngjeld	4	4 301 857	381 648
Annen kortsiktig gjeld	9	31 359 342	41 234 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 795 704</b>	<b>65 139 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 440 750</b>	<b>423 676 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>574 966 327</b>	<b>492 600 579</b>



Til generalforsamlingen i HIP Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HIP Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **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, 5. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Steffensen, Thomas	BANKID	2023-05-05 09:52

**This document package contains:**

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



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



## HIP EIENDOM AS ÅRSBERETNING FOR 2022

### Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

### Fortsatt drift

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

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

### Likestilling

Selskapets styre består av 2 menn.

### Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Selskapet følger alle pålegg og regelverk vedrørende miljøtiltak inkludert behandling av avfall.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2022 ble 252,9 MNOK, en økning på 75,5 MNOK fra 2021. Resultat etter skatt ble 42,8 MNOK, en oppgang med 29,2 MNOK sammenlignet med i fjor. Som følge av høye energipriser har felleskostnadene, som bruttoføres, medført den store økningen i driftsinntektene. Resultatendringen skyldes primært salg av metaller.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2022 på 575,0 MNOK mot 492,6 MNOK i 2021. Egenkapitalen var på samme tid 124,5 MNOK mot 68,9 MNOK.

Samlede investeringer i 2022 beløp seg til 81,9 MNOK.

Selskapets egenkapital og likviditet ansees som tilfredsstillende sett opp mot selskapets aktivitet og risiko.

Selskapet har ingen FOU-aktivitet.

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

### Finansiell risiko

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

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

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

Selskapet har styreforsikring.



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

Document ID:  
7481F88C99F24FBA994BBAD172978EFB



## Drift

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

HIP har en egen plan for bærekraft og samfunnsansvar som tar utgangspunkt i eiers bærekraftstrategi. Selskapets langsiktige mål er å jobbe for å oppnå en eiendomsportefølje med null direkte utslipp og reduserte indirekte utslipp. Det skal også blant annet fokuseres på ressurseffektivitet, lukkede materialkretsløp, klimatilpasning og ivaretagelse av biologisk mangfold. HIP deltar i et prosjekt for kartlegging av muligheter og egnethet for ulike tak/areal for strømproduksjon fra solceller. Det er innleid en rådgiver for evaluering av identifiserte takflater. Dette arbeidet fortsetter i 2023. Det er også installert et nytt system for avfallssortering i diverse kontorbygg for å øke sorteringsgrad. Det jobbes også med blant annet installasjon av varmegjenvinner og energioptimalisering.

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

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

NEL inngikk i 2019 en leie/opsjonsavtale på to industribygg tidligere brukt av REC. De har i 2022 besluttet å etablere en andre produksjonslinje, og har som mål å etablere ytterligere to i disse byggene. Utvidelsen fra en til to linjer har medført at NEL leier begge byggene.

Vianode besluttet å etablere en industriell pilotfabrikk for produksjon av anodemateriale til elektriske kjøretøy i bygg 132, og det ble inngått en langsiktig leieavtale for denne. Samtidig besluttet de å ikke bygge en fullskala fabrikk på Herøya, i hovedsak begrunnet i et betydelig større arealbehov enn opprinnelig planlagt.

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

2022 viste at Norge er i ferd med å gå mot et svært stramt kraftmarked dersom de planlagte etableringene og ombygginger av eksisterende industri for å møte det grønne skiftet realiseres. Det er i samarbeid med lokale og regionale aktører lagt ned et stort arbeid med å sikre tilstrekkelig forsyning av elektrisk energi til riktig tid. Dette er lange prosesser, resultatet av dette arbeidet vil vise seg nærmere 2030.

Selskapet er omfattet av åpenhetsloven, og jobber med aktsomhetsvurderinger. Det vil bli utarbeidet en redegjørelse av dette arbeidet, og vil bli offentliggjort for første gang på selskapets egen hjemmeside (<https://www.heroya-industripark.no/>) innen 30. juni.

## Fremtidsutsikter

HIP Eiendom AS satser aktivt på forretningsutvikling med sikte på å bringe nye virksomheter og nye leietakere til industriparken, samt å legge forholdene til rette for lønnsom drift og økt aktivitet også for eksisterende leietakere. Styret ser at det også fremover vil være nødvendig å investere både i bygg og infrastruktur for å utnytte parkens fulle leiepotensial.

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

## Disponering

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Mottatt konsernbidrag	NOK (58 135 831)
Avgitt til konsernbidrag	NOK 45 345 948
Overføringer annen egenkapital	<u>NOK 55 601 223</u>
SUM	NOK 42 811 340

Styret i HIP Eiendom AS  
Oslo, 5. mai 2023



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

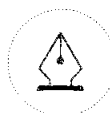
Document ID:  
7481F88C99F24FBA994BBAD172978EFB



\_\_\_\_\_  
Lars Christian Haram  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Gotaas  
Daglig leder



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

Document ID:  
7481F88C99F24FBA994BBAD172978EFB



HIP Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	54 886 334	17 468 296
Periodens betalte skatt		
Inntektsført utbytte fra datterselskap		
Inntektsført utbytte fra tilknyttede selskap		
Resultatandel tilknyttede selskap		
Resultatført markedsbaserte aksjer		
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		20 000
Ordinære avskrivninger	29 711 326	30 849 516
Endring i kundefordringer	-32 553 099	-12 189 481
Endring i pensjonsavsetninger		
Endring i leverandørgjeld	7 526 623	3 935 128
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-15 135 052	16 735 276
Endring i fisjonsfordring	1 460 062	1 417 536
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>45 896 193</b>	<b>58 236 271</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger fra salg av aksjer og andeler		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		
Innbetalinger fra investeringer i aksjer og andeler		
Innbetalinger fra investeringer i markedsbaserte aksjer		
Endringer langsiktige fordringer		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-81 869 976	-86 577 621
Mottatt/reversering anleggsbidrag		
Endring i fordring/gjeld mot tilknyttede selskaper		
Andre endring i fordring/gjeld knyttet til investeringer		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-81 869 976</b>	<b>-86 577 621</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Endring i langsiktig fordring		
Endring i kortsiktige fordring/gjeld		
Endring i langsiktig gjeld	20 000 000	20 050 585
Innbetaling av egenkapital		
Innbetalinger/utbetalinger til andre långivere		
Innbetalinger/utbetalinger til aksjonærer		
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 050 585</b>
Netto endring i likvider	-15 973 783	-8 290 765
Beholdning av likvider pr. 01.01	24 160 051	32 450 816
<b>Beholdning av likvider pr. 31.12.</b>	<b>8 186 269</b>	<b>24 160 051</b>



HIP Eiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrømoppstilling

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



HIP Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 1 - Salgsinntekt / andre driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Omsetning av fellestjenester industriparken	78 146 577	52 116 016
Leieinntekter	201 405	1 186 513
Leieinntekter bygg	76 706 881	65 727 662
Leieinntekter land	40 636 232	36 704 998
Leieinntekter utilities	19 024 442	17 583 378
Andre driftsinntekter	38 157 060	4 084 642
Salg av driftsmiddel		3 000
<b>Sum</b>	<b>252 872 597</b>	<b>177 406 209</b>

### Geografisk fordeling

Norge	252 872 597	177 406 209
<b>Sum</b>	<b>252 872 597</b>	<b>177 406 209</b>

### Transaksjoner med konsernselskaper/nærstående:

#### Selskapet har følgende transaksjoner med Herøya Industripark AS:

Kjøp av varer og tjenester (forvaltningstj., ref. utlegg varer og tjenester prosjekt)	35 481 686	38 843 050
Salg av varer og tjenester (utleie av infrastruktur og lokaler)	22 271 755	14 764 740



HIP Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 2 - Varige driftsmidler

#### Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	849 946 575	318 699 769	7 569 907	1 176 216 251
+ Tilgang	2 320 514	6 760 542	0	9 081 056
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>852 267 089</b>	<b>325 460 311</b>	<b>7 569 907</b>	<b>1 185 297 307</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	572 795 348	218 942 299	7 089 480	798 827 126
+ Ordinære avskrivninger	19 569 267	10 006 312	135 747	29 711 326
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>592 364 615</b>	<b>228 948 610</b>	<b>7 225 227</b>	<b>828 538 452</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>259 902 474</b>	<b>96 511 700</b>	<b>344 680</b>	<b>356 758 854</b>
Presentats for ord. avskr.	1-100	3-100	5-20	

Årets tilgang inkluderer reklassifisering fra anlegg under utførelse.

Anlegg under utførelse pr 31.12..2022 utgjør kr 130 107 607.

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og godtgjørelse til revisor

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

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

#### Revisor

Honorar til revisor består av:

Revisjon	146 730
Honorar til samarbeidende selskap	0
<b>Samlet honorar til revisor mf</b>	<b>146 730</b>

### Note 4 - Fordring og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	4 385 085	337 931
<b>Sum fordringer</b>	<b>4 385 085</b>	<b>337 931</b>

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



HIP Eiendom AS

## Noter 2022

### Gjeld

Leverandørgjeld	4 301 857	381 648
Årets mottatte konsernbidrag	-58 135 831	-8 982 010
Årets avsatte konsernbidrag	58 135 831	8 982 010
Annen langsiktig gjeld	389 645 046	358 537 110
<b>Sum gjeld</b>	<b>393 946 903</b>	<b>358 918 758</b>

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

### Renter på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:

Rentekostnader til konsernselskaper	11 107 936
-------------------------------------	------------

### Note 5 - Skatt

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	54 886 334
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	3 249 497
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>58 135 831</b>
- Ytet konsernbidrag	58 135 831
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	12 789 883
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>12 789 883</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-714 889
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>12 074 994</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	12 789 883
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-12 789 883
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Utsatt skatt

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

2022

2021

Noter for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



## HIP Eiendom AS

### Noter 2022

+ Driftsmidler inkl. goodwill	-42 079 308	-39 034 148
+ Utestående fordringer	-500 000	-499 999
+ Gevinst- og tapskonto	817 342	1 021 677
= <b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-41 761 967</b>	<b>-38 512 470</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	41 761 967	38 512 470
= <b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>41 761 967</b>	<b>38 512 470</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>9 187 632</b>	<b>8 472 743</b>

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 837 559	0	55 086 794	68 924 353
+Fra årets resultat			55 601 223	55 601 223
<b>Pr 31.12.</b>	<b>13 837 559</b>	<b>0</b>	<b>110 688 017</b>	<b>124 525 576</b>

#### Note 8 - Kundefordringer/opptjente ikke fakt. inntekter

Selskapets fordringer er vurdert til pålydende

	2022	2021
Kundefordringer	62 968 463	34 462 518
Delkrederavsetning	-500 000	-500 000
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>62 468 463</b>	<b>33 962 518</b>

#### Note 9 - Sammenslåtte poster

	2022	2021
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	1 959 346	1 877 229
Påløpte inntekter	0	0
Andre kortsiktige fordringer	1 913 071	479 745
<b>Totalt</b>	<b>3 872 417</b>	<b>2 356 974</b>

Ingen fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

	2022	2021
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd fra kunder	21 304 477	26 766 582
Påløpte kostnader	9 254 865	9 138 352
Annen kortsiktig gjeld	800 000	5 330 000
<b>Totalt</b>	<b>31 359 342</b>	<b>41 234 934</b>



HIP Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 10 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 96 800 aksjer pålydende kr 142,949990 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 837 559.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	982 759 412	96 800 100,00 %

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

### Note 12 - Finansiell risiko

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

#### Kredittrisiko

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

#### Renterisiko

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

#### Valutarisiko

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



HIP Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	218 837 507	177 184 329
Annen driftsinntekt	1	34 035 090	221 880
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>252 872 597</b>	<b>177 406 209</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		18 528 115	4 563 675
Avskrivning på varige driftsmidler	2	29 711 326	30 849 516
Annen driftskostnad	3	139 097 685	114 101 211
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>187 337 127</b>	<b>149 514 402</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>65 535 470</b>	<b>27 891 807</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		461 938	17 322
Annen finansinntekt		0	3 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>461 938</b>	<b>20 451</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	11 107 936	10 442 829
Annen rentekostnad		3 138	89
Annen finanskostnad		0	1 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 111 074</b>	<b>10 443 962</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-10 649 136</b>	<b>-10 423 511</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>54 886 334</b>	<b>17 468 296</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	12 074 994	3 843 025
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	-58 135 831	-8 982 010
Avgitt konsernbidrag	4	45 345 948	7 005 968
Overføringer annen egenkapital	7	55 601 223	15 601 313
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>42 811 340</b>	<b>13 625 271</b>

Årsregnskap for HIP Eiendom AS

Organisasjonsnr. 998509300



HIP Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	9 187 632	8 472 743
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 187 632</b>	<b>8 472 743</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	259 902 473	277 151 227
Maskiner og anlegg	2	96 511 700	99 757 470
Anlegg under utførelse	2	130 107 607	45 921 237
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	344 681	480 428
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>486 866 461</b>	<b>423 310 362</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>496 054 093</b>	<b>431 783 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	62 468 463	33 962 518
Fordringer på konsernselskap	4	4 385 085	337 931
Andre kortsiktige fordringer	9	3 872 417	2 356 974
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 725 965</b>	<b>36 657 422</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 186 268	24 160 051
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>78 912 233</b>	<b>60 817 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>574 966 327</b>	<b>492 600 579</b>



HIP Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,11	13 837 559	13 837 559
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 837 559</b>	<b>13 837 559</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	110 688 017	55 086 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>110 688 017</b>	<b>55 086 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>124 525 576</b>	<b>68 924 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	389 645 046	358 537 110
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 645 046</b>	<b>358 537 110</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>389 645 046</b>	<b>358 537 110</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		25 134 505	21 528 091
Skyldig offentlige avgifter		0	1 994 442
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 301 857	381 648
Annen kortsiktig gjeld	9	31 359 342	41 234 934
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 795 704</b>	<b>65 139 115</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>450 440 750</b>	<b>423 676 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>574 966 327</b>	<b>492 600 579</b>

Porsgrunn, 31.12.2022 / 05.05.2023

Lars Christian Haram  
StyrelederPaul Børseth  
StyremedlemSverre Gotaas  
Daglig leder



**Årsregnskap 2022  
for  
HIP Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 998509300**

**Utarbeidet av:**

Fgpartner Økonomiforvaltning AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Vågeveien 7  
6509 KRISTIANSUND N  
Organisasjonsnr. 918099751

