Årsrapport

2020

HÖEGH EIENDOM.

Produksjon

Tekst: Höegh Eiendom, Vild AS
Design og layout: Vild AS
Foto: Enova/Thomas Ekström, Hest Agentur Dmitry Tkachenko, Arild Danielsen, Herman Dreyer, Texas Reklamebyrå, Øyvind Haug, Forsidebilde: Terje Madsen
3D: Blår, Goldbox
Illustrasjon: Lisa Teigtmeier

KAPITTEL 01

Dette er Höegh Eiendom

7 Administrerende direktør har ordet
9 Viktige hendelser 2020
11 Våre lokasjoner
13 Nøkkeltall
15 Ledelsen

KAPITTEL 02

Året som har gått

19 Bærekraft som strategi
25 Fleksibilitet og kundeorientering er nøkkelen
29 Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi
35 God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene
39 Involvering er et kraftig verktøy – bruk det!
43 Teknologi og møteplass
45 Slik sikrer vi bærekraftig sambruk
47 Folk trenger folk

KAPITTEL 03

Resultater

51 Styreleder har ordet
53 Styrets beretning
59 Styremedlemmer
61 Årsregnskap 2020
93 Revisors beretning
96 Eiendomsporteføljen
101 Alle ansatte

KAPITTEL 01

Dette er Höegh Eiendom

Administrerende direktør har ordet 7
Viktige hendelser 2020 9
Våre lokasjoner 11
Nøkkeltall 13
Ledelsen 15

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET

2020 – et år vi sent vil glemme

Dette ble året vi fikk testet omstillingsevnen. Den var heldigvis overaskende god. Alle trender vi opplevde før korona, har akselerert og forsterket seg gjennom pandemien.

Eirik Thrygg
administrerende direktør

Siviløkonom /MBA fra University of Wyoming 1989

Tretti års erfaring fra eiendomsbransjen

Erfaring fra Olav Thon, Steen & Strøm og Sektor Gruppen i 18 år før Höegh Eiendom

Tror på tillitsbasert ledelse

Rammet ulikt

Mens mange så langt har kommet seg igjennom pandemien uten for store skrammer, har den rammet flere av våre leietakere og bransjekollegaer hardt økonomisk. Dette gjelder spesielt servicenæringen. Mange er permitterte eller arbeidsledige. Vi håper vi snart får kontroll på viruset, slik at samfunnet åpner opp igjen.

Digitalt kvantesprang

Alle programmer og utstyr for gjennomføring av digitale møter var på plass lenge før korona, men et møte ble ikke oppfattet som ekte med mindre vi var samlet i samme rom. Nå har vi lært at vi kan kommunisere, samarbeide, forhandle og planlegge på hver vår kant. Hjemmekontor og digitale møter vil bli en naturlig del av arbeidshverdagen også etter korona. Pandemien kommer til å skape varige positive effekter, som mer fleksibilitet, mindre trafikk, tid spart - og ikke minst god håndhygiene og mindre sykdomssmitte.

Vi gleder oss til å møtes igjen på kontoret

Hjemmekontorperioden har også vært en tid for ensomhet, kjedsomhet, frustrasjon og mangel på sosial omgang. Kreative prosesser, lagånd, kulturbygging og gode relasjoner er krevende digitalt, og de aller fleste gleder seg til å samles på kontoret igjen. Vi har lenge fokusert på å lage kontorer der folk trives. Nå som folk har et reelt valg om å jobbe hjemmefra, er dette enda viktigere. Derfor har vi benyttet tiden godt, og vi gleder oss til å vise frem kontorbygget Parkkvartalet. Parkkvartalet er et godt eksempel på bevaring, modernisering og design av en trivelig sosial sone med et topp moderne kontorer, møteromsenter og fleksibilitet.

Nå har vi lært at vi kan kommunisere, samarbeide, forhandle og planlegge på hver vår kant.

God drift, utleieaktivitet og fremdrift i byggeprosjektene

Gjennom hele året har vi opprettholdt drift av alle våre eiendommer. Vi har spart energi som følge av aktiv styring av tekniske anlegg. Utleieavdelingen har også oppnådd gode resultater, og vi har hatt god fremdrift i våre byggeprosjekter i Kristian Augusts gate 23, Karvesvingen 7, Sørkedalsveien 150, og Parkkvartalet (Parkveien 55/53), til tross for strenge smittevernregler.

Bærekraft i fokus- alltid

Ö, vårt nye kontorfellesskap, gir leietakerne økt fleksibilitet og enkel tilgang på nyttige fellesfunksjoner. De beste kvadratmeterne for miljøet er de vi ikke bygger. Vi fortsetter å tilrettelegge for bildeling, og vi er snart i mål med BREEAM-sertifisering av hele utleieporteføljen. Papirhuset i Moss blir vårt første BREEAM-NOR-sertifiserte boligprosjekt. I 2021 skal vi ISO 14001-sertifisere hele virksomheten for å måle effekten av bærekraftsarbeidet vårt enda bedre.

Jeg vil til slutt takke alle egne ansatte, leietakere og samarbeidspartnere for godt samarbeid i et år vi sent vil glemme. Jeg gleder meg til vi kan treffes som normalt igjen.

Viktige hendelser 2020

Karvesvingen 5 solgt

Et av Europas smarteste bygg ble i 2020 solgt til et fond satt opp av Clarksons Real Estate. Karvesvingen 5 huser blant annet Atea, Ö, Talkmore, KPP, Schindler og Signify og er proppfullt av tekniske løsninger som gjør at det samhandler med brukerne.

Nominert til bolig og byutviklingspriser

Verket i Moss ble i 2020 nominert til Bolig- og Byplanprisen og som «Årets leilighetsprosjekt» med boligprosjektet Støperiet. Vi nådde dessverre ikke helt opp, men vi er stolte av nominasjonen.

Ombruk

Kristian August gate 23, sentralt i Oslo, er under full rehabilitering med utgangspunkt i FutureBuilts kriterier for sirkulære bygg. Vi skal gjennom arbeidet ombruke, modernisere og benytte de gode kvalitetene som allerede finnes i bygget.

Avtale med Dentsu

Vi inngikk avtale med Dentsu Norge AS om leie av 4100 kvm i Kristian August gate 23.

Setter krav til leverandørene

Höegh Eiendom deltok i en arbeidsgruppe sammen med flere store eiendomsaktører for å meisle ut klimakrav til sine leverandører. Dette for å bidra til at bransjen blir både klimavennlig og bærekraftig. Vi vil følge opp arbeidet de nærmeste årene.

NENT flytter til Hasle

Nordic Entertainment Group Norway AS, som er leietaker i vårt bygg i Akersgata 73, valgte Karvesvingen 7 som nytt hovedkontor da de trengte større plass. Ny leieavtale utgjør 5000 kvm. Karvesvingen 7 er vårt hotell- og kontorbygg på Hasle.

Ö åpner på Hasle

Vår fleksible kontorløsning åpnet på Hasle i april. Starten ble vanskelig på grunn av koronapandemien, men flere selskaper har funnet seg til rette i lokalene.

Parkkvartalet er klart for å ta imot nye leietakere

Parkkvartalet har gjennomgått en stor rehabilitering i 2020, hvor tre bygg er bygget sammen til ett. Flere nye leietakere har overtatt sine flotte, nye lokaler rett bak slottet, og i begynnelsen av 2021 åpnet coworking-konseptet Ö i byggets første etasje.

Topp 5 på Eiendom

Leietakerundersøkelsen som ble gjennomført på høsten, viser at Höegh Eiendom oppnådde et resultat på 85 poeng. Vi er dermed blant topp 5 av eiendomsselskapene som deltok i undersøkelsen.

Avduking av elefantskulptur

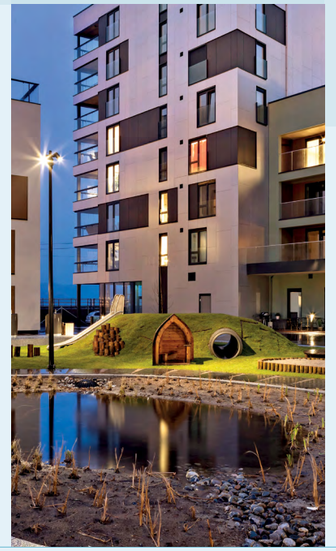
I september avduket Höegh Eiendom sammen med «Legatet Til Beste For Moss By» en storslagen elefantskulptur på Elveplassen i Moss. Elefanten skal være et symbol og heder til M. Peterson og Søn, som drev papirproduksjon på Verket i Moss.

Salgsstart for boligprosjektet Papirhuset

I oktober ble 34 leiligheter i prosjekt Papirhuset på Verket lansert. De ble tatt godt imot i markedet. Før årsskiftet er mer enn 50 prosent av leilighetene solgt. Boligprosjektet er det første prosjektet med boliger som blir BREEAM-sertifisert.

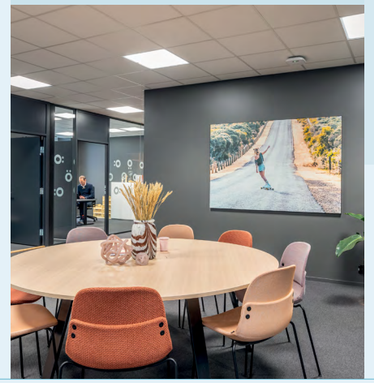
Hotell på Verket blir igangsatt

I desember ble det endelig vedtatt å bygge hotell på Verket i Moss, etter en lang prosess med regulering. Hotellet skal inneholde 175 rom, konferansesaler og egen velværeavdeling. Leietaker er Norwegian Hospitalty Group.



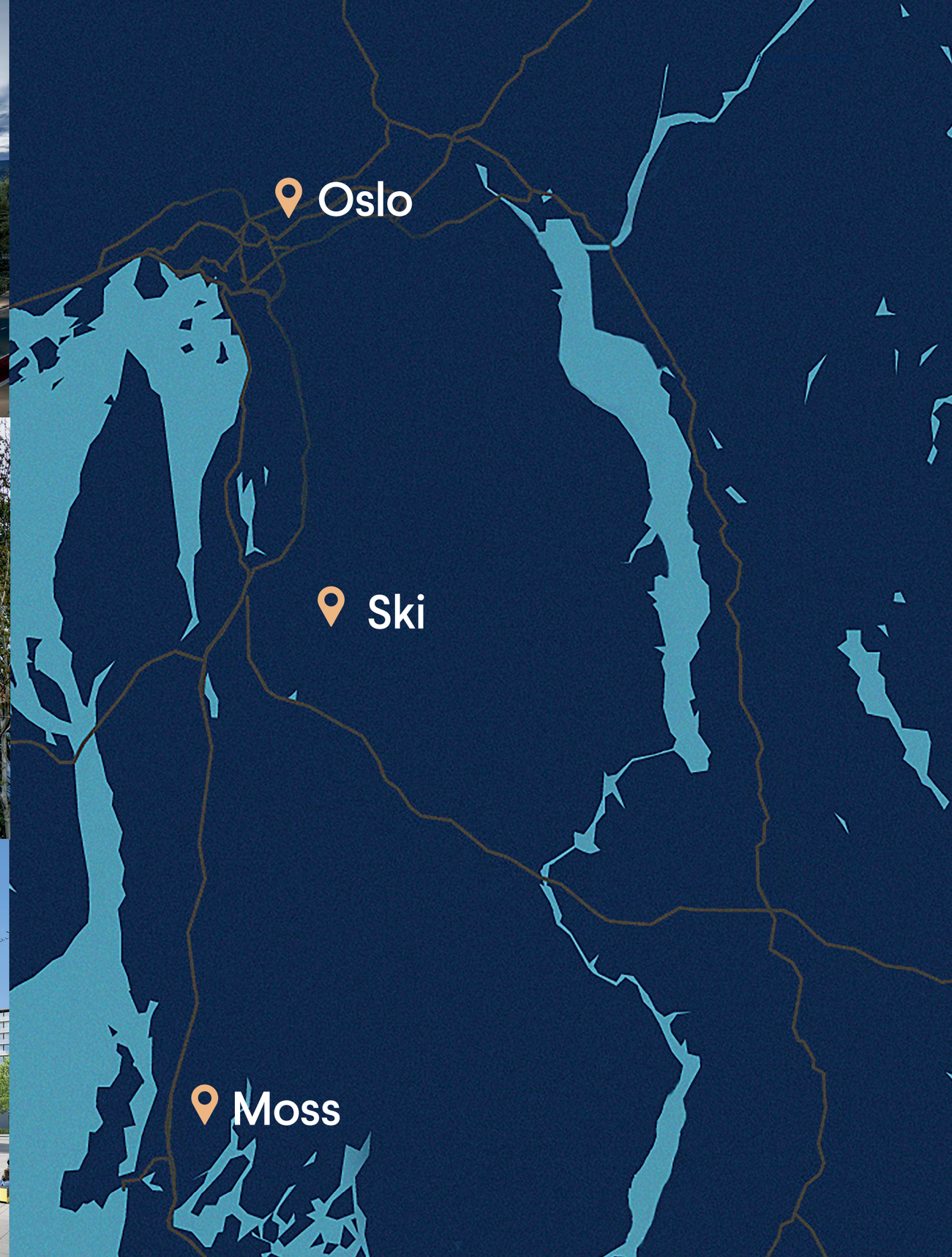
Covid-19

I 2020 opplevde vi en midlertidig leiereduksjon på cirka 10 millioner, noe som tilsvarer 3 prosent av total leie. Mange av våre leietakere har blitt direkte rammet av nedstenginger og sviktende marked. Vi har etter beste evne hjulpet med betalingsutsettelser og reforhandling av leiekontrakter.



2020

Våre lokasjoner



Nøkkeltall 2020

14,2 mrd
Forvaltede eiendomsverdier

330 000 m²
Utleibart areal under forvaltning

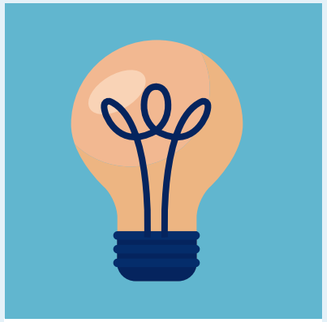
NØKKELTALL	2020	2019	2018	2017
Leieinntekter totalt forvaltede (MNOK)	555	497	480	445
Leieinntekter Höegh Eiendoms andel (MNOK)	252	245	232	211
Leieinntekter konsolidert i konsern (MNOK)	215	220	194	186
Driftsresultat (MNOK)	766	390	464	786
Eiendomsverdier som forvaltes av Höegh	14,2 mrd	13,1 mrd	12,6 mrd	12,9 mrd
Eiendomsverdier Höegh Eiendoms andel	8,7 mrd	7,9 mrd	8 mrd	7,2 mrd
Egenkapital	3,7 mrd	3,3 mrd	3,1 mrd	2,8 mrd
Verdi utviklingsprosjekter som Höegh er involvert i	3,7 mrd	7,3 mrd	4,4 mrd	4,4 mrd
Antall ansatte	**63**	**48**	**53**	**48**
Energiforbruk kwh/m2	**127**	**153**	**165**	**165**

Dedikerte ansatte
63

Arbeidplasser i byggene våre
10.000

Boliger i tomtebank
4.200

Teamsmøter siste året
5.654

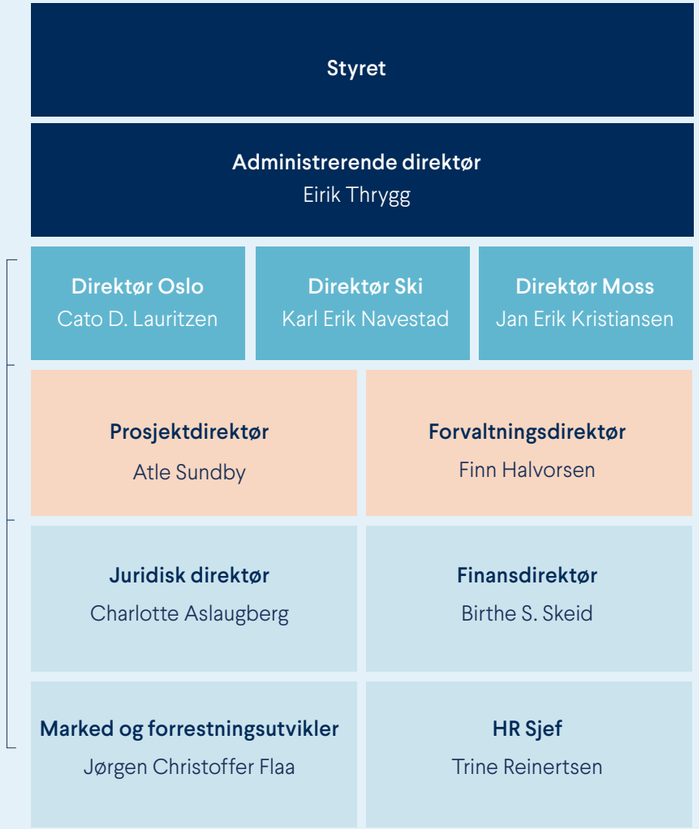


Gjennomsnittlig årlig energiforbruk kWh/m²
127

Meter tursti i porteføljen
14.500

LEDELSEN

Tre forretningsområder – ett team



Ledergruppen

Jan Erik Kristiansen

Direktør Moss

Bachelor of Marketing fra NMH og statsautorisert eiendomsmegler fra BI.

Har jobbet i Norsk Data Senter og med eiendom i Meglerhuset Hjelseth, begge i Moss.

Ansatt siden: 2005

Birthe S. Skeid

Finansdirektør

Master i industriell økonomi og teknologiledelse ved NTNU.

9 års erfaring med investeringsanalyser, transaksjoner og styrearbeid fra PWC og Entra ASA.

Ansatt siden: 2017

Karl Erik Navestad

Direktør Ski

Sivilingeniør og eiendomsutvikling fra NMBU.

Tidligere 14 års erfaring med eiendoms-, prosjekt- og lederstillinger i Øyvind Moen AS, ICA Gruppen og Ski Næringspark.

Ansatt siden: 2011

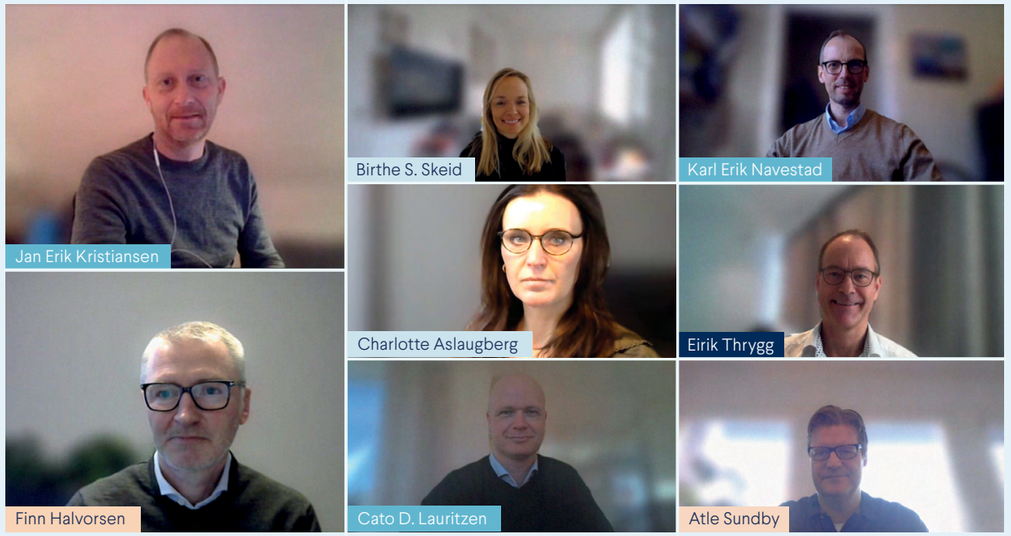
Charlotte Aslaugberg

Juridisk direktør

Advokat, Juridisk embets-eksamen (Cand. jur.) fra UiO.

Tjue års erfaring som forretnings-advokat med hovedfokus på næringseiendom. Lang fartstid fra advokatfirmaet BAHR.

Ansatt siden: 2010



Finn Halvorsen

Forvaltningsdirektør

Høyskoleingeniør i konstruksjonsteknikk, MBA i økonomisk styring og ledelse ved NHH.

Tidligere erfaring fra vedlikeholdsplanlegging i Forsvaret og eiendomssjef for Fredensborg.

Ansatt siden: 2011

Cato D. Lauritzen

Direktør Oslo

Siviløkonom og eiendomsmegler fra BI.

Har tidligere 16 års erfaring fra Catella Eiendoms-Consult og Sektor Eiendomsutvikling.

Ansatt siden: 2016

Eirik Thrygg

Administrerende direktør

Siviløkonom/MBA fra University of Wyoming 1989.

Tretti års erfaring fra eiendomsbransjen; Olav Thon, Steen & Strøm og Sektor Gruppen i 18 år før Höegh Eiendom.

Ansatt siden: 2016

Atle Sundby

Prosjektdirektør

Svennebrev som tømrer, sivilingeniør bygg og bedriftsøkonom fra BI.

Ti års fartstid fra Oslo Byggentreprenør, Lars Myhre As, Aviaplan AS og Hjellnes Consult AS.

Ansatt siden: 2006

KAPITTEL 02

Året som har gått

Bærekraft som strategi 19

Fleksibilitet og kundeorientering er nøkkelen 25

Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi 29

God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene 35

Involvering er et kraftig verktøy – bruk det! 39

Teknologi og møteplass 43

Slik sikrer vi bærekraftig sambruk 45

Folk trenger folk 47

Bærekraft som strategi

TEKST AV: LINE RØSETH KARLSEN

I 2020 ble bærekraft en viktig del av vår strategi. Vi har de siste 10 årene gjennomført systematisk miljøarbeid, som blant annet har bidratt til reduksjon i energibruk, BREEAM-miljøsertifisering av eksisterende- og nybygg og kartlegging av våre årlige klimagassutslipp. Dette har gjort oss mer ambisiøse og målrettet, og nå utvider vi med et helhetlig bærekraftsperspektiv.

Politisk bakteppe

En pandemi snudde opp ned på 2020. Det var likevel et viktig år for bærekraft. I desember 2019 ble EUs grønne giv presentert. Dette vil være et veikart for grønn vekst og toneangivende for EUs prioriteringer og politikk i årene fremover. 2020 var dessuten første gang forsterkede nasjonale mål ble meldt inn under Parisavtalen. Norge og EU forsterket sine mål om klimagassreduksjon fra 40 % til 50-55 % i 2030.

Ambisiøse politiske mål skal innfris i løpet av det neste tiåret, og eiendomsbransjen vil være en del av løsningen for å nå målene.

Rolle og handlingsrom

Først og fremst påvirker vi samfunnsutviklingen ved å være arbeidsgiver for over 60 ansatte, være vertskap for cirka 350 leietakere og deres ansatte samt å utvikle bygg og områder i Oslo og det sentrale østlandsområdet. Vi bidrar til en bærekraftig utvikling ved å gjøre miljømessige-, økonomiske- og sosialt ansvarlige grep innenfor vår egen kontor-, byggherre-, drifts- og forvaltningsvirksomhet.

Posisjonering i markedet

Ambisjonen vår er å være blant de ledende på bærekraftig utvikling i eiendomssektoren. For å posisjonere oss her er det viktig at bærekraft er forankret i hele organisasjonen. Bærekraft skal ligge til grunn for beslutningene vi tar på alle nivåer i selskapet. Fra tomter vi kjøper ned til valg av planter i grøntområdene våre. Vi skal vurdere bærekraftsmuligheter og -risiko i alt vi gjør.

Hvordan skal vi jobbe med bærekraft?

Vi har definert seks fokusområder for bærekrafts-arbeidet vårt: energi og effekt, materialer, transport, sirkulær økonomi, sosial bærekraft og biologisk mangfold. Dette er områder vi har en innvirkning på, og det er derfor satt ambisiøse strategiske mål innen samtlige av disse fokusområdene.

Handlingsplaner for alle avdelingene våre skal inkludere delmål og konkrete tiltak relatert til bærekraft som bygger opp om de overordnede strategiske målene.

Rapportering og miljøstyring

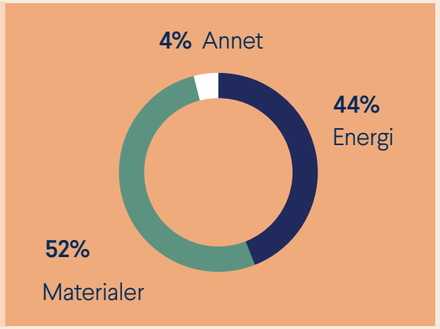
Det er viktig for oss å være troverdige, transparente og etterprøvbare. Derfor skal vi rapportere og evalueres på bærekraft. For å oppnå objektiv benchmarking vil vi rapportere på tilsvarende måte som andre aktører i bransjen. I Norge rapporterer flere større eiendomsaktører på bærekraft ved hjelp av GRESB. Vi vil teste GRESB-rapportering i 2021 og er spente på å se resultatet.

Vi er blitt ISO 14001-sertifisert i første kvartal 2021. ISO 14001 brukes som et styringsverktøy for å sikre kontinuerlig progresjon i miljøarbeidet vårt og tilfredsstillende håndtering av eventuelle miljøavvik.

Vi startet et viktig arbeid i 2020. Vi har kartlagt hvor vi er, hvor vi skal og hva vi kan gjøre bedre, og vi er motiverte for for å tilfredsstille kortsiktige og langsiktige bærekraftsmål.

Våre klimagassutslipp i 2020

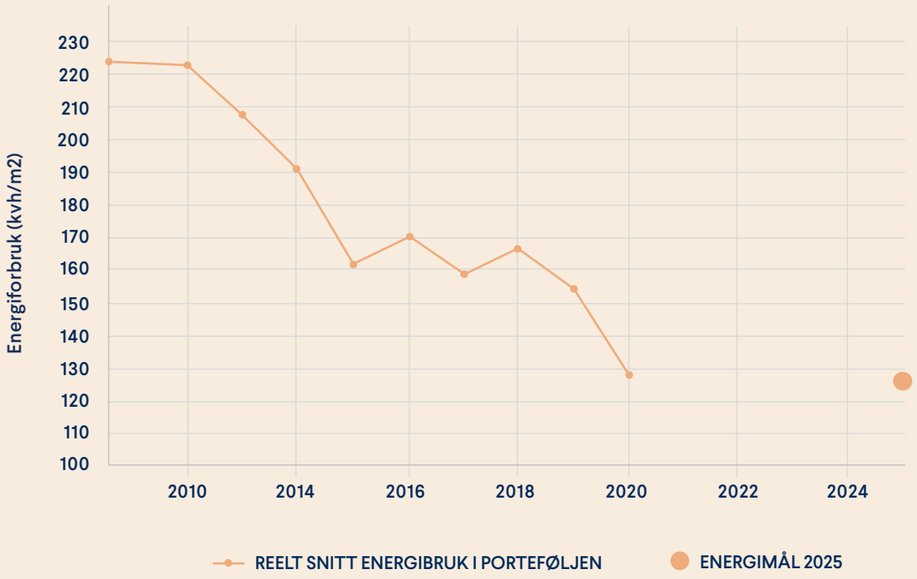
Vi har gjennomført klimagassregnskap for hele virksomheten vår de siste fem årene, og vi har god oversikt over fotavtrykket vårt.



Energibruk i porteføljen vår

I annerledesåret 2020 har driftspersonalet vårt jobbet iherdig for å redusere energiforbruket til kundene våre og klimagassfotavtrykket vårt fra energibruk.

Tett dialog med leietakere om tilstedeværelse og bruk av lokalene har bidratt til store energibesparelser og et snitt energibruk per kvadratmeter i porteføljen på kun 127 kWh/m2. Bra jobba!



Gode mentorer for unge lovende

I 2020 innledet vi et samarbeid med Catalysts. Catalysts er en organisasjon som jobber for et mer inkluderende samfunn og integrering av ungdommer og unge voksne som er nye i Norge, med en relasjon om gangen, gjennom et styrkebasert mentorprogram. Relasjonen med mentorene skal blant annet bidra til at deltakere lykkes i utdanning og arbeid. 2021 braket løs med digital opplæring av fire flotte mentorer fra Höegh Eiendom, som skal bidra inn i Catalyst sitt mentorprogram.

Vi gleder oss til fortsettelsen!

Gjennom mentorprogrammet til Catalyst bidrar vi til økt integrering av ungdommer og unge voksne

Fleksibilitet og kundeorientering er nøkkelen

TEKST AV: ANDREAS AICHBERGER

Vi ønsker å tilby høyere service og mer fleksibilitet til våre kunder. Dette er noe vi lenge har snakket om, men ikke gjennomført før vi lanserte Ö.

Da rederigrunnlegger Leif Høegh tilbake i 1927 skulle sende dokumenter ut i verden, fantes det ingen norsk Ø på teleksene. Den ble erstattet med bokstaven Ö. Nesten 100 år senere er dette navnet på vårt egne medlemskapsbaserte konsept for kontorleie. Höegh Eiendom ser på Ö som en strategisk viktig satsning for å skape et markedstilpasset produkt for et arbeids- og kontormarked i endring.

Stort behov for fleksibilitet

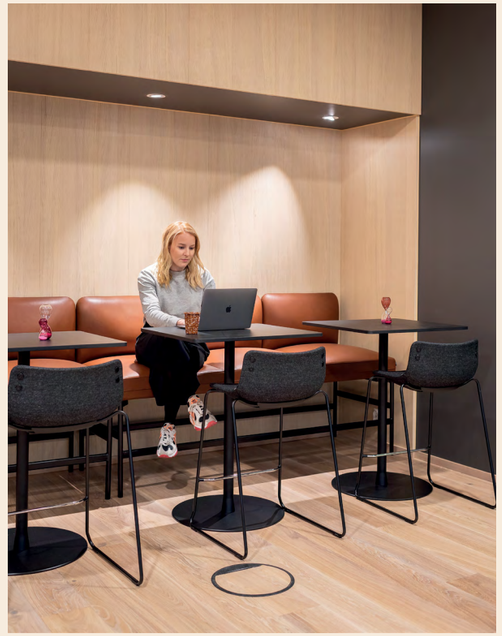
Det er blitt vanskeligere for selskaper å legge planer for fremtiden. Endringer kommer raskere, noe som har blitt enda tydeligere under pandemien. Behovet for skalerbarhet tvinger seg derfor frem, både for små og store bedrifter. Ønsket om større fleksibilitet speiles også i markedet. Det finnes i dag rundt 40 forskjellige aktører som tilbyr kontorfellesskap fordelt på 100 lokaler. Og dette er bare i Oslo.

Ikke lenger nytt og fremmed

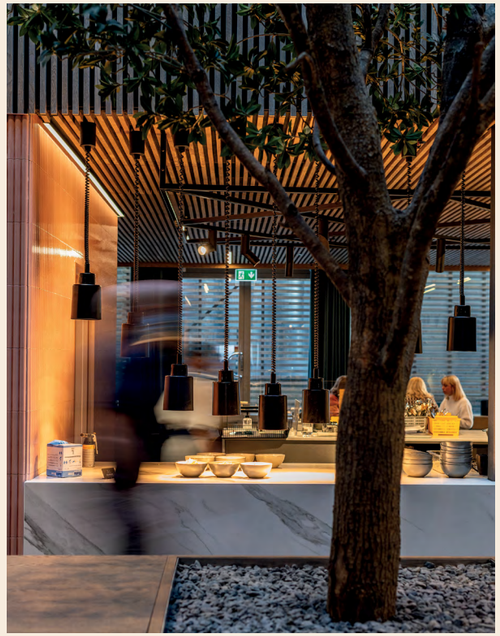
Målet vårt med Ö er å tilby en fleksibel kontorløsning til mindre selskaper, men også fleksibilitet til tradisjonelle leietakere som trenger mer plass i kortere perioder. Kombinasjonen av tradisjonelle leietakere og Ö-lokaler i samme bygg gir kundene våre et variert tilbud. Vi har bevisst valgt å skrive tekstene våre på norsk, Hot-desk er erstattet med åpen plass og co-working med kontorfellesskap. Dette gjør vi fordi denne måten å jobbe på har kommet for å bli, og ikke lenger er noe nytt og fremmed.

Vi må møtes fysisk

Vi skal tilbake på kontoret, noe flertallet av oss ønsker. Å treffe kolleger i lokaler som er tilrettelagt for samarbeid og kreativitet, kan ikke erstattes av digitale møter på Teams. I alle fall ikke over tid. Ansatte ønsker i større grad å kombinere og velge selv. Det er tydelig at fleksible kontorkonsepter gir allsidighet.



Ö HasleLinje



Ö Parkkvartalet

Ö kontor teller i dag 250 arbeidsplasser, fordelt på tre sentre:

Ö HasleLinje

Det første Ö-lokalet i Oslo fikk plass i 3. etasje i smartbygget i Karvesvingen 5. Her er vi i godt selskap med kjente aktører som Atea, Schindler, Talkmore og Brother.

Ca 1.500 kvm
125 plasser
50 medlemmer

Ö Verket Moss

Vårt første Ö-lokale er etablert i et gammelt industribygg (M:6) fra 1883 på Verket i Moss. I begynnelsen av 2021 flyttet vi til nybygget Ankers Hus, et kontorbygg på åtte etasjer fordelt på 10.000 kvadratmeter.

Ca 400 kvm
55 plasser
46 medlemmer

Ö Parkkvartalet

Ö Parkkvartalet åpnet i januar 2021 i Parkveien 55-53, rett bak Slottet. Parkkvartalet består av tre ulike bygårder, hvor Ö binder disse sammen i en sammenhengende første etasje. Dette er en hybrid løsning, der de tradisjonelle leietakerne benytter seg av Ös fellesfasiliter.

Ca 1.000 kvm
70 plasser
50 medlemmer

Nye lokaler på
Ø Haslelinje

Slik har vi startet omstilling til sirkulær økonomi

TEKST AV: LINE RØSETH KARLSEN

På verdensbasis er bygg- og eiendomssektoren ansvarlig for cirka 40 prosent av klimagassutslippet, cirka 40 prosent av råvareuttaket og cirka 40 prosent av avfallsgenereringen. En omstilling fra bruk-og-kast til sirkulærøkonomi er en viktig løsning for denne utfordringen. Dette har vi for alvor påbegynt i 2020.

Rehabiliteringsprosjektet Kristian Augusts gate 23 (KA23) tok form i 2020. Bygget er fra 1951 og har en rekke originale elementer og kvaliteter som vi vil ta vare på. Motivatoren for å gjennomføre KA23 som et ombruksprosjekt var akitetektonisk verdi og miljøhensyn.

FutureBuilt forbildeprosjekt

KA23 det ene av kun to bygg som er FutureBuilt forbildeprosjekt for sirkulære bygg! Et av kravene er at prosjektet skal redusere klimagassutslipp fra transport, energi og materialbruk med et minimum 50 prosent i forhold til tidligere byggeprosjekter. I tillegg skal minst 50 prosent av materialer og komponenter være ombrukte eller ombrukbare.

Det er foretatt en omfattende kartlegging av det eksisterende bygget for å sikre at vi er på rett vei for å nå disse målene. Kartleggingen og prosjektets klimagassregnskap benyttes aktivt som viktige verktøy for å avgjøre hva som bør ombrukes, oppgraderes eller skiftes ut i bygget.

Resultatene til nå viser at vi reduserer utslippene med cirka 70 prosent sammenlignet med et referansebygg. Dette er en stor miljøgevinst og viser at sirkulærøkonomi virkelig monner.

Sirkulær økonomi

Målet med sirkulær økonomi er å utnytte alle ressurser lengst mulig i et kretsløp og redusere avfall til et minimum.

Bygården i Kristian Augusts gate 23 stod ferdig i 1951. Tegnet av arkitektene Bjercke og Eliassen.

Kristian Augusts gate 23

→
KA23 var opprinnelig hovedkvarter for Norsk Arbeidsgiverforening

På Hasle planlegger vi et ombrukbart trebygg

På HasleLinje er vi i ferd med å planlegge vårt bud på fremtidens nybygg, nemlig HasleTre.

HasleTre blir vårt første bygg i massivtre - noe som er spennende i seg selv. I tillegg planlegges bygget med fokus på ombruk og ombrukbarhet av bygningskomponenter og teknikk. Dette for å sikre sirkulærøkonomi i det lange løp.

Hvorfor bygge i tre?

Byggets form og størrelse egner seg godt for oppføring i tre. Trevirke er i seg selv et miljøvennlig materiale med lavt klimagassutslipp gjennom livsløpet. Bruk av massivtreelementer stiller dessuten i en særklasse med hensyn til sirkulærøkonomi, siden materialet enkelt kan benyttes til andre formål av fremtidige generasjoner når bygget har nådd sin levetid. Bruk av prefabrikkerte massivtreelementer fører i tillegg til mindre avfall, som er et viktig prinsipp for sirkulærøkonomi.

Veien videre

Vi har startet et viktig arbeid med omstilling til sirkulærøkonomi i 2020, og vi har tro på at denne omstillingen vil være avgjørende for fremtidig verdiskapning og ressursforvaltning. Vi skal ta med oss erfaringer fra KA23 og HasleTre inn i fremtidige prosjekter. Allerede i 2021 starter rehabiliteringen av Akersgata 73, hvor vi også har ambisjon om å tilfredsstille FutureBuilt sitt kriteriesett for sirkulære bygg. Vi vil bidra til en sirkulær fremtid!

> Trevirke er i seg selv et miljøvennlig materiale med lavt klimagassutslipp gjennom livsløpet.

↑ HasleTre sett fra torget foran handelshuset Vinslottet.

← Energi- og miljørådgiverene Line Karlsen og Jennifer Lamson

← HasleTre vil bli det mest gjennomførte trebygget vi noen gang har laget» Jørgen Tycho i Oslotre, som er blant pionerene innen trearkitektur i Norge.

RV MAXI
Cornelius

God byutvikling handler om menneskene – ikke byggene

TEKST AV: JAN ERIK KRISTIANSEN

Bærekraftig byutvikling dreier seg ikke bare om miljø og økonomi, men like mye om sosial bærekraft og tilhørighet. I utviklingen av Verket Moss ser vi en klar trend hvor dette blir mer og mer viktig.

Verket utvikles med nye boliger, kontorer, restauranter og torg, og folk strømmer til i takt med utbyggingen. Det er gledelig at flere og flere Mossinger tar turen innom området, ikke bare de som bor og jobber der. Det er spesielt populært å benytte parkene til lek og moro. På Elveplassen, hvor den berømte elefanten står, er det gratis utlån av leker i sommermånedene.

Sosiale møteplasser

Vi har lenge jobbet med å skape sosiale møteplasser for Verkets beboere og brukere. Det kan være en benk i parken, kaféen på hjørnet eller egne facebook-sider hvor folk hjelper hverandre. Vi var tidlig ute med å levere egen sykkel- og kajakkpool til boligkjøperne, noe som har blitt tatt meget godt imot og brukes flittig.

Plukk plast – få gratis kajakktur

Vi ville også tilby noe til de besøkende. Derfor har vi de siste par årene byttet gratis kajakktur mot plukking av plast. Dette har vist seg å være populært. Kajakken er plassert rett ved kajakkutsetningsplassen og kan enkelt bookes via hjemmesiden til Verket Moss (www.verketmoss.no).

Verdens første elbåt-pool

Det siste tilbudet er i samarbeid med Kruser AS, som har etablert verdens første elbåt-pool. To av båtene deres kan leies fra Verket sommeren 2021. Utleiesjef Steinar Løvdal i Höegh Eiendom er sikker på at mossingene vil sette pris på tilbudet. ■

> Vi var tidlig ute med å levere egen sykkel- og kajakkpool til boligkjøperne, noe som har blitt tatt meget godt imot og brukes flittig.

I Moss tilbyr vi kajakkpool til boligkjøpere og gratis leie av kajakk mot plukking av søppel – dette engasjerer og har blitt tatt godt imot!

Involvering er et kraftig verktøy – bruk det!

TEKST AV: KARL ERIK NAVESTAD

Når vi utvikler store områder og andres nærmiljø, legger vi vekt på dialog og involvering av innbyggere, naboer, andre grunneiere og kommunen. Mye av suksessen til Verket Moss handler om et tydelig fokus på samspill og god dialog.

Dette har vi i Höegh Eiendom jobbet aktivt med i flere år, som en del av et ønske om å lykkes med visjonen vår: Å skape levende steder som begeistrer.

I et utviklingsprosjekt er det viktig med kunnskap om lokalbefolkningens behov. Vi har derfor lagt til rette for reell medvirkning. I prosjektene våre blir alle aktører hørt og involvert både tidlig og underveis i prosessen.

Et gode for Moss

Verket Moss har blitt en suksess. Her var vi tidlig ute med involvering av innbyggere, og vi hadde et sterkt ønske om å bidra positivt til de som bor i Moss by. For å sikre god medvirkning er det avholdt mangfoldige møter med kommunen, naboer, skolene, historielaget, Mossefossens venner, idrett, kultur og andre interesseorganisasjoner. Dette har gitt oss avgjørende kunnskap for å lykkes.

Videre involverte vi lokalsamfunnet med i tankene og prosessene med en rekke tiltak: Området til Peterson fabrikker ble åpnet for publikum rett etter konkursen i 2012, kulturscenen Verket scene ble etablert i et eksisterende fabrikkbygg, Konventionsgaarden og arbeiderboligene på Verket ble restaurert til bruk som museum og studentboliger. Vi knyttet også Møllebyen og sentrum tettere til Verket da vi bygget en gangbro over mosseelven.

Sosial bærekraft er et ansvar og retning som vektlegges sterkt når vi utvikler områdene våre

Å forstå og tilrettelegge for gode levekår er sentralt innen sosial bærekraft. Vår store boligsatsning i Ski ligger i bydel Ski Øst. Her vil 12-15 000 mennesker bo når prosjektet er ferdig utviklet, noe som gir betydelig muligheter innen samspill og medvirkning.

I bydel Ski Øst fokuserer vi på boliger for alle, grønn mobilitet, møteplasser, idrett, friområder, trygghet, skole, barnehage, omsorg, psykisk helse og universell utforming.

Ved å løfte frem disse temaene tidlig i prosessen bidrar vi til å skape gode og inkluderende nærmiljø og steder, med direkte eller indirekte påvirkning på helse, opplevelse av trygghet, sosial rettferdighet og tilhørighet i utviklingen fremover.

Teknologi og møteplass

TEKST AV: JØRGEN CHRISTOFFER FLAA

Fakta om Karvesvingen 5

18.600 kvadratmeter.

Nærmere 6.000 sensorer henter informasjon til byggets dataplattform.

Dataplattformen skal gi kunder innsikt i hvordan arealene utnyttes.

Bygget kan betjenes via app, ingen knapper eller berøringsflater.

Karvesvingen 5 ble i oktober 2020 solgt til et fond satt opp av Clarkson Platou Real Estate. Höegh Eiendom har beholdt forvaltningen av bygget og har sikret seg rettighetene til data som genereres i bygget.

Året som har gått, har endret kontoret. To drivere har vært viktige: Teknologien har gitt oss muligheten til å gjøre jobben der det passer oss. Samtidig ser vi viktigheten av den fysiske møteplassen for å drive frem kreative prosesser.

I løpet av den første tiden på hjemmekontor våren 2020 var læringskurven bratt. Alle samlinger ble digitale. Avklaringer var raske og møtene effektive. Noen tok til orde for at kontorets rolle var forbi. Da vi flyttet tilbake til hjemmekontor høsten 2020, var stemningen endret. De fleste har nå sett viktigheten av de gode møteplassene, der meninger brytes og nye idéer oppstår.

Bra for miljøet og lommeboka

Året 2020 vil føre til radikale endringer i eiendomsbransjen. Vi har forandret måten vi jobber, ferierer og handler. Flere av endringene er drevet frem av den teknologiske utviklingen og vil bli permanente. Arbeidsgivere må fremover legge til rette for at ansatte faktisk skal ønske å være på kontoret. En effektiv kontororganisering kan også være bra for miljøet og redusere kostnader.

Karvesvingen 5 - effektivt arealbruk og lavere driftskostnader

Det nye smartbygget i Karvesvingen åpnet dørene i slutten av februar 2020. Bygget var tilnærmet fullt ved åpning, og smartbyggkonseptet fenget mange virksomheter innen telekommunikasjon og IT.

I Karvesvingen 5 er hele førsteetasje innredet som en felles møteplass. Det er etablert uformelle soner, arbeidsplasser, kafé og flere møterom for å gi fleksibilitet til de ansatte samt sikre bedre utnyttelse av arealer. Flere bedrifter har lagt opp til så stor underdekning av plasser at kun halvparten av de ansatte kan være på kontoret samtidig.

Verdifull innsikt

Bygget styres fra en dataplattform der alle tekniske systemer er koblet sammen. 6.000 sensorer gir oss og leietakerne verdifull innsikt i hvordan lokalene brukes og hvor mange som er til stede. Det kommuniserer også direkte med brukerne.

Vi har lært mye av utviklingen av Karvesvingen 5. Mye av dette tar vi med oss videre til fremtidige prosjekter. **Fremover skal vi bygge effektive og fleksible kontorbygg som selv forteller oss hvordan det utnyttes.** I tillegg vil vi utvikle gode møteplasser der folk samles og nye idéer skapes.

Slik sikrer vi bærekraftig sambruk

TEKST AV: CATO DEHLI LAURITZEN

Miljømål og fortetting av urbane områder har styrket behovet for utnyttelse av eksisterende ressurser. Vi i Höegh Eiendom ser at mer fleksibilitet er nødvendig, og finner stadig nye måter å erstatte forbruk med sambruk.

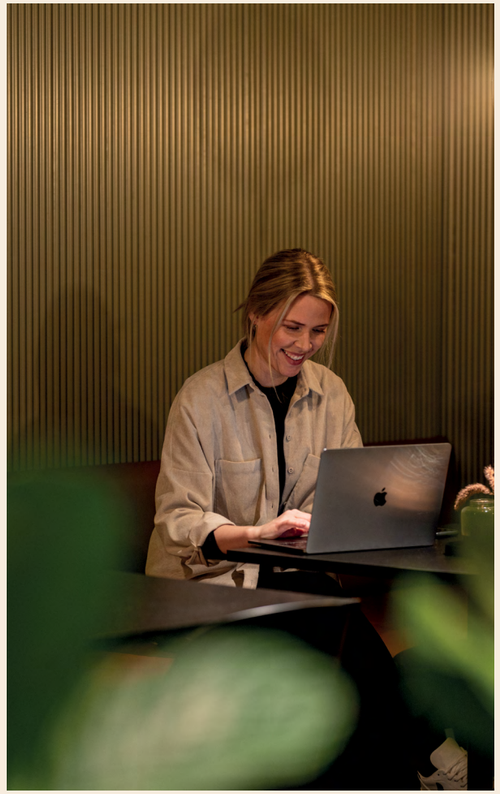
Deleordninger for mobilitet er et godt eksempel på dette. På Hasle har vi bidratt til å etablere en av Norges største bildelingstjenester. Dette gir et helt nabolag tilgang på mobilitet når de trenger det. Bilparken er i tillegg elektrisk, noe som gir merverdi for både miljø og kunder. Nå etablerer vi denne type grønn ressursdeling flere steder.

Fleksible kontorplasser

Alle våre eiendommer og prosjekter er arena for sambruk og deling. Utleie av eiendom er i seg selv en form for delingstjeneste som gir tilgang til ulike fasiliteter for felles bruk. I tillegg forsøker vi å legge til rette for attraktive uterom. Målet er at disse i størst mulig grad inviterer til aktivitet på tvers av ulike brukergrupper og formål.

Fleksibel og behovsbasert leie av kontorplasser bidrar også til at både kunder og gårdeiere utnytter sine arealer bedre. Vårt Ö-konsept sikrer effektiv arealbruk basert på tilgjengelighet, plassdeling og sambruk av kontorfasiliteter, enten kundene våre trenger kortsiktig eller permanent tilleggsareal.

> Vi må også kunne tilby konkurransedyktige eiendommer som begeistrer både kunder, naboer og oss selv.



Inngangsparti ble kaffebar

Ved å kombinere ulike formål under samme tak kan det også oppstå sambruk på tvers av brukergrupper. I Karvesvingen 7 på Hasle vil et nytt konferansehotell tilby kontoransatte lunsjservering og møterom ved behov. I samme bygg har hotellets gjester tilgang til et medlemsbasert treningssenter som også tilbyr garderobefasiliteter til kontordelen. Sekundært areal for noen er primærareal for andre.

I Parkkvartalet er et tidligere inngangsparti omgjort fra et lukket areal for leietakerne til en populær kaffebar og velkomstområde. Her har alternativ bruk gitt grunnlag for sambruk med et helt nabolag. Konvertering av areal som historisk er blitt brukt lite og ensidig, til en mer aktiv bruk er positivt for alle.

Bærekraftig ressursbruk

I Moss har vi konvertert et av de gamle historiske bygningene til en kulturell flerbruksarena. På Verket Scene holdes det konferanser på dagtid, konserter på kveldstid og kanskje bryllupsfest i helgene. Slike flerfunksjonelle program er et viktig bidrag til bærekraftig ressursbruk.

For å få til økt sambruk og deling av eksisterende arealer må vi endre hvordan vi planlegger våre prosjekter og definerer aktuelle brukergrupper. I tillegg er det viktig å påvirke hvordan forbruk skjer ved å skape smarte løsninger og enkle brukeropplevelser.

Folk trenger folk

TEKST AV: TRINE REINERTSEN

2020 ble et annerledes år. Friheten som vi i Norge tar for gitt, var plutselig ikke selvskreven. Dette året utfordret oss i måten vi samhandler med andre, både på jobb og privat.

Antall ansatte
63

Andel kvinner
34,9 %

Ulike utdannelser
14

Antall kontorer
4

Gjensidig tillitt

Vi startet 2020 med en medarbeiderundersøkelse som ga selskapet svært gode tilbakemeldinger. Dette var god ballast å ha med seg. Våre medarbeidere er ikke redd for å si fra, noe vi ser vi på som en tillitserklæring.

Fokus på god introduksjon

Mot slutten av 2019 rekrutterte vi fem nye hoder. God introduksjon gjorde at de kom raskt inn i sine nye oppgaver og ble en del av fellesskapet.

Da Norge gikk i lockdown, viste medarbeiderne våre seg fra sin beste side. Produksjon og forvaltning ble ivaretatt på en god måte. Drifterne driftet byggene økonomisk, prosjektlederne drev prosjektene videre, og samarbeid via Teams gjorde at også kontorarbeidet var mulig å gjennomføre. I april ble arbeid igangsatt både med HR-strategi og bærekraftsstrategi.

Tilhørighet og omsorg

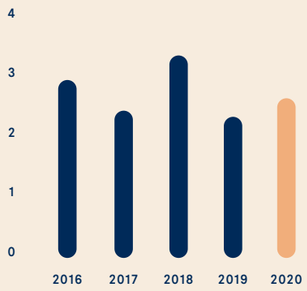
Vi skjønte raskt at hjemmekontor ville bli vanskelig for flere, blant annet de med små barn. Vi har forsøkt å tilrettelegge for ulike utfordringer. Sykefraværet har ikke steget i koronatid. For oss et bevis på at medarbeiderne våre kjenner tilhørighet. Alle har vist omsorg for hverandre hele veien. Da andre bølge av pandemien gjorde sitt inntog, dro vi i gang «energipauser». 15 minutter med bøy og tøy to ganger per uke.

Vi er alle ulike

Vi heier på mangfold. Det ligger verdi i å gjenspeile samfunnet. I de senere årene har vi jobbet med å øke kvinneandelen, og vi føler at vi er på god vei mot balanse. Mangfold er imidlertid mye mer enn kjønn. Höegh består av ulike individer, og det er viktig å ivareta individuelle behov. Gjennom året har vi opprettholdt fokus på likestilling og ikke-diskriminering. Og vi vil i år for første gang rapportere en redegjørelse for dette arbeidet.

7. og 8. oktober 2020 arrangerte vi turdag for hele selskapet med fire ulike ruter. Dette ble et sosialt og viktig avbrekk for alle på hjemmekontoret.

Sykefravær 2,59 %



Folk trenger folk

Da vi etter sommerferien åpnet opp for noe mer tilstedeværelse på kontoret, fant de aller fleste veien tilbake. De savnet kollegene sine. Vi liker å være sammen, og vi har tro på at det skaper gode idéer og tilhørighet. Men å samle hele selskapet har dessverre ikke vært forsvarlig i 2020. En turdag i oktober, splittet opp i mindre grupper, var imidlertid et kjærkomment tilbud. Årets digitale julebord ble også en suksess. Dette er bevis på at folk trenger folk uansett hvilken måte vi treffes på.

KAPITTEL 03

Resultater

Styreleder har ordet	51
Styrets beretning	53
Styret	59
Årsregnskap 2020	61
Revisors beretning	93
Eiendomsportfolio	96
Ansatte	101

STYRELEDER HAR ORDET

Vi besto prøven som ingen ønsket

TEKST AV: LEIF O. HØEGH

2020 fremstår som et ganske vanlig år om vi kun ser på tall og statistikk. Höegh Eiendom leverte gode resultat og nådde de fleste av sine kommersielle og operative mål. I alle andre sammenhenger var året ekstraordinært. Likevel har vi kommet styrket gjennom det.

Alles daglige liv ble endret av Covid-19 og nedstengningen som fulgte, selv om mange bransjer og selskap ble rammet mer dramatisk enn hos oss. Administrerende Direktør Eirik Thrygg har ledet organisasjonen med omsorg og omhu gjennom pandemiens første periode. Virkelig et sannhetens øyeblikk som leder. Styret støttet ledelsens tidlige avgjørelse om at ingen ansatte skulle permitteres, og at smidige løsninger skulle utarbeides for utsatte leietagere. Eirik og resten av ledergruppen har holdt organisasjonen samlet, oppgavefokusert og velinformert.

Stolte av våre ansatte

Likevel er det innsatsen til hver enkelt medarbeider som har gjort størst inntrykk gjennom denne perioden. Alle har sitt private sosiale ansvar å ivareta ved siden av arbeidet. Styret og eiere er imponert over hvor tilpasningsdyktige alle har vært og hvor, stor innsats som er lagt ned. Min klare formening er at vi som kolleger og selskap kommer styrket gjennom pandemien, og jeg vil rette en stor takk til dere alle.

Et levende selskap som begeistrer

Selskapets drivkraft er å lage levende steder som begeistrer. Vi søker hele tiden etter å tilføre de beste kvalitetene til utviklingsprosjektene våre – til glede for brukere og lokalmiljøet. Gjennomtenkte løsninger, god arkitektur og aktiviteter som gir liv. Alle i Höegh Eiendom er bevisst viktigheten av å lage noe bestandig og levende.

↑ Höegh Eiendom gjorde det svært godt i leietakerundersøkelsen i regi av Norsk Leietakerindeks med 85 poeng totalt. Porteføljen på HasleLinje fikk 90 poeng! Forvaltningsavdelingen på HasleLinje; (fra øverst til venstre); Pawel Piekos, John Henrik Espmarker, Kjetil Stensrud, Steinar Laumann, Lene Busund og Tom Lund.

Noe ekstra. Vi som har navnet vårt på husveggen, er spesielt opptatt av de spor vi setter, og vi støtter arbeidet med å skape levende steder. Vi er også opptatt av at selskapet lever. Skal vi beholde de beste menneskene, og fortsette som en ledende byutvikler, må vi strekke oss etter nye mål. Et levende selskap er i stadig utvikling.

Bærekraft

Positiv utvikling krever at vi utfordrer det etablerte og behagelige. Organisasjonen har i løpet av året jobbet frem en helt ny forståelse for bærekraft som bærebjelke i vår overordnete strategi. Det er ingen tvil om at kunnskapsbasert bevissthet om bærekraftighet i alle ledd gjør Höegh Eiendom til et bedre selskap. Styret berømmer det brede arbeidet med bærekraftighet, og vi gleder oss over begeistringen hele organisasjonen viser for det vi kan få til sammen. ■

> Min klare formening er at vi som kolleger og selskap kommer styrket gjennom pandemien, og jeg vil rette en stor takk til dere alle.

2020

Styrets årsberetning

Höegh Eiendom Holding AS (Höegh Eiendom eller konsernet) og dets datterselskaper er et familieeid eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale østlandsområdet.

↑ Nordic Entertainment Group (NENT) AS signerte en leieavtale på ca 5000 kvm i Karvesvingen 7 på HasleLinje.

Høydepunkter

Höegh Eiendom har fortsatt den gode utviklingen tross et uvanlig år preget av Covid-19. Årets kundeundersøkelse viser at kundetilfredsheten er forbedret ytterligere, og at mange har latt seg begeistre av prosjektene våre. Samtidig er det gledelig å se enda mer bevissthet blant leietakerne rundt arbeidet vårt med bærekraft.

Leieinntektene i 2020 endte på 215 millioner kroner, mot 220 millioner i 2019. Nedgangen skyldes et vellykket salg av Ankers hus i desember 2019. Det ble også i 2020 gjennomført et salg av det felleskontrollerte kontorbygget i Karvesvingen 5 på Hasle i Oslo. Videre har nye og reforhandlede leiekontrakter, god eiendomsforvaltning og fallende renter medvirket til betydelig verdistigning på konsernets eiendommer. Samlet sett økte konsernets verdijusterte egenkapital med 14,8 prosent i 2020.

Boligprosjektet Papirhuset på Verket i Moss har gjennomført salgsstart i 2020. Prosjektet ble tatt godt imot av markedet, og bygging blir igangsatt i første kvartal 2021.

Virksomheten i 2020

Utleie

- 10 års avtale med Dentsu i Kristian Augustsgate 23, ca. 4100 kvm. Innflytting i november 2021.
- 10 års leieavtale med Nordic Entertainment Group Norway (NENT) AS i Karvesvingen 7, ca. 5000 kvm. Innflytting i september 2020.
- 10 års leieavtale med Tolletaten i M:6 på Verket i Moss, ca. 2500 kvm. Innflytting mai 2021
- 10 års kontrakt med Aker Biomarine i Ski, ca. 2500 kvm. Innflytting i 2022

Transaksjoner

Konsernet har i 2020 gjennomført flere transaksjoner:

- Karvesvingen 5, et kontorbygg på 11 etasjer og ca. 18.600 kvm på Hasle, ble i oktober solgt til et selskap forvaltet av Clarksons Real Estate. Höegh Eiendom skal forestå den tekniske forvaltningen av bygget.
- De 4 siste leilighetene i boligprosjektet Støperiet i Moss ble overlevert til kjøpere.

Leietakeren er eiendommens viktigste verdi. Høy kundetilfredshet etableres gjennom god og personlig kundepleie, derfor tar Höegh Eiendom sin rolle overfor leietaker og deres ansatte på største alvor.

Forvaltning

En sentral del av virksomheten er forvaltning av eiendommene. Konsernet har valgt å selv stå for forvaltning av eiendommene og har en forvaltningsavdeling på totalt 19 ansatte. Denne består av forvaltere, driftspersonell og miljørådgivere. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne på best mulig måte samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

Kundefokus

Leietakeren er eiendommens viktigste verdi. Høy kundetilfredshet etableres gjennom god og personlig kundepleie, derfor tar Höegh Eiendom sin rolle overfor leietaker og deres ansatte på største alvor.

I konsernet er leietakeroppfølging satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Det gjennomføres årlig en undersøkelse hvor alle leietakerne blir invitert til å vurdere leieforholdet. Tilbakemeldingene fra denne undersøkelsen analyseres og vurderes. Undersøkelsen høsten 2020 viser at Höegh Eiendom oppnådde et resultat på 85 poeng. Dette gir selskapet en plassering på topp 5 av eiendomsselskapene som deltar i undersøkelsen. Bransjegjennomsnittet var på 81. Höegh Eiendom er opp fra 84 i fjor, og det er gledelig at det i årets undersøkelse bekreftes at leietakere i større grad enn tidligere setter pris på selskapets bærekraftsarbeid. Styret er fornøyd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som skal gjøre det enda bedre å være leietaker i byggene selskapet forvalter.

Fleksibilitet

Höegh Eiendom forbedrer stadig produktspekteret sitt mot nye og eksisterende kunder. Et viktig fokus det siste året har vært å fortsette utviklingen av Ö-konseptet for kontorutleie. Konsernet har i 2020 vedtatt å øke sine arealer som skal tilgjengeliggjøres for dette konseptet. Ved utgangen av 2020 teller Ö 250 arbeidsplasser fordelt på tre steder, og en utvidelse av konseptet er i god gang. I august 2021 vil et fjerde senter være klart i Indekshuset på Solli Plass. Gjennom fleksible og enkle løsninger legger konsernet til rette for at leietakerne kan vokse hos oss. Styret er glade for at nåværende leietakere ofte velger lokaler i Höegh Eiendoms portefølje når de «vokser» ut av sine lokaler.

Prosjekt

Konsernet var ved utgangen av 2020 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 3,7 milliarder kroner. Tidlig i 2020 ble Karvesvingen 5 ferdigstilt og hovedleietaker Atea overtok sine lokaler i januar 2020. På Hasle har byggingen av hotell og kontorprosjektet K7 pågått hele året og forventes ferdigstilt sommeren 2021. Gjennom året er har det også pågått totalrehabiliteringsprosjekter i Parkkvartalet og Kristian Augustsgate 23. Begge prosjektene ferdigstilles i løpet av 2021. I desember 2020 ble det vedtatt å bygge hotell på Verket i Moss. Boligprosjektene Verket Brygge og Papirhuset har byggestart første halvår 2021.

Bærekraft og samfunnsansvar

Höegh Eiendom utvikler, forvalter og leier ut sine egne bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsmål settes og integreres i alle våre kjerneprosesser som kjøp og regulering av tomter, selve byggeprosessen, områdeutvikling og forvaltning av ferdige bygg. Sammen med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar ved å gjøre redusere utslipp, energieffektivisere bygg og velge bærekraftige løsninger.

Samtlige nybygg sertifiseres i henhold til BREEAM NOR og eksisterende bygg BREEAM-in-use. Fra 2011 til 2020 er energibruken redusert fra 220 kWh pr kvm til 127 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk på 125 kWh pr kvm innen 2025.

Höegh Eiendom forvalter sine eiendommer med mål om å redusere løpende utslipp. For 2020 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble redusert til 36 kg CO2-ekvivalenter i 2020, mot 44,2 kg i 2019. Totalt utslipp ble redusert med 9,2% til 8 239 tonn. Miljøarbeidet resulterer i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

Det er i 2020 inngått samarbeid med Catalysts som jobber for bedre sosial og økonomisk bærekraft. Höegh Eiendom deltar med flere mentorer i bedriftsordningen som etablerer kontakt mellom mentorer og flerkulturell ungdom med migrasjonsbakgrunn i Oslo. Målet med ordningen er å øke sannsynligheten for at deltakerne lykkes med skole og karriere samt gi positive bidrag til lokalsamfunnet.

Höegh Eiendom har inngått samarbeid med caféen Porten på Hasle, som drives av Fossheim. Fossheim eies av Oslo kommune og stiftelsen Fossheim Verksteder og ansetter mennesker med ulike funksjonshemminger. Fossheim bistår også med å holde konsernets utenomhusarealer på Hasle ryddige.

Likestilling og HMS

Per utløpet av 2020 var 35 prosent av konsernets 63 ansatte kvinner. Konsernets ledergruppe består av seks menn og to kvinner, og styret består av fem menn og to kvinner. Höegh Eiendom vektlegger mangfold, og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer.

Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Höegh Eiendom tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensyn til HMS blir ivaretatt i den daglige driften. Vi har nulltoleranse for alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Höegh Eiendoms eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i konsernet var i 2020 på 2,59 prosent, sammenlignet med 2,3 prosent i 2019.

Høsten 2019 ble det gjennomført nyvalg av verneombud på de fire lokasjonene som konsernet har kontor. Det ble også opprettet Arbeidsmiljøutvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis fremover.

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene sank 2 % til 215 millioner kroner (220 millioner kroner). Netto driftsresultat for utleieeiendommene sank med 2% til 163,1 millioner kroner (167,2 millioner kroner).

Netto resultat fra tilknyttede eiendommer var 194,7 millioner kroner (9,9 millioner kroner). Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 457,2 millioner kroner (143,1 millioner kroner). Verdiøkningen er primært knyttet til nye leieavtaler og at yielden har falt gjennom året.

Finansinntektene utgjorde 1,9 millioner kroner (4,2 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 96,7 millioner kroner (105,1 millioner kroner). Det kraftige rentefallet bidro til at finansielle instrumenter opplevde en negativ verdiutvikling på 62,5 millioner kroner (positivt 8,6 millioner kroner). Resultat før skatt for konsernet ble dermed 608,5 millioner kroner (298,1 millioner kroner).

Regnskapet for 2020 viser en skattekostnad på 90,6 millioner kroner (89,1 millioner kroner). Periodens overskudd ble 517,9 millioner kroner (209 millioner kroner).

Morselskapets resultat ble i 2020 et overskudd på 189,8 som i hovedsak er utbytte fra datterselskap.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var 7 574 millioner kroner (6 644 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringseiendommer 6 367 millioner kroner (5 581 millioner kroner). Økningen på 1 207 millioner kroner relateres til nye leiekontrakter, lavere renter og oppgraderinger av Kristian Augustsgate 23, Parkkvartalet og andre eiendommer i konsernet. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 92 millioner kroner (92 millioner kroner), tilsvarende som i 2019. Varelageret utgjorde 94 millioner kroner (68 millioner kroner), en økning på 26 millioner kroner.

Konsernet hadde 93,1 millioner kroner (61,7 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 674 millioner kroner ved årsslutt.

Fordringer utgjorde 8,5 millioner kroner (50,6 millioner kroner), av disse utgjorde 4,5 millioner kroner fordringer på felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på 2 673 millioner kroner (2 530 millioner kroner); av dette utgjorde langsiktig gjeld 1 999 millioner kroner (2 307 millioner kroner). Mesteparten av den kortsiktige gjelden forventes refinansiert i 2021 med lengre løpetid. Det er ikke knyttet rentebærende gjeld til eiendommene holdt for salg.

Konsernet hadde ved utløpet av 2020 en egenkapital på 3 750 millioner kroner (3 265 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 49,5 prosent (49,1 prosent). Morselskapet hadde ved utløpet av 2020 en egenkapital på 1 214 millioner kroner (1 067 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 325 millioner kroner (711,7 millioner kroner). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra utleie og utbetalinger fra det felleskontrollerte selskapet Hasle Linje Næring DA etter salget av Karvesvingen 5.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 294 millioner kroner (-276 millioner kroner) og skyldes hovedsakelig prosjektene i Kristian Augustsgate 23 og Parkkvartalet.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 0,6 millioner kroner (-539,9 millioner kroner). I 2020 ble det utbetalt utbytte på 47,3 millioner kroner. Hovedendringen har vært opplåning på 533 millioner kroner og nedkvitteringen av gjeld på 390 millioner kroner.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 8,4 år ved utløpet av 2020.

Kredittrisiko

Konsernet sikrer seg mot kredittrisiko ved å sikre at leietakerne er diversifiserte i de bransjer de opererer samt å kreve garantier eller depositum som står i forhold til leietakernes soliditet og omdømme. Vi opplever begrensede tap på utestående fordringer.

Likviditet

Likvidtetsrisikoen er at konsernet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Det er etablert en likvidtetsplan som hensyntar risiko i løpende byggeprosjekter, oppgjør fra boligkjøpere og betalingsproblemer for leietakere. Konsernet har betydelig bedre likviditet enn reserven det er pålagt fra långivere. Denne reserven kan enten holdes i bankinnskudd eller frie trekkrettigheter.

Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert finansiell struktur med varierte løpetider på lånene og veletablert forhold til flere banker.

I tillegg har konsernet 493 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 180 millioner kroner i ubenyttede byggelån.

Konsernets belåningsgrad i forhold til eiendomsverdien (investeringseiendom og varelager), var ved utgangen av 2020 43 prosent (51 prosent) og rentedekningsgraden 2,7 (2,7).

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette.

Fokus i 2021

Konvertering av tomtebank

Höegh Eiendom har med sine store stedsutviklingsprosjekter på Hasle, Moss og Ski en betydelig tomtebank. Konsernet ønsker å konvertere denne tomtebanken til boligprosjekter og næringsbygg for å øke kontantstrøm fra drift, og på den måten bygge et større selskap som kan investere i flere eiendomsprosjekter som begeistrer og har søkelys på bærekraft.

Covid-19

Styret har gjennom året gjort analyser av den løpende situasjonen og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Vi erfarer at mange av våre leietakere har blitt og er direkte rammet av nedstengninger og sviktende marked. Den usikkerhet som har rådet knyttet til Corona, har påvirket både ansatte og samarbeidspartnere. Styret er glad for at konsernet unngikk å permittere ansatte i 2020. Det ble raskt etter utbruddet av viruset etablert en beredskapsplan, hvor man metodisk gjorde vurderinger knyttet til likviditet, leieinnbetalinger, utsettelser av prosjekter og helse og sikkerhet for de ansatte. De som har hatt mulighet til det, har hatt hjemmekontor i mesteparten av 2020. De aller fleste møtene har blitt avholdt via TEAMS.

Administrasjonen har hatt en aktiv dialog med leietagere om mulige løsninger, hvor blant annet utsettelse av leie, leiefritak eller lignende er blitt diskutert. Konsernet opplevde en midlertidig leiereduksjon på 10 millioner, noe som tilsvarer 3 prosent av total leie, i 2020. Styret mener at konsernet har god likviditet, og at man er godt rustet til å tåle eventuell usikkerhet i markedet fremover. ■

Oslo, 22.april 2021

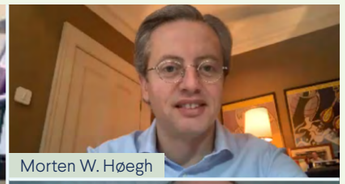
Leif O. Høegh styrets leder	**Morten W. Høegh** styremedlem	**Lise Duetoft** styremedlem	**Paul Eirik Lødøen** styremedlem
Peter Groth styremedlem	**Arne Vannebo** styremedlem	**Isabella Alveberg** styremedlem	**Eirik Thrygg** daglig leder

2020

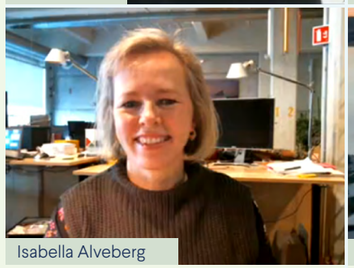
Styret

Lise Duetoft

Peter Groth


Morten W. Høegh

Arne Vannebo


Isabella Alveberg

Leif O . Høegh

Paul Eirik Lødøen

Leif O . Høegh

Styrets leder

Styremedlem i Höegh Eiendom siden oppstarten av selskapet, og ble styrets leder i 2014.

Er i tillegg blant annet styreleder i Höegh Autoliners Holdings AS og styremedlem i børsnoterte Höegh LNG, samt eier i Höegh Capital Partners.

Leif O. Høegh har erfaring fra McKinsey & Company og the Royal Bank of Canada Group.

Han har MA i Economics fra University of Cambridge og en MBA fra Harvard Business School.

Peter Groth

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden 2014.

Erfaring som styremedlem i selskaper som AF Gruppen, Selvaag Bolig, Mustad Eiendom, Møllergruppen Eiendom m.fl.

Har en rekke styreverv og egne prosjekter. Peter har arbeidet for Ing. F. Selmer AS, Tor Andenæs AS og Nydalens Compagnie. Han var administrerende direktør i Aspelin Ramm Gruppen fra 1990 til 2014, hvor han var leder for Aspelin Ramm Eiendom.

Peter er sivilingeniør fra NTH (Bygg) i 1972 og har erfaring som entreprenør, utbygger og byutvikler.

Morten W. Høegh

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden oppstarten av selskapet.

Han er styreleder i Höegh LNG og styremedlem i Höegh Autoliners Holdings AS, og eier i Höegh Capital Partners.

Videre er Morten styreleder for sjøforsikringsselskapet Gard P&I (Bermuda) Ltd.

Han har erfaring i investering-bankvirksomhet fra Morgan Stanley i London.

Morten er MBA fra Harvard Business School, Bachelor of Science in Ocean Engineering og Master of Science in Ocean Systems Management fra Massachusetts Institute of Technology. Han har også gjennomført Forsvarets russiskkurs.

Arne Vannebo

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden 2020.

Han har lang erfaring som både eier og leder i eiendomsbransjen.
Var med å bygge opp Salto Eiendom AS.

Er i dag CEO og medeier i AVA Eiendom AS, som eier en betydelig eiendomsportefølje i Oslo, Sandvika, Asker og Drammen.

Arne er utdannet siviløkonom fra BI 1991.

Lise Duetoft

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden 2013.

Lise er også styremedlem i Höegh Autoliners Holding og investeringsdirektør i Höegh Capital Partners fra 2011.

Hun har mange års konsulenterfaring innenfor forretningsstrategi og M&A fra blant annet McKinsey & Co. og har ledererfaring fra en rekke år i IT-bransjen.

Lise har M.Sc. i International Business Administration fra Copenhagen Business School og deltok i MBA og Corporate Finance programmer ved Kellogg Graduate School of Management i Chicago og London Business School.

Isabella Alveberg

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden 2020.

Hun er i dag CEO for arkitektkontoret Snøhetta AS.

Isabella er en leder med bred kommersiell erfaring fra teknologiselskaper og endringsledelse, fra selskaper som Microsoft, Aftenposten og Avast Software.

Isabella har en BA Economics fra St Olaf College 1989.

Paul Eirik Lødøen

Styremedlem

Styremedlem i Höegh Eiendom siden 2010.

Han har også styreverv i en rekke andre selskaper.

Paul har bred nasjonal og internasjonal erfaring fra Entreprenør- og eiendomsvirksomhet.

Han har arbeidet for Ing. F. Selmer AS, og Selmer Corp., USA.

Han har vært administrerende direktør for Eeg Henriksen Bygg AS og konsernsjef for NCC Norge. Han ledet Oslo S Utvikling fra selskapets etablering til 2014. Selskapet utviklet bl.a Barcode i Bjørvika.

Han er befalsutdannet, bedriftsøkonom, B.Sc., og har gjennomført Top Executive Program ved IMD Business School.

Årsregnskapet 2020

63 Resultatregnskap
64 Balanse
66 Kontantstrømoppstilling
67 Egenkapital
68 Noter

Finans- og økonomiavdelingen i Höegh Eiendom

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2020	2019
Leieinntekter	7,8	214 577	220 137
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	-39 840	-37 065
Vedlikeholdskostnader		-5 274	-9 767
Andre eiendomsrelaterte kostnader		-6 397	-6 114
Netto driftsresultat - utleie		**163 066**	**167 191**
Salgsinntekter fra bolig		23 929	656 454
Produksjonskostnder bolig		-15 356	-572 532
Andre inntekter		37 357	25 223
Andre kostnader		-42 976	-22 668
Administrative kostnader	11,12	-53 002	-33 933
Avskriving	10	-4 334	-4 215
Gevinst ved salg av eiendom		5 184	21 967
Driftsresultat før verdiendringer		**113 868**	**237 487**
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	194 669	9 874
Verdiendring investeringseiendom	9	457 236	143 052
Gevinst ved salg av felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		0	0
Driftsresultat		**765 772**	**390 413**
Finans			
Finansinntekter		1 862	4 182
Finanskostnader		-96 723	-105 064
Verdiendring finansielle instrumenter		-62 453	8 604
Netto finanskostnader		**-157 314**	**-92 278**
Resultat før skatt		**608 458**	**298 135**
Betalbar skatt	14	-3 589	-3 131
Endring utsatt skatt	14	-86 969	-85 957
Resultat etter skatt		**517 900**	**209 047**
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		16 206	8 464
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		501 695	200 582

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	9,22	6 367 819	5 581 170
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	724 493	674 022
Varige driftsmidler	10	17 609	17 106
Investering i aksjer og andeler		881	2 699
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		3 935	22 514
Andre fordringer		11 311	12 020
Finansielle derivater	13	13 700	167
Utsatt skattefordel	14	101 013	45 433
Sum anleggsmidler		**7 240 761**	**6 355 131**
Omløpsmidler			
Investeringseiendom holdt for salg	9	92 000	92 000
Varelager	15	93 971	68 427
Fordringer	16	8 508	50 579
Kundefordringer	16	45 897	16 630
Bankinnskudd	17	93 128	61 658
Sum omløpsmidler		**333 504**	**289 294**
Sum eiendeler		**7 574 265**	**6 644 425**

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	18	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		2 819 258	2 347 681
Ikke-kontrollerende eierinteresser		244 968	232 335
Sum egenkapital		**3 749 612**	**3 265 401**
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	1 999 164	2 307 818
Lån fra aksjonær		29 319	27 980
Andre forpliktelser og gjeld		6 810	6 702
Finansielle derivater	13	124 064	46 667
Utsatt skatt	14	827 516	683 937
Sum langsiktig gjeld		**2 986 872**	**3 073 104**
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	673 803	222 793
Leverandørgjeld		35 938	41 927
Finansielle derivater	13	2 551	3 961
Annen kortsiktig gjeld	15,20	125 489	37 239
Sum kortsiktig gjeld		**837 781**	**305 920**
Sum gjeld		**3 824 654**	**3 379 024**
Sum egenkapital og gjeld		**7 574 265**	**6 644 425**

Oslo, 22.april 2021

Leif O. Høegh
styrets leder

Morten W. Høegh
styremedlem

Lise Duetoft
styremedlem

Paul Eirik Lødøen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem

Isabella Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

KONSOLIDERT KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2020	2019
Driftsresultat	765 772	390 413
Periodens betalte skatt	-3 131	-3 897
Ordinære avskrivninger	4 334	4 215
Endring i kundefordringer	-29 267	15 753
Endring i andre fordringer	42 071	92 269
Endring i leverandørgjeld	-5 989	-3 184
Endring i varelager	-25 544	408 099
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	89 697	-100 958
Gevinst av salg	-5 184	-21 967
Verdiendring investeringseiendommer	-457 236	-143 052
Verdiendring i TS	-50 471	74 003
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**325 053**	**711 693**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Betaling for investeringseiendommer	-337 317	-608 572
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	0	369 063
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	1 818	-1 597
Endring av langsiktige fordringer	19 288	-24 709
Elementer uten kontantstrømeffekt	21 994	-10 600
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-294 217**	**-276 415**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Finansinntekter	1 862	4 182
Finanskostnader	-96 723	-105 064
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-389 771	-1 984 033
Opptak av rentebærende gjeld	532 565	1 603 087
Betalt utbytte	-47 300	-58 745
Endring i minoritetsinteresser	0	692
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter	**633**	**-539 881**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	31 469	-104 602
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	61 658	166 261
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	**93 128**	**61 658**

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE-KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	OPPTJENT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 1. januar 2019	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 432 229**	**3 117 614**
Årsresultat				209 047	209 047
Endring i minoritet				692	692
Utbytte				-58 745	-58 745
Andre justeringer				-3 206	-3 206
Sum årets endring	**0**	**0**	**0**	**147 788**	**147 788**
Total egenkapital 31. desember 2019	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 580 017**	**3 265 402**
Total egenkapital 1. januar 2020	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 580 017**	**3 265 402**
Årsresultat				517 900	517 900
Utbytte				-47 300	-47 300
Andre justeringer				13 610	13 610
Sum årets endring	**0**	**0**	**0**	**484 210**	**484 210**
Total egenkapital 31. desember 2020	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**3 064 226**	**3 749 612**

NOTE 1
GENERELL INFORMASJON

Höegh Eiendom Holding AS er et familieeiet eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og i det sentrale østlandsområdet. Virksomheten omfatter både næringseiendom og boliger.

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 Höegh 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 2020, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2020.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert, som investeringseiendommer, 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. Höegh 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) TILKNYTTEDE SELSKAPER

Tilknyttede selskaper er enheter der Höegh Eiendom har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger som hovedregel når konsernet har mellom 20 og 50 prosent 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 fullføringstidspunktet 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 revalueringsreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven 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 tomtekostnader, 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 klargjort 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 forretningseiendom 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 nedskrivinger. 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 enkeltdeler 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 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 internrente. 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 forpliktelsen 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 blir 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.

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 inntruffet 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 skattbar 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 leiebatter, 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. Utkjøp 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.

(B) ANNEN INNTEKT
Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

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 metoden. 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 2020 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 2020:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2020.

IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trer i kraft fra regnskapsåret 2019. Dette vil resultere i at nesten alle leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skillet mellom finansiell- og operasjonell leieavtale fjernes. Etter den nye standarden, vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. De eneste unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har ingen vesentlige leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden.

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

NOTE 4
VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige 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 verdivurdert 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 1,2-2,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3,5-10 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investerings- eiendommer 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 verdivurderingene 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 verdsettelser, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av- og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verdivurderingene 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 verdivurderingene. 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 skjønnsmessige vurderinger.

5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

Estimert 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 FORPLIKTELSER
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 verdivurderingene.

NOTE 6
FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko 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 finans- avdelingen 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 7,6 år ved utgangen av 2020 (2019: 7,2 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent 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 2020 var 1,7 prosent.

(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 5,3 (2019: 5,2). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

ÅR (ALLE TALL I MNOK)	2020	2019
Under 1 år	230	-200
1-2 år	200	230
3-5 år	100	200
Over 5 år	1 260	1 260
Hovedstol	1 790	1 490

6.2 - Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko 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 kreditthistorie 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 2020 og 2019 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)	2020	2019
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	673	853
Bankinnskudd	93	62

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 2020 og 2019. 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 2020. Det foreligger ingen covenantkrav knyttet til gjeldsgrad. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld klassifisert etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.

NOTE 7
SEGMENT INFORMASJON

(Beløp i NOK 1000)

Höegh 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.

	2020			2019		
	Utleie	Utvikling		Utleie	Utvikling	
Leieinntekter	190 051	24 526		205 278	14 859	
	Ski	Moss	Oslo	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	63 645	13 912	137 020	60 014	28 644	131 479

NOTE 8
LEIEINNTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

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

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2020 var arealledigheten 12,7 prosent.

UTLØPER INNEN	2020	2019
Innen 1 år	9 %	3 %
Mellom 1 og 5 år	45 %	32 %
Over 5 år	46 %	65 %
Totalt	100 %	100 %

NOTE 9
INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2020	2019
Inngående balanseverdi per 1. januar	5 673 170	5 268 091
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	0	-338 642
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	329 414	600 669
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	457 236	143 052
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	**6 459 819**	**5 673 170**
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	92 000	92 000
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	**6 367 819**	**5 581 170**

Konsernet har avgitt en konserngaranti ovenfor det felleskontrollerte selskapet Hasle Linje Næring i forbindelse med oppføring av et nytt kontorbygg. Det er ikke avsatt forpliktelser til dette i balansen, da det anses som lite sannsynlig at denne garantiene vil komme til utbetaling.

Virkelig verdi vurderinger

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

	VURDERING AV VIRKELIG VERDI			
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Sum estimert virkelig verdi
Investeringseiendom	-	105 500	6 354 319	6 459 819
Sum investeringseiendom per 31. desember 2020	**-**	**105 500**	**6 354 319**	**6 459 819**
Investeringseiendom		105 500	5 567 670	5 673 170
Sum investeringseiendom per 31. desember 2019	**-**	**105 500**	**5 567 670**	**5 673 170**

Nivå 1: Investeringseiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.
Nivå 2: Investeringseiendom er basert på observerbar markedsinformasjon som ikke er omfattet av nivå 1.
Nivå 3: Investeringseiendom er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

NOTE 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

	Driftsløsøre og inventar	
	2020	2019
Anskaffelseskost per 1. januar	41 705	36 119
Tilgang i året	4 838	7 903
Avgang i året	-	2 317
Anskaffelseskost per 31. desember	**46 543**	**41 705**
Akkumulert avskrivning pr 1. januar	24 600	20 385
Årets avskrivning	4 334	4 215
Akkumulert avskrivning per 31. desember	**28 935**	**24 600**
Bokført verdi per 31. desember	**17 609**	**15 734**
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

NOTE 11
REVISJONSHONORAR

(Beløp i NOK 1000)

Kostnadsført godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik.

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	2764	1 677
Andre attestasjonstjenester	-	66
Andre tjenester utenfor revisjon	166	503
Juridiske tjenester	531	394
Sum	**3461**	**2 640**

NOTE 12
PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Lønn og bonus	72 442	62 500
Arbeidsgiveravgift	10 814	9 770
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	6 314	5 190
Andre ytelser	13 591	9 420
Sum personalutgifter	**103 160**	**86 879**
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	(12 669)	(9 408)
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	(13 201)	(13 923)
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	(9 092)	(8 689)
Sum lønns- og personalkostnader	**68 198**	**54 859**
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	60,8	50
Antall ansatte per 31. desember	63	48

I mai 2020 kjøpte konsernet selskapet Höegh Capital Partners AS, hvor det var ansatt 10 personer.

Pensjon

Konsernet har en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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.

	2020	2019
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	2 501	2 785
Totalt	**2 501**	**2 785**

	2020		2019	
	Lønn	Pensjon/ andre ytelser	Lønn	Pensjon/ andre ytelser
Administrerende direktør	6 155	234	6 149	236
Resterende ledende ansatte	13 931	1 172	12 504	272
Sum ytelser til ledende ansatte	20 086	1 406	18 653	508

Godtgjørelse til styret

Det ble utbetalt kr 709 996,- i styregodtgjørelse i 2020 fra konsernet, hvorav 186 362,- fra morselskapet.

Incentivprogram for ledende ansatte

Ledende ansatte i Höegh 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 Höegh Eiendom AS.

Aksjene må eies minimum i 12 måneder og kan kun selges til morselskapet Höegh Eiendom Holding AS. Incentivprogrammet ble iverksatt fra og med januar 2018. Per utgangen av 2020 eier ingen ledende ansatte aksjer direkte i Höegh Eiendom.

Administrerende direktør eier 99,9 % av Inkognito Eiendom II AS, som igjen eier 1,57 % av Höegh Eiendom AS. Höegh 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 0,0269% av Höegh Eiendom AS gjennom selskapet Acto Invest AS.

NOTE 13
FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

(Beløp i NOK 1000)

	NOTER	BALANSE-FØRT VERDI 2020	VIRKELIG VERDI 2020	BALANSE-FØRT VERDI 2019	VIRKELIG VERDI 2019
Finansielle eiendeler					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		13 700	13 700	167	167
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		45 897	45 897	16 630	16 630
Andre fordringer		32 151	32 151	93 115	93 115
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter			-		-
Kontanter og kontantekvivalenter		93 128	93 128	61 658	61 658
Sum finansielle eiendeler		**185 978**	**185 978**	**172 672**	**172 672**
Finansielle forpliktelser					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		126 615	126 615	50 628	50 628
Finansielle forpliktelser til amortisert kost					
Ansvarlig lån		29 319	29 319	27 980	27 980
Rentebærende forpliktelser		2 672 967	2 672 967	2 530 611	2 530 611
Andre forpliktelser		-	-	369	369
Påløpte kostnader og mottatte, ikke påløpte inntekter		**125 489**	**125 489**	**36 870**	**36 870**
Sum finansielle forpliktelser		2 954 390	2 954 390	2 646 458	2 646 458
Ikke resultatført gevinst/(tap)			-		-

Verdsettelseshierarki

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

2020	Kvoterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelsesteknikk basert på observerbare markedsdata (nivå 2)	Verdsettelsesteknikk basert på ikke-observerbare markedsdata (nivå 3)	Sum
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		13 700		13 700
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		45 897		45 897
Andre fordringer		32 151		32 151
Kontanter og kontantekvivalenter		93 128		93 128
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		126 615		126 615
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		29 319		29 319
Rentebærende forpliktelser		2 672 967		2 672 967
Andre forpliktelser		-		-
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		125 489		125 489

2019				
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		167		167
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		16 630		16 630
Andre fordringer		93 115		93 115
Kontanter og kontantekvivalenter		61 658		61 658
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		50 628		50 628
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		27 980		27 980
Rentebærende forpliktelser		2 530 611		2 530 611
Andre forpliktelser		369		369
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		36 870		36 870

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	2020	2019
Utsatt skatt	3 589	3 131
Betalbar skatt	86 969	85 957
Skattekostnad	90 558	89 088

BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN	2020	2019
Betalbar skatt	3 589	3 131
Utsatt skatt	827 516	683 937
Skattefordel	101 013	45 433

Effektiv skattesats

	2020	2019
Årsresultat før skatt	608 458	298 135
Selskapsskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	133 861	65 590
Skatteeffekt av følgende poster		
Ikke fradragsberettigede kostnader	651	970
Ikke skattepliktige inntekter	-42 827	
Permanente forskjeller		17 681
Andre poster	-1 127	4 847
Skattekostnad	**90 558**	**89 088**
Effektiv skattesats	**15 %**	**30 %**

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2020	2019
Finansielle derivater	-24 841	-11 102
Investeringseiendom	764 236	620 690
Varebeholdning	2 430	1 162
Fordringer	-262	-211
Pensjonspremiefond	-550	-613
Gevinst og tapskonto	37 012	46 206
Fremførbart underskudd	-70 090	-31 789
Andre poster	18 568	14 161
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	**726 503**	**638 504**

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 skattemydighet. Alle konsernselskaper som inngår i skattekonsernet er hjemmehørende i Norge.

NOTE 15
VARELAGER/FORSKUDD FRA KUNDER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Lager av varer under tilvirkning	93 971	68 427
Forskuddbetaling fra kunder	-	369

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

Verket Brygge hadde salgstart i 2019. Byggestart forventes i 2021 og overleveringer i 2023.

Papirhuset hadde salgsstart i 2020 og forventer byggestart i 2021 samt overlevering i 2022. Støperiet overleverte de siste leilighetene til kjøperne i 2020.

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Kundefordringer	46 239	16 683
Avsetning tap på fordringer	-342	-53
Netto kundefordringer	**45 897**	**16 630**
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	4 483	42 154
Andre kortsiktige fordringer	4 025	8 425
Sum kortsiktige fordringer	**54 405**	**67 209**

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer

NOTE 17
BANKINNSKUDD

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Bankinnskudd	88 529	57 018
Bundne midler	4 599	4 640
Sum bankinnskudd	**93 128**	**61 658**

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto.

NOTE 18
AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2019 og 2020 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.

Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge.
Selskapets aksjonærer pr 31. desember

AKSJONÆRER	AKSJER	SUM	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Vind AS	495 000	495 000	9,09 %	9,09 %
Aequitas AS	4 950 000	4 950 000	90,91 %	90,91 %
Egne aksjer	1 155 000	1 155 000	0,00 %	0,00 %
Totalt	**6 600 000**	**6 600 000**	**100 %**	**100 %**

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	2020	2019
Sum rentebærende gjeld	2 672 967	2 530 611
Herav byggelån	(280 411)	(272 688)
Herav øvrig rentebærende gjeld	2 392 556	2 257 923
Herav rentesikret	1 490 000	1 367 317
Sikringsgrad	63 %	61 %
Bankinnskudd	93 128	61 658
Rentebærende fordringer	-	-
Ubenyttede lånefasiliteter	673 479	853 065
Gjennomsnittlig rente	3,44 %	4,29 %
Gjennomsnittlig margin	1,45 %	1,44 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	1,9	2,8
Sikringsgrad år gjeld	4,4	4,7

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2020	2019
Forfall innen 1 år fra årsslutt	657 138	199 731
Forfall innen 2 år fra årsslutt	354 668	531 008
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	1 661 161	1 799 872
Forfaller innen 5 år	**2 672 967**	**2 530 611**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Betalbar skatt	3 589	3 131
Offentlige avgifter	-590	2 998
Forskudd fra boligkjøpere	-	369
Annen kortsiktig gjeld	122 490	30 741
Sum annen kortsiktig gjeld	**125 489**	**37 239**

NOTE 21
NÆRSTÅENDE PARTER

(Beløp i NOK 1000)

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper som er nærstående parter av Höegh Eiendom er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note.

Detaljer om transaksjoner mellom Höegh Eiendom og nærstående er gitt nedenfor.

	LEIEINNTEKTER		KJØP AV TJENESTER	
	2020	2019	2020	2019
Vind AS	1 313	623	0	0
Höegh Capital Partners AS	1 456	1 619	9 492	10 537
Gadus SE	0	327	0	0

Vind AS eier 9,09 % av Höegh Eiendom Holding AS. Gadus SE eies av styreformann i Höegh Eiendom Holding AS.
Disse selskapene leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

Höegh Capital Partners AS var tidligere et søsterselskap til konsernet. Dette selskapet ble kjøpt 19. mai 2020 og inngår fra denne dato i konsernet.
Höegh Capital Partners AS leverer regnskap-, juridiske-, personalrelaterte- og kapitalforvaltningstjenster til Höegh Eiendom.

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

	GJELD TIL NÆRSTÅENDE	
	2020	2019
Vind AS	-	83 713

Konsernet har hatt en gjeld til Vind AS i forbindelse med at Höegh Eiendom Holding AS kjøpte tilbake aksjer fra Vind i 2017.
Gjelden er gjort opp i 2020. Renten har vært satt på markedsmessige vilkår.

NOTE 22
PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant	2 672 967	2 446 898
Sum	**2 672 967**	**2 446 898**
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investeringseiendom	6 301 819	5 394 487
Investeringseiendom holdt for salg	0	0
Varelager	93 971	68 427
Totalt	**6 395 790**	**5 462 914**

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

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

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

NOTE 23
BETINGEDE FORPLIKTELSER OG -EIENDELER

(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 Næringspark AS har avgitt en garanti ovenfor kjøper av ett bygg i næringsparken. Leietaker har en mulighet til å fraflytte et lagerlokale. Dersom leietaker ønsker dette har Ski Næringspark AS garantert å dekke manglende leie frem til 2024. Leietaker har varslet at man ser på endringer i arealbruken, men resultatet av dette er ikke avklart ved avleggelsen av årsregnskapet. Garantien er oppad begrenset til 11 millioner. Det anses dog ikke som sannsynlig at denne kommer til utbetaling og det er således ikke avsatt forpliktelse i balansen.

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.

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 ved avleggelsen av årsregnskapet. Men, som omtalt i årsberetningen følger styret og administrasjonen med på utviklingen av Covid-19 pandemien og de effekter som denne har på samfunnet og konsernets handlingsrom.

NOTE 25
KONSERNSELSKAPER

Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Höegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2020.

DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Höegh Eiendom AS	100 %
Höegh Eiendomsselskap AS	100 %
Höegh Capital Partners AS	100 %
Parkveien 53/55 AS	100 %
Wergelandsveien 7 AS	100 %
Kr Augustsgate 23 AS	100 %
Prinsessealleen 8 AS	100 %
Akersgaten 73 AS	100 %
HE Vestfold AS	100 %
Overkommandoen AS	70 %
Huseby Utvikling AS	100 %
Hoegh Eiendom Øst AS	100 %
Konventionsgaarden AS	100 %
MNLF Eiendom AS	100 %
Moss Infrastruktur AS	100 %
Rygge Næringspark AS	100 %
Sponvika Eiendom AS	100 %
Verket Moss AS	100 %
Verket Bolig AS	100 %
Bøkkerveien 5 AS	100 %
Bøkkerveien Parkering AS	100 %

DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Hasle Linje Parkering AS	100 %
Hasle Utvikling AS	100 %
Krydderhagen Garasje AS	100 %
Ski Næringspark AS	69 %
Drømtorp AS	69 %
Ski Reserveselskap AS	69 %
Ski Logistikkpark 5 AS	69 %
Glynitveien 11 AS	69 %
Ski Næringspark Tomter AS	69 %
Ski Øst AS	52 %
Industriveien Næringseiendom AS	52 %
Ski Øst Tomter AS	52 %
Kjeppestadveien AS	52 %
Teglveien 17 AS	52 %
Inkognito Eiendom II AS	0 %
CWI AS	100 %
Ö Verket Moss AS	100 %
Ö Parkkvartalet AS	100 %
Haslevangen 16 AS	100 %
HE Reserve 2019/1 AS	100 %

NOTE 26
TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

(Beløp i NOK 1000)

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	ANSKAFFELSES-TIDSPUNKT	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL 2020	EIERANDEL 2019
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	22.06.2011	Moss	40 %	40 %
Sponvika 1 KS	22.06.2011	Moss	36 %	36 %
Skoggata KS	22.06.2011	Moss	36 %	36 %
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	32 %	32 %
Felleskontrollert virksomhet				
Sommerogaten Utvikling AS	28.09.2015	Oslo	0 %	20 %
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 %

Bevegelse i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

	BALANSEFØRT VERDI 2019	ANDEL RESULTAT 2020	KAPITALINN-SKUDD/-NEDSET-TELSE	BALANSEFØRT VERDI 2020
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	377	125	-	502
Sponvika 1 KS	5 359	-277	-4 608	474
Skoggata KS	-480	-321	-	-800
Ski Skolebygg KS/AS	35 379	-6 787	-	28 592
	-			
Felleskontrollert virksomhet	-			
Industriens og Eksportens hus AS	385 960	125 593	-	511 553
Haslemann AS/IS	9 762	5 023	-	14 785
Hasle Linje Næring DA	206 375	77 995	-139 590	144 780
Sommerogaten Utvikling AS	10 000	-10 000	-	-
Konkaven AS	21 290	3 317	-	24 607
Sum	**674 022**	**194 669**	**(144 198)**	**724 493**

Verdiendring består av verdiendring investeringseiendom, lån og beregnet utsatt skatt av endring.

Bevegelse i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

	BALANSEFØRT VERDI 2018	ANDEL RESULTAT 2019	KAPITALINN-SKUDD/-NEDSET-TELSE	BALANSEFØRT VERDI 2019
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	395	-18		377
Sponvika 1 KS	2 648	2 712		5 359
Skoggata KS	54	-534		-480
Ski Skolebygg KS	25 802	6 828	2 748	35 379
	-			
Felleskontrollert virksomhet	-			
Industriens og Eksportens hus AS	366 890	19 071	-	385 960
Haslemann AS/IS	55 767	40 619	-86 625	9 762
Hasle Linje Næring DA	238 836	-32 460	-	206 375
Sommerogaten Utvikling AS	42 447	-32 447	-	10 000
Konkaven AS	15 186	6 104	-	21 290
Sum	**748 025**	**9 874**	**(83 877)**	**674 022**

HÖEGH EIENDOM HOLDING AS
RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2020	2019
Administrative kostnader	7	-5 124	-5 124
Driftsresultat		**-5 124**	**-5 124**
Finans			
Finansinntekter		196 803	932
Finanskostnader		-3 832	-4 580
Netto / sum finans		**192 971**	**-3 648**
Resultat før skatt		**187 847**	**-8 772**
Betalbar skatt		0	0
Endring utsatt skatt	4	1 970	2 080
Årets totalresultat		**189 817**	**-6 692**

BALANSE

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	1 193 702	1 193 702
Utsatt skattefordel	4	20 757	18 787
Sum anleggsmidler		**1 214 458**	**1 212 489**
Omløpsmidler			
Fordringer		0	0
Sum omløpsmidler		**0**	**0**
SUM EIENDELER		**1 214 458**	**1212 489**

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	2,3	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		528 126	382 309
Sum egenkapital	2	**1 213 511**	**1 067 695**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	9		83 713
Leverandørgjeld		96	152
Annen kortsiktig gjeld	5	851	60 929
Sum kortsiktig gjeld		**947**	**144 794**
Sum gjeld		**947**	**144 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 214 458**	**1 212 489**

Oslo, 22.april 2021

Leif O. Høegh
styrets leder

Morten W. Høegh
styremedlem

Lise Duetoft
styremedlem

Paul Eirik Lødøen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Arne Vannebo
styremedlem

Isabella Alveberg
styremedlem

Eirik Thrygg
daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	NOTE	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat		-5 124	-5 124
Endring i andre fordringer		-	70 668
Endring i leverandørgjeld		-56	27
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		-60 078	60 929
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-65 258**	**126 500**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av finansielle driftsmidler		-	1 022
Elementer uten kontantstrømeffekt		-	-683
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-**	**339**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter		196 803	932
Finanskostnader		-3 832	-4 580
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-83 713	-79 191
Betalt utbytte		-44 000	-44 000
Mottatt utbytte		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter		**65 258**	**-126 839**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		**0**	**0**

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen 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)

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL	EGNE AKSJER	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2019	666 600	135 440	382 309	-116 655	1 118 387
Årsresultat			189 817		189 817
Utbytte			-44 000		-44 000
Egenkapital pr. 31.12.2020	**666 600**	**135 440**	**528 126**	**-116 655**	**1 213 511**

NOTE 3
AKSJONÆRTABELL

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2019 og 2020 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.
Selskapets største aksjonærer pr 31.desember:

	ANTALL	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Egne aksjer	1 155 000	0,00 %	0,00 %
Vind AS	495 000	9,09 %	9,09 %
Aequitas AS	4 950 000	90,91 %	90,91 %
Totalt antall aksjer	**6 600 000**	**100 %**	**100 %**

NOTE 4
SKATTENOTE

(Beløp i NOK 1000)

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	-1 970	- 2 080
Skattekostnad ordinært resultat	**-1 970**	**-2 080**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	187 847	-8 772
Permanente forskjeller	-196 800	-682
Skattepliktig inntekt	-8 953	-9 454

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

	2020	2019	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-91 464	-82 511	8 953
Avskåret rentefradrag	-2 885	-2 885	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-94 348**	**-85 395**	**8 953**
Utsatt skattefordel	**-20 757**	**-18 787**	**1 970**

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)

	2020	2019
Fordring mot selskap i samme konsern		60929
Gjeld til selskap i samme konsern*	432 532	
* Herav saldo på på konsernkonto	432 532	-60929

NOTE 6
DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

(Beløp i NOK 1000)

FIRMA	ANSKAFFELSES-TIDSPUNKT	FORRETNINGS-KONTOR	STEMME OG EIERANDEL	BALANSEFØRT VERDI
Höegh Eiendom AS	22.12.2005	Oslo	98,43 %	1 193 702
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %	1
Sum				**1 193 702**

NOTE 7
REVISOR OG GODTGJØRELSE

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 418 750,-. Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 6 250,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2020 til daglig leder. Styrehonorar var kr 186.362,-. 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 driftstilknyttede 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. Konsernets 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.

Kredittrisiko

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 endrerlikviditetsrisikoen.

NOTE 9
ANNEN GJELD

	2020	2019
Kortsiktig gjeld til aksjonær	0	83 713
Sum	**0**	**83 713**

NOTE 10
EGNE AKSJER

UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER	ANTALL EGNE AKSJER
Beholdning pr. 1.1.2020	1 155 000
Beholdning pr. 31.12.2020	**1 155 000**

Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet
Konklusjon
Vi har revidert Höegh Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, totalresultatet for perioden, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Höegh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Höegh Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

© Deloitte AS

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Deloitte.

Uttalelse om andre lovmessige krav
Konklusjon om årsberetningen
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021
Deloitte AS

Mats Nordal
statsautorisert revisor

Eiendomsportefølje

OSLO

Wergelandsveien 7

Wergelandsveien 7, 0167 Oslo
Totalt areal: 10 700 kvm - Eierandel: 100 %

OSLO

Indekshuset

Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo
Totalt areal: 31 900 kvm - Eierandel: 50 %

OSLO

Parkkvartalet

Parkveien 53/55, 0256 Oslo
Totalt areal: 16 900 kvm - Eierandel: 100 %

OSLO

Overkommandoen

Sørkedalsveien 150, 0378 Oslo
Totalt areal: 26 700 kvm - Eierandel: 100 %

OSLO

Ensjøveien 23 B

Ensjøveien 23 B 0661 Oslo
Totalt areal: 3 400 kvm - Eierandel: 50 %

OSLO

Akersgata 73

Akersgata 73, 0180 Oslo
Totalt areal: 6 700 kvm - Eierandel: 100%

OSLO

Kristian Augusts gate 23

Kristian Augusts gate 23, 0164 Oslo
Totalt areal: 1 800 kvm - Eierandel: 100 %

HASLELINJE

Haslevangen 16

Haslevangen 16, 0579 Oslo
Totalt areal: 3 000 kvm - Eierandel: 100 %

HASLELINJE

Bøkkerveien 5

Bøkkerveien 5, 0579 Oslo
Totalt areal: 15 200 kvm - Eierandel: 100 %

VERKET MOSS

M:6

Elisabeth Von Hübschs gate 6, 1534 Moss
Totalt areal: 4 200 kvm - Eierandel: 100 %

HASLELINJE

Karvesvingen 5

Karvesvingen 5, 0579 Oslo
Totalt areal: 17 500 kvm - Eierandel: 0 %
Forvaltning/utleie for Clarksons

HASLELINJE

Karvesvingen 7

Karvesvingen 7, 0579 Oslo
Totalt areal: 19 518 kvm - Eierandel: 49,5 %
Nordic Choice Hotels og kontorbygg

SKI

Ski Øst

1400 Ski
Totalt areal: 11 400 kvm - Eierandel: 36 %

SKI

Drømtorp

1400 Ski
Totalt areal: 44 600 kvm - Eierandel: 69 %

HASLELINJE

Karvesvingen 3

Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Totalt areal: 15 800 kvm - Eierandel: 0 %
Forvaltning-/utleie for PKH

HASLELINJE

Karvesvingen 2

Karvesvingen 2, 0579 Oslo
Totalt areal: 15 900 kvm - Eierandel: 0 %
Forvaltning-/utleie for PKH

VERKET MOSS

Hotell

1534 Moss
Totalt areal: 8 800 kvm - Eierandel: 100 %

VERKET MOSS

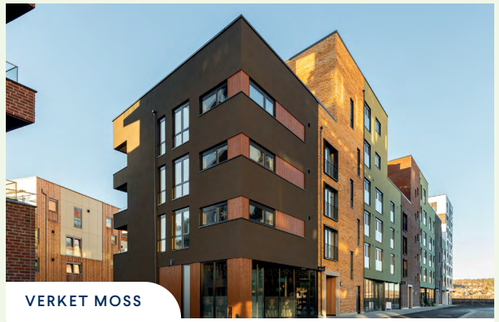
Verket Scene

Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss
Totalt areal: 3150 kvm - Eierandel 100 %

VERKET MOSS

Konvensjonsgaarden

Verket 22, 1534 Moss
Totalt areal: 1960 KVM - Eierandel: 100 %



VERKET MOSS

Støperiet

Rebækkas gate, 1534 Moss
Totalt 800 kvm med ulike næringslokaler

KONTAKT

Oslo
Hans Olav Johannessen, utleiesjef
+47 952 35 159 | hoj@hoegheiendom.no

HasleLinje
Cecilie Bruusgaard, utleiesjef
+47 928 05 505 | clb@hoegheiendom.no

Verket Moss
Steinar Løvdal, utleiesjef
+47 458 38 078 | stl@hoegheiendom.no

Drømtorp
Thea Martine Blyverket, utleiesjef
+47 926 29 867 | tmb@hoegheiendom.no

Vi takker for et godt 2020!

Anders Wehmer

Prosjektleder

Andreas Aichberger

Kreativ leder

André Sørling

Eiendomsforvalter Moss

Andrey Meschansky

Prosjektutvikler - bolig

Anjan Banstola

Controller

Anne Olsen

Grafisk designer og markedskonsulent

Atle Sundby

Prosjektdirektør

Benedikte Ekeli Elter

Controller

Birthe Smedsrud Skeid

Finansdirektør / CFO

Carsten Rudolph Solberg

Finanscontroller

Cato Dehli Lauritzen

Direktør forretningsområde Oslo

Cecilie Landgraff Bruusgaard

Utleiesjef HasleLinje

Charlotte Aslaugberg

Juridisk direktør

Christine Munch-Finne

Advokat/ juridisk leder HCP

Dominik Szylman

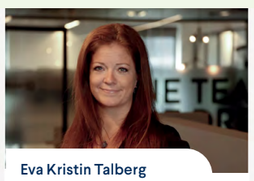
Vaktmester / FM-tjenester Oslo

Eddie Nilssen

Driftsleder Moss

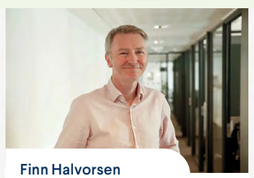
Eirik Thrygg

Administrerende direktør / CEO



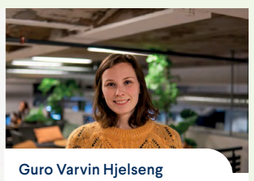
Eva Kristin Talberg

Markedsansvarlig Moss



Finn Halvorsen

Forvaltningsdirektør



Guro Varvin Hjelseng

Prosjektleder

Gøran Karlsen

Analysesjef

Hans Olav Johannessen

Utleiesjef

Hege Ellingsberg

Kontoransvarlig Drømtorp

Heidi Thorkildsen Moe

Servicekoordinator

Heming Rio

Økonomidirektør

Ivar Bø

Eiendomsforvalter Drømtorp

Jan Erik Kristiansen

Direktør forretningsområde Moss

Jennifer Lamson

Energi- og miljørådgiver

John Henrik Espmarker

Driftstekniker Hasle

Jørgen Christoffer Flaa

Markeds- og forretningsutvikler

Karl Erik Navestad

Direktør forretningsområde Drømtorp

Kjetil Stensrud

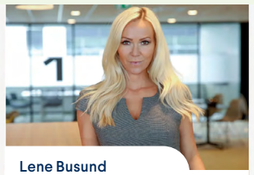
Driftsleder Sørkedalsveien 150

Lasse Nordby

Driftsleder Moss

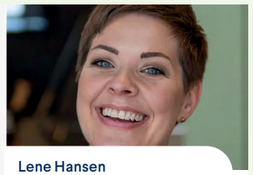
Leena Mari Male Lyngstad

Controller



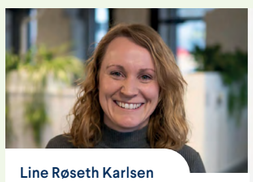
Lene Busund

Eiendomsforvalter Hasle



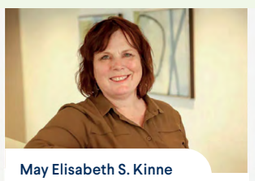
Lene Hansen

Husvert Ö Verket Moss



Line Røseth Karlsen

Energi- og miljørådgiver



May Elisabeth S. Kinne

Eiendomsforvalter Oslo

Olav Norang Stenvik

Controller

Pawel Piekos

Vaktmester Hasle

Steinar Laumann

Vaktmester Hasle

Steinar Løvdal

Utleiesjef Moss

Svein Ola Fossum

Drifstekniker Drømtorp

Thea Martine Blyverket

Utleiesjef Drømtorp

Tom Lund

Driftsleder Hasle

Tore Nergård

Kontraktsforvalter

Trine Reinertsen

HR sjef

Trond Berg

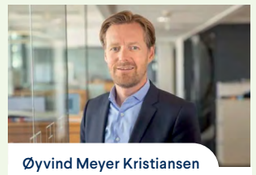
Driftsleder Indekshuset

Trygve Berg

Driftsleder Akersgt 73, Wergelandsv. 7

William Fremstad

Driftstekniker Parkveien 53/55



Øyvind Meyer Kristiansen

Prosjektleder

Christian Geelmyuden

Uteleiesjef

Stig Atle Nilsson

Prosjektleder

Vi skaper levende steder som begeistrer