Årsrapport

2019

HÖEGH EIENDOM.

Höegh Eiendom er et familieeid eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale østlandsområdet. Vi har høye, bærekraftige krav til utvikling og miljø – til beste for dagens og morgendagens brukere.

Vi skaper levende steder som begeistrer.

1952

Familiebedriften – som startet med rederivirksomhet i 1927 – kjøper Parkveien 55. Bygget var symbolet for en ny tid, og er i dag hovedkontoret til Höegh Eiendom.

1980-1995

Eiendomsvirksomheten er i gang fra starten av 1980-tallet. Blant eiendommene som kjøpes er Drammensveien 134, Wergelandsveien 7 og Ski Næringspark.

1996-2005

Fra 2000 rendyrkes eiendomsvirksomheten i selskapet Höegh Invest Eiendom. Det etableres en opportunistisk eiendomsstrategi med offensive oppkjøp i et svakt eiendomsmarked.

—

Selskapet kjøper Indekshuset på Solli plass, Forsvarets Overkommando på Huseby, «Oslo Lysverker» Sommerrogaten 1, Postbankens hovedkontor i Akersgaten 64 og 73, og «Esso-bygget» på Skøyen.

—

Holmenkollen Park Hotell selges og engasjementet på Gålå besluttes avviklet.

PRODUKSJON

Tekst: Höegh Eiendom, Mission AS
Design og layout: Mission AS
Foto: Herman Dreyer, Texas Reklamebyrå, Dmitry Tkachenko, Alex Asensi, Marte Gjærde, Marius Viken, Øyvind Haug, Jappe Jonas Eriksson, We Made, Verket Scene
3D: Goldbox, Blår AS, Ghilardi+Hellsten/Piks.no, Eve Images
Illustrasjon: Lisa Teigtmeier
Trykk: Runestein
Papir: Munken Kristall

2006-2009

Virksomheten bytter navn til Höegh Eiendom og selskapet etablerer en satsing på fremtidige større utviklingsprosjekter.

—

Selskapet kjøper eiendommene tilhørende Peterson Fabrikker på Verket i Moss, den tidligere Vinmonopol-eiendommen på Hasle og etablerer Ski Øst med tomter og opsjoner på tomte-områder.

—

Selskapet selger seks ferdigutviklede eiendommer på Skøyen.

2010-2014

Balansen styrkes for omfattende utbyggings-planer på Hasle i Oslo, Moss og Ski.

—

Reguleringsplanen for Hasle vedtas med mulighet for å bygge over 200.000 kvm BRA bolig og næringsbygg.

—

Boligbygging etableres som nytt satsingsområde, og de 100 første leilighetene igangsettes.

—

AF-Gruppen tas inn som partner i Hasleprosjektet. Peterson avvikler virksomheten i Moss og reguleringen av en ny bydel igangsettes.

2015-2016

De første byggene og leilighetene på Hasle fullføres.

—

Områderegulering for Verket Moss vedtas med mulighet for å bygge over 300.000 kvm på området.

—

Kommunedelsplanen for Ski Øst vedtas.

—

Höegh Eiendom selger bygg på Hasle og i Oslo sentrum.

2017-2019

Selskapet synliggjør sin strategi som stedsutvikler med visjonen «Höegh Eiendom skaper levende steder som begeistrer».

—

De første byggene ferdig-stilles på Verket i Moss.

—

Flere bolig- og nærings-bygg ferdigstilles på HasleLinje

—

Vinslottet utvikles sammen med Profier.

—

Verket Moss får sin første fysiske transformasjon til et levende sted da 166 leiligheter og over 300 mennesker flytter inn på Verket. Flere av disse har også sin arbeidsplass i enten Ankers Hus eller M:6, de to første nærings-byggene som er ferdigstilt på Verket.

KAPITTEL 01

Dette er Höegh Eiendom

6 Administrerende direktør har ordet
8 Viktige hendelser 2019
10 Ledelsen

KAPITTEL 02

Virksomheten

14 Forretningsområde Oslo
24 Forretningsområde Moss
32 Forretningsområde Ski
40 Markeds- og forretningsutvikling
42 Forvaltning
44 Bærekraftsarbeid
48 HMS

KAPITTEL 03

Fra styrerommet

52 Styreleder har ordet
54 Årsberetning 2019
60 Styret
62 Regnskap og noter
94 Revisors beretning
97 Eiendomsporteføljen
100 Alle ansatte

Nøkkeltall

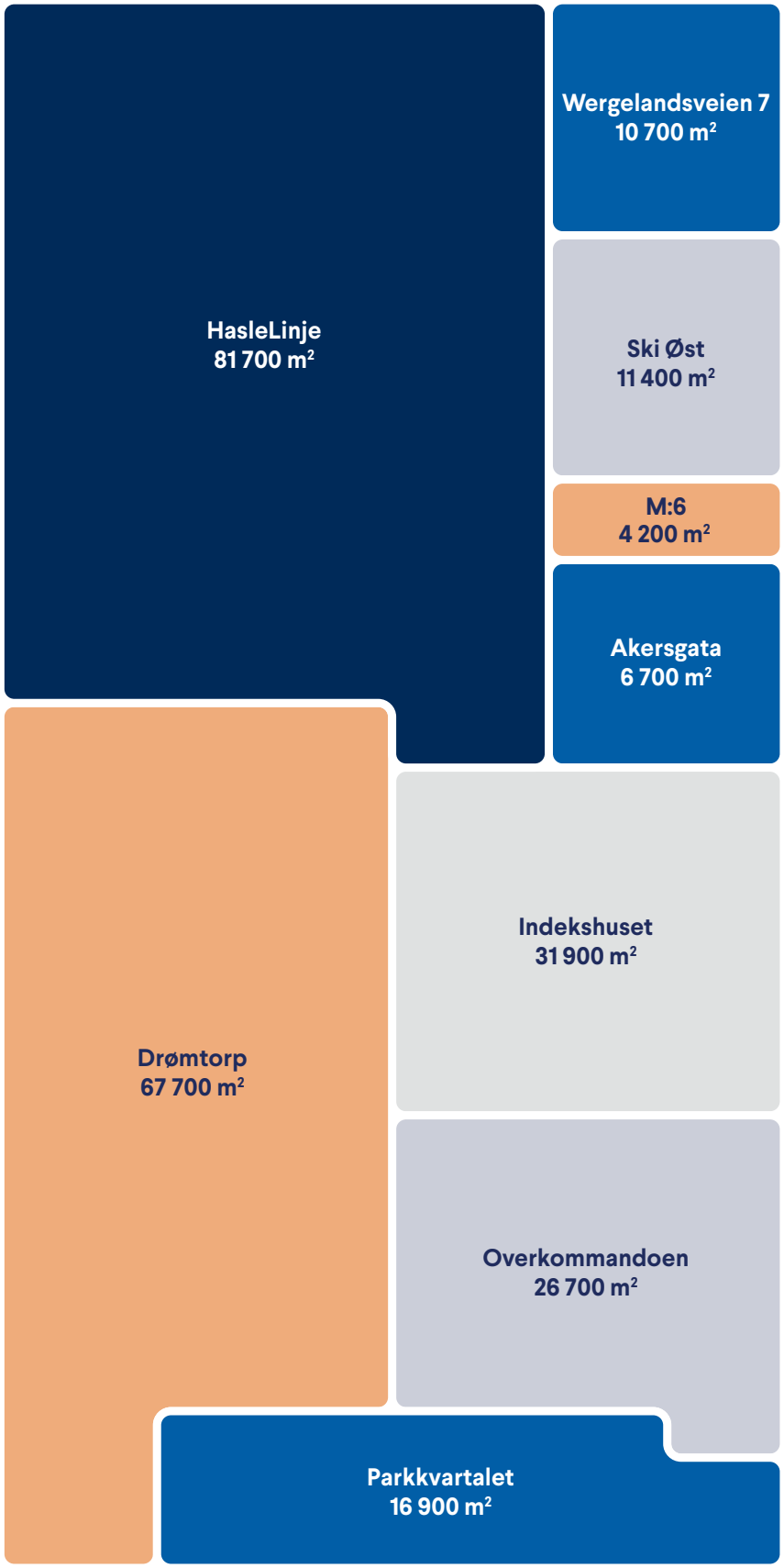
13,1 mrd

FORVALTEDE EIENDOMSVERDIER

330 000 m²

UTLEIBART AREAL
UNDER FORVALTNING

NØKKELTALL	2019	2018	2017
Leieinntekter (TNOK)	220 137	194 231	185 850
Driftsresultat før verdiendringer (TNOK)	237 487	115 682	108 477
Eiendomsverdier som forvaltes av Höegh	13,1 mrd	12,6 mrd	12,9 mrd
Verdi utviklingsprosjekter som Höegh er involvert i	7,3 mrd	4,4 mrd	4,4 mrd
Egenkapital	3,3 mrd	3,1 mrd	2,8 mrd
Antall ansatte	48	53	48
Energiforbruk kwh/m2	153	165	165



DEDIKERTE ANSATTE

48

SYKKELPARKERINGS-PLASSER

2 100

ANTALL LADESTASJONER

456

BÅTPLASSER

75

METER TURSTI I PORTEFØLJE

14 500

HÖEGH EIENDOM

KAPITTEL 01

Dette er Höegh Eiendom

6 Administrerende direktør har ordet
8 Viktige hendelser 2019
10 Ledelsen

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET

Steder som lever. Steder som begeistrer.

Eirik Thrygg
administrerende direktør

- Siviløkonom /MBA fra University of Wyoming 1989
- Tretti års erfaring fra eiendoms-bransjen
- Erfaring fra Olav Thon, Steen & Strøm, og Sektor Gruppen i 18 år før Höegh Eiendom
- Tror på tillitsbasert ledelse

Det å utvikle steder der folk skal leve, jobbe og samarbeide er krevende. Våre bygg og steder skal bestå lenge etter vår tid. Dette forplikter. Bærekraft og samfunnsansvar er to godt brukte ord, likevel beskrivende for det ansvaret vi i Höegh Eiendom påtar oss hver dag.

Vi ønsker å bygge bydeler som løfter byen de ligger i. Men først og fremst ønsker vi å bygge boliger, arbeidsplasser og miljøer som gjør livet bedre for menneskene som skal bruke rommene, byrommene og bydelene.

Det alle snakker om

Vi jobber iherdig for å få bærekraft til å bli noe mer enn bare fine ord. Dette innebærer blant annet at vi skal utnytte våre eksisterende arealer bedre. De mest miljøvennlige arealene er de vi ikke bygger. Vi BREEAM-NOR-sertifiserer alle våre nybygg og vi har de siste årene også BREEAM-IN-USE-sertifisert alle våre eksisterende bygg. Et av fokusområdene for Höegh Eiendom i 2019 har vært å gi kundene våre et utvidet og forbedret tilbud i Oslo sentrum. Kjøpet av Kristian Augusts gate 23 og ombyggingen av Parkkvartalet er eksempler på dette. Økt fokus på klima og miljø har også økt etterspørselen etter arbeids-plasser nær knutepunkter og offentlig kommunikasjon. Vi har også hatt meget god fremdrift i våre store utviklingsprosjekter i Moss, Ski og på Hasle.

Visjon og virkelighet

I 2019 har vi hatt høy aktivitet. Vi hadde ved utgangen av året igangsatte bygge-prosjekter med et samlet budsjett på 7,3 milliarder kroner, og har foretatt

« Det er utrolig hva flinke folk får til hvis de føler seg trygge, har det moro på jobb og blir gitt ansvaret helt og fullt.».

kjøp og salgstransaksjoner for mer en milliard. Vår store prosjektportefølje med Hasle, Moss og Ski gir oss god forutsigbarhet og store muligheter. Dette gir oss en form for trygghet, men er absolutt ingen sovepute. Dette forplikter og resultatene blir synlige. Her har vi alt ansvaret og alle muligheter til å utøve alle våre ambisjoner innen god kundepleie, smarte bygg, bærekraft og levende bygulv i praksis.

Nye arbeidsformer

Höegh Eiendom utviklet 1.600 kvm med coworking-arealer i Moss i 2018. Vi tar med oss denne lærdommen videre. Denne formen for kontorutleie får nå en naturlig plass i vår produktportefølje og vi har systematisert et servicetilbud som harmonerer med det mindre bedrifter trenger. Fellestjenester, fleksible tilleggstjenester og enkel booking via en app. Her kan du leie plass for noen timer, eller noen måneder. Kontorkonseptet «Ö» etableres i Moss, Parkkvartalet og på Hasle. Snart kommer det også til Ski.

Höegh Eiendom legger lista høyt og samarbeider med folk som gjør det samme. Vi skal forvalte våre egne, kundenes og klodens ressurser på en best mulig måte.

2019

Årets viktigste hendelser

LEVERING AV 165 LEILIGHETER I MOSS

Prosjektet Støperiet satte salgsrekord i Moss og var det første boligprosjektet som ble ferdigstilt og overlevert på Verket. Kjøperne har nå flyttet inn i de 165 leilighetene.

SALG AV ANKERS HUS I MOSS

Ankers Hus er et kontorbygg på 8 etasjer og 10.000 kvadratmeter. Det ble solgt til Offentlig Eiendom AS, som er forvaltet av Pareto. Sertifisert BREEAM-NOR «Very Good». Energiklasse A.

SALGSSTART PÅ VERKET BRYGGE

Prosjektet består av 57 leiligheter fra 46 m² til 209 m² og har nærhet til sjøen. Verket Brygge kan skilte med prisrekord for Østfold på 16,5 millioner for den ene toppleiligheten.

NYTT BYGG TIL EQUIPNOR

Equipnor er Norges største leverandør av personlig utrustning til Forsvaret og Politiet. De fikk overlevert sitt nye bygg på 3500 kvm, som ligger på Drømtorp i Ski.

BÆREKRAFTIG REHABILITERING MED BREEAM IN-USE

Vi har i løpet av 2019 sertifisert fire bygg i Ski næringspark og gjort dem mer bærekraftige. Dette gir oss en meget god oversikt og danner grunnlag for tiltak som kan forbedre byggenes energiforbruk og miljøbelastning.

ENERGISENTRAL I MOSS

På Verket har vi innledet et samarbeid med ENOVA og Statkraft Varme med intensjon om å etablere en egen energisentral som kan levere miljøvennlig og lokalprodusert fjernvarme/kjøling og energi til både utbyggingsområdet vårt og naboene.

ENOVA-STØTTE FOR BYDEL SKI ØST

Vi har mottatt støtte fra ENOVA for utvikling av konsept som sikrer innovative- og miljøfremmende tiltak i bydelen. Målet er å bli landets første miljøsertifiserte bydel.

SMARTBYGG FOR ATEA

Data fra over 6000 sensorer samles inn av den digitale plattformen og skal gi ny innsikt i bruksmønsteret i et kontorbygg. Smartbygget i Karvesvingen 5 stod ferdig i desember 2019.

SATSNING PÅ COWORKING
Höegh Eiendom styrker satsningen på fleksible utleie-modeller med oppkjøpet av CWi AS. Konseptet Ö er lansert, og skal gjøre kontorleie enkelt for små og mellomstore firmaer.

MNEMONIC TIL INDEKSHUSET
Cybersecurity-selskapet Mnemonic AS flyttet inn på nesten 6000 kvm i Indekshuset.

OPPSTART FOR HOTELL- OG KONTORPROSJEKT
Byggestart for hotellet på Hasle med 217 rom og konferansesal. Leietaker er Nordic Choice Hotels.

KRYDDERHAGEN – 129 LEILIGHETER
I løpet av året er det overlevert 129 leiligheter i den grønne, moderne hagebyen Krydderhagen på HasleLinje.

VINSLOTTET
Det ble overlevert 72 leiligheter i prosjektet Vinslottet på HasleLinje. Butikker og serveringssteder åpnet dørene for publikum i oktober.

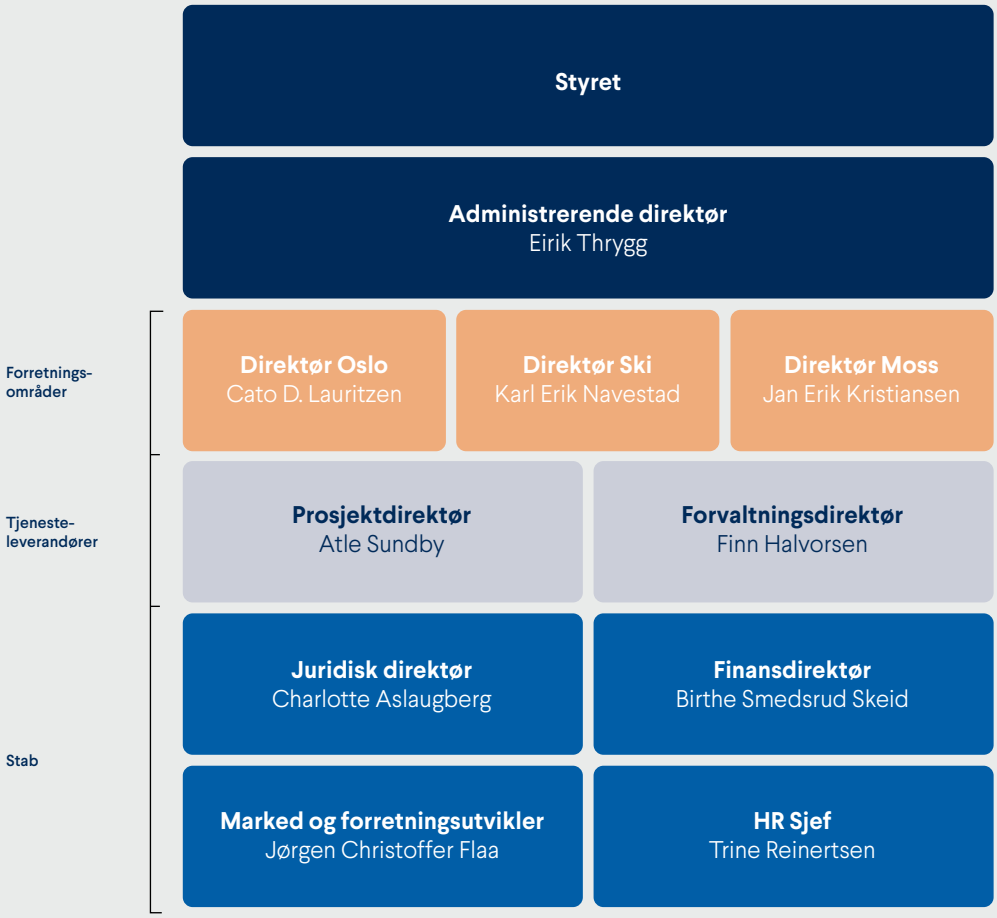
OMBRUK I KRISTIAN AUGUSTS GATE 23.
Kjøpt kontoreiendom på 8600 kvm for å rehabilitere i samarbeid med FutureBuilt. Skal være et forbildeprosjekt der høy grad av gjenbruk står sentralt.

AVTALE MED SIMULA RESEARCH TECHNOLOGY
Avtale med Simula Research Technology om leie av 4000 kvm i Kristian Augusts gate 23.

REHABILITERING AV PARKKVARTALET
Parkkvartalet består av tre bygårder i Parkveien som rehabiliteres og bygges om til et fleksibelt og moderne kontorbygg.

LEDELSEN

Tre forretningsområder – ett team



Ledergruppen

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

Birthe Smedsrud Skeid
finansdirektør

–
Master i industriell økonomi og teknologiledelse ved NTNU.

Tre års erfaring i transaksjonsavdelingen til PWC og fem år med investering i Entra ASA.

Ansatt siden: 2017

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

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

Charlotte Aslaugberg
juridisk direktør

–
Advokat, Juridisk embetseksamen (Cand. jur.) fra UiO.

Tjue års erfaring som forretningsadvokat med hovedfokus på næringseiendom. Lang fartstid fra advokatfirmaet BAHR.

Ansatt siden: 2010

Cato D. Lauritzen
direktør forretningsområde Oslo

–
Siviløkonom og eiendomsmegler fra BI.

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

Ansatt siden: 2016

Karl Erik Navestad
direktør forretningsområde 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

Jan Erik Kristiansen
direktør forretningsområde Moss

–
Bachelor of Marketing fra NMH og statsautorisert eiendomsmegler fra BI.

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

Ansatt siden: 2005

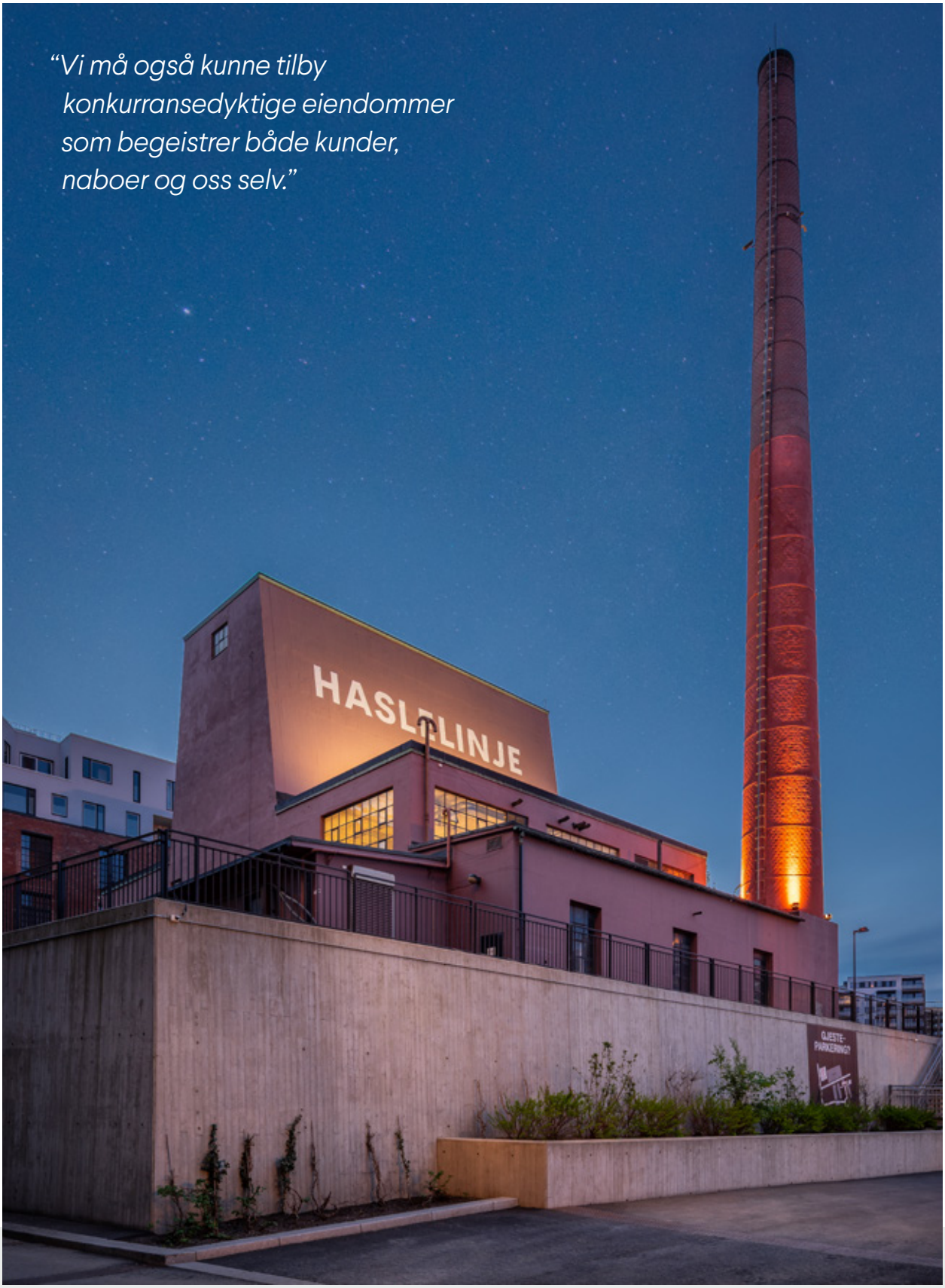
KAPITTEL 02

Virksomheten

14 Forretningsområde Oslo
24 Forretningsområde Moss
32 Forretningsområde Ski
40 Markeds- og forretningsutvikling
42 Forvaltning
44 Bærekraftsarbeid
48 HMS

OSLO

Bedre bygg og en smartere bydel



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

FORRETNINGSOMRÅDE OSLO

Vår posisjon i hovedstaden styrkes

Cato D. Lauritzen
direktør Oslo

På Hasle skaper Höegh Eiendom en "ny bydel". I Oslo sentrum oppgraderer vi spennende bygg. Vi utvikler ikke bare eiendom, men også verdifull kompetanse om hvordan levende steder skapes.

Den menneskelige faktoren

Uansett hvor mange gjennomtenkte grep man foretar seg i forkant, vet man aldri nøyaktig hvordan et område vil fungere før boliger og kontorer fylles opp av mennesker. Det er de som tilfører puls og hjerteslag til bygningskroppene. Dét er den fascinerende utfordringen vi har blant annet på HasleLinje. En annen viktig del av virksomheten vår er å revitalisere bygg på en måte som gjør sentrumsporteføljen vår bredere – og sentrum bedre.

Forvaltning fryder

En av de mest effektive måtene å få folk og firmaer til å trives på, slik at eiendommene lever, er å ha et profesjonelt og lydhørt serviceapparat som kommuniserer godt med de som leier eller eier. Både våre eksisterende og potensielle kunder krever høy grad av oppfølging og forventer profesjonell forvaltning. Vi jobber kontinuerlig med å finne ut hvordan vertskapsrollen vår kan gjøre kundereisen mer friksjonsfri for leietakerne våre og deres ansatte. Vi anser dette som kritisk viktig, ikke minst siden majoriteten av vår forvaltningsportefølje befinner seg i et konkurranseutsatt marked som Oslo.

Vi må kunne tilby konkurransedyktige prosjekter som begeistrer både kunder, naboer - og oss selv.

HASLELINJE

Det nye nabolaget på Hasle

ETIMERT FERDIGSTILLELSE
2023

REGULERT AREAL
240 000m2

HØYDEPUNKTER 2019

- Byggestart for nytt hotell- og kontorprosjekt.
- Det ble overlevert 129 leiligheter i boligprosjektet Krydderhagen.
- I prosjektet Vinslottet ble det overlevert 72 leiligheter.
- Butikker og serveringssteder på Vinslottet åpnet dørene for publikum i oktober.
- I løpet av året ble det inngått leieavtaler for ca. 9.000 kvm.

haslelinje.no

Vinmonopolets tidligere produksjonsanlegg på Hasle er forvandlet til et attraktivt nabolag. Nye boliger. Moderne arbeidsplasser. En ungdomsskole. Et hotell. Ulike tilbud innen handel og servering. Alt bidrar til å gjøre HasleLinje levende.

En bydel i utvikling

De siste 10 årene har HasleLinje utgjort en stor del av virksomheten i Oslo-porteføljen vår. Transformasjonsprosjektet er svært omfattende, og har gjort Hasle/Økern til et helt nytt område. HasleLinje har gitt oss uvurderlig kompetanse om by- og nabolagsutvikling. Krevende kunder har utfordret oss til å utvikle arealer som møter morgendagens krav. Gode læringspunkter vi tar med oss inn i andre prosjekter.

En stadig større del av den hundre mål store tomten gir rom for ny aktivitet. Næringsarealer er enten under bygging eller allerede ferdigstilt. Det blir overlevert totalt 730 leiligheter til nye eiere. Målsettingen om endelig ferdigstillelse i 2023 er innenfor rekkevidde.

Krydderhagen og Vinslottet

I løpet av 2019 ble siste byggetrinn med 143 leiligheter i boligprosjektet Krydderhagen ferdigstilt. Dette markerte en viktig milepæl i utviklingen av HasleLinje. De første leilighetene i Vinslottet ble også ferdigstilt og overlevert mot slutten av 2019. Begge prosjekter fremstår med gode kvaliteter, både på innsiden og utsiden.

Solide navn

Det er mange spennende internasjonale og nasjonale aktører som har valgt å legge det norske hovedkontoret sitt til HasleLinje. Ingeniørkonsernet COWI, IT-selskapet Atea, heisgiganten Schindler, One Park, Securitas og Aller Media, for å nevne noen. Hittil er det inngått leieavtaler for ca. 90.000 kvm., noe som utgjør ca. 2/3 av alt regulert næringsareal. Naboskapet og omgivelsene, i kombinasjon med god mobilitet og kort avstand til Oslo sentrum, er noe av det som gjør Hasle ideelt for både små og store virksomheter.

Mobilitet og smarte bygg

Alle våre leietakere har T-bane og buss rett utenfor utgangsdøren, samt tilgang på en av Norges største bildelingsordninger. Mobilitet har aldri vært enklere. For de som fortsatt bruker egen bil, er det ca. 700 parkeringsplasser for korttids- og avtalebasert parkering på området.

Et nytt kontorbygg på ca. 18.000 kvm nærmer seg ferdigstillelse, med IT-selskapet Atea som største leietaker. Prosjektet er planlagt og utviklet som et Smartbygg. Dette innebærer blant annet at ny teknologi og integrert databehandling skal bidra til et mye mer energieffektivt og brukerorientert kontorbygg. I denne sammenheng er Atea en viktig samarbeidspartner og leverandør i arbeidet med å utvikle fremtidens arbeidsplass på Hasle. Prosjektet har gitt ansatte i Höegh Eiendom mye kunnskap og nyttig erfaring som skal videreforedles og implementeres i våre fremtidige prosjekter.

Hotell, handel og helse

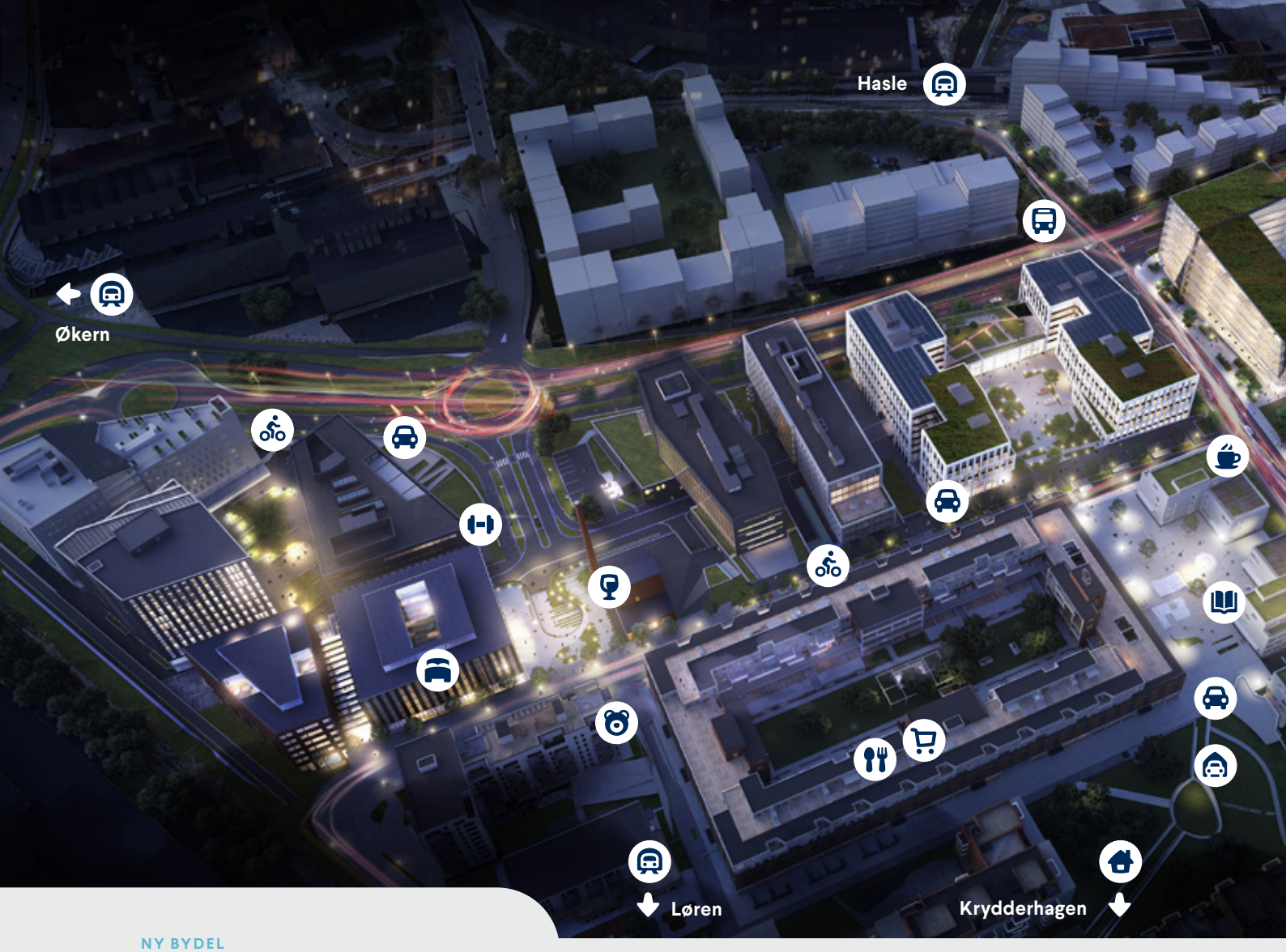
På nabotomten til smartbygget utvikles et næringsbygg på over 21.000 kvm. Her er det hotell, trening/helse og kontor. Nordic Choice har inngått leieavtale for drift av et Quality hotell med over 200 rom. Hotellet får en stor

konferansesal med plass til nesten 500 personer, og et topp moderne møteromssenter. Kontordelen på ca. 6.000 kvm, deler adkomst og lobby med hotellet i første etasje, og tilbyr nye leietakere effektive planløsninger med industrielt design. På grunnplanet etablerer Sterk Helse et fullsortiments treningssenter, samt en muskel/skjelett-klinikk med bedriftshelsetjenester – til sammen ca. 1.700 kvm. En av målsetningene med prosjektet, har vært å legge til rette for sambruk av fasiliteter og tjenester på tvers av de ulike formålene for å kunne utvikle et rasjonelt og effektivt bygg.

Et levende nabolag

Åpningen av Vinslottet i oktober, med ulike tilbud innen handel og servering, er en viktig ingrediens for nabolaget. Sammen med ungdomsskolen Wang Ung skaper det aktivitet på det nye torget foran det ærverdige bygget. I tillegg er det etablert gode serveringstilbud i det gamle Fyrhuset, samt en kafé i skolebygget. Sistnevnte er etablert av Fossheim, et arbeidsmarkedstiltak eid av Oslo kommune og stiftelsen Fossheim Verksteder. Det er også etablert et samarbeid med Fossheim på levering av utvalgte driftstjenester på området.

På HasleLinje er det brede og tilgjengelige gateløp og gangtraseer på kryss og tvers. De store og små plassene, samt de frodige grøntområdene, binder det hele sammen. Til ett nabolag.



NY BYDEL

Et sted med mange tilbud

Bysykkelstativ
to stasjoner med 53 sykler

Bildeling
to oppstillingsplasser med 28 biler tilgjengelig

Nordic Choice Hotels
208 rom, restaurant og konferansesal for 475 personer

Treningssenter
STERK treningssenter, 2 000 m2

Pipa kafé og vinbar
Kafé på dagtid, vinbar på kvelden

Vinslottet
10 000m2 med servering og handel

Krydderhagen garasje
535 parkeringsplasser

Porten kafé

Krydderhagen
510 leiligheter

Wang Ung ungdomsskole
for 360 elever

Krydderhagen barnehage
4 avdelinger

OSLO SENTRUM

Ærverdighet varer lengst

Eiendommene våre i Oslo sentrum har en lang og rik historie. Derfor har vi strenge krav til hvordan vi best kan ivareta dem, og hvordan vi gjør dem aktuelle for moderne bruk.

HØYDEPUNKTER 2019

- Kjøp av kontoreiendom i Kristian Augusts gate 23 (ca 8.600 kvm).
- Leieavtale med Simula Research Technology i ovennevnte eiendom (ca 4.000 kvm).
- Rehabilitering og ombygging av Parkkvartalet igangsatt.
- Mnemonic AS flyttet inn på nesten 6.000 kvm i Indekshuset.
- I løpet av året ble det inngått leieforhold tilsvarende 10.000 kvm med næringsarealer.

hoegheiendom.no

Sentral beliggenhet og nærhet til knutepunkt gir god konkurranseevne. Mer enn 2/3 av porteføljens utleibare areal ligger mindre enn 10 minutters gange fra Nationaltheatret stasjon. Majoriteten av porteføljen i Oslo sentrum befinner seg vest for Stortinget.

Noen av dem har status som kulturminner. Noen blir sett på som landemerker. Noen representerer en viktig kulturell referanse med en identitet som skal forvaltes videre. Samtidig forventer våre kunder moderne kontorløsninger basert på dagens funksjonskrav, tidsriktig design og et servicekonsept som gjør arbeidsdagen enklere.

Historie og teknologi

Parkkvartalet er et godt eksempel på hva man kan få til i skjæringspunktet mellom nåtid og fortid. De tre unike byggene, som til sammen har passert 350 begivenhetsrike år, skal tilby et fleksibelt og profesjonelt kontormiljø for små og mellomstore virksomheter. Alle får tilgang til et utvalg fellesfasiliteter og servicetjenester. Alt blir pakket inn i en kombinasjon av delikat design, historiske detaljer og moderne teknologi.

Kristian August gate 23 ble en del av sentrumsporteføljen vår i 2019. Hele eiendommen skal få nye gjester, etter å ha vært besøksadresse for Nasjonalmuseet gjennom mange år. Det blir vår oppgave å ta vare på sjelen i bygget samtidig som

Personalrestauranten i Parkkvartalet åpnet i november. De disker opp deilige varm- og kaldretter hver dag.

de nye leietakerne stiller med høye forventinger til både funksjon og utnyttelse. Simula Research Technology er en av flere virksomheter som flytter sin virksomhet hit når prosjektet er ferdig i 2021.

Våre eiendommer skal være en funksjon av tiden og omgivelsene de befinner seg i. Likevel skal byggets identitet og historie skinne igjennom. Det er på denne måten vi skaper levende steder som begeistrer.

MOSS

En enda flottere fjordby

"I 2019 ble Moss nominert til årets mest attraktive by, og vant prisen for årets sentrum."

FORRETNINGSOMRÅDE MOSS

Det er i Moss det skjer

Jan Erik Kristiansen
direktør Moss

Etter suksessen med Støperiet og Ankers Hus, er nye områder på Verket klare for utbygging. Hotell, boliger, småbåthavn og bystrand står for tur. Verket Moss er motoren for byutviklingen i Moss sentrum.

I 2019 ble Moss nominert til Årets mest attraktive by, og vant prisen for Årets sentrum i Norge. I Höegh Eiendom føler vi at vi skal ha en viss del av æren for disse resultatene, og er stolte over å ha bidratt til omfattende endringer i den gamle industribyen. Utviklingen av Verket har nemlig gitt Moss en helt ny renessanse.

I år 2020 fyller Moss by 300 år, og vi i Höegh ser frem til å delta i feiringen. Moss er på alle måter en by som går en spennende tid i møte, ikke minst takket være det som skjer på Verket. Er man opptatt av byutvikling bør man holde et øye med denne Østfold-byen.

Et nytt prosjekt som er verdt å ta i nærmere øyesyn er Verket Brygge. Prosjektet vil bestå av leiligheter, nytt konferansehotell med 175 rom, strand, småbåthavn, kajakkbrygge og en rekke butikker, kulturtilbud og serveringssteder. Her har det vært en meget vellykket salgsstart, en toppleilighet har til og med satt prisrekord for Østfold.

Det er også igangsatt regulering av et nytt område som skal danne grunnlaget for et bydelssenter med dagligvare, treningssenter, apotek m.m., samt leiligheter og nye kontorer.

Målsettingen vår i et hvert stadium av utbyggingen av Verket er å skape en fremtidsrettet, grønn, kulturell og urban utvidelse av Moss sentrum.

VERKET

En ny bydel med mye historie

ESTIMERT FERDIGSTILLELSE
2040

STØRRELSE
270 000 kvm BRA

REGULERING:
Området er områderegulert, flere delområder er under detaljregulering

HØYDEPUNKTER 2019

- Overlevert 165 leiligheter på Støperiet
- Solgt Ankers Hus
- Salgsstart på 57 leiligheter på Verket Brygge
- Signert leieavtale med Norwegian Hospitality Group som leietaker og drifter/operatør av konferanse-hotellet på Verket
- Åpnet Elveplassen og elvepromenaden for byen

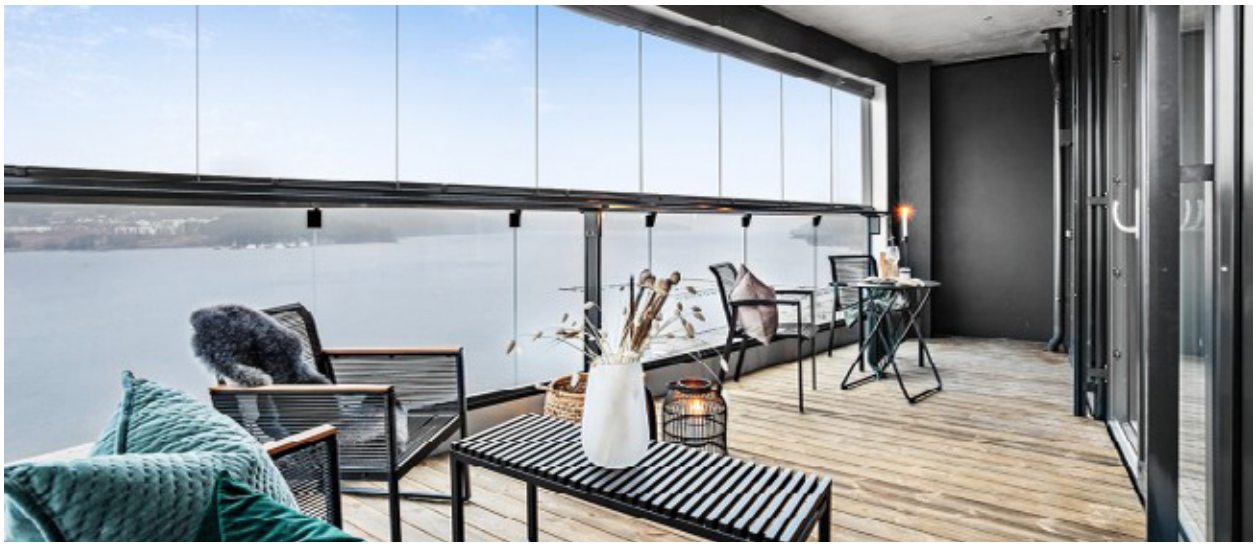
verketmoss.no

Moss Jernverk lå ved fossen allerede i 1704, med andre ord før Moss ble offisielt grunnlagt som by. Det er denne bedriften Verket har hentet navnet sitt fra.

Fra midten av 1700-tallet produserte jernverket kanoner og kuler her. I Konventionsgaarden, som ligger inne på Verket-området, ble våpenhvileavtalen mellom kong Karl XIII av Sverige og den norske regjering undertegnet i 1814. Fra 1898 var det papirfabrikken M. Peterson & co, som senere ble kjent, eller beryktet for, Mosselukta, som holdt til på området. I 2012 hadde Höegh Eiendom overtatt alt av eiendomsmasse og tomter fra papirprodusenten. Nå bygger vi en omfattende bydel i sentrum av Moss.

Mesterverket

Höegh Eiendom har store ambisjoner for det gamle industriområdet. Dette vil bli en moderne bydel i forlengelsen av dagens bysentrum. Verket skal bli et område som både nåværende og fremtidige innbyggere – og vi i Höegh Eiendom – kan være stolte av. Vi har lagt lista høyt når det gjelder arkitekturen, bokvaliteten og uteområdene. Vi har engasjert noen av landets fremste arkitektmiljøer til å tegne og utvikle området sammen med oss. Verket vil når det står ferdig inneholde et mangfold av boliger, kulturtilbud, restauranter, butikker, arbeidsplasser og et spennende studentmiljø. Når det om 20 år settes en sluttstrek for utbyggingen på Verket vil det være omtrent 2 000 boliger , et spennende næringsliv og en levende bydel.



VERDT Å VITE OM VERKET

- Det første området med bildeling i Moss.
- Verket Scene har hatt over 40 000 besøkende i løpet av 2019.
- Kollektivet restaurant åpnet i november.
- En kajakkutsetningsplass er åpnet, der du kan leie gratis kajakk dersom du plukker plast i fjorden.
- Verket Moss blir en viktig del av 300-årsfeiringen til Moss i 2020.

M:6

It's working!

FERDIGSTILLELSE
2018

STØRRELSE
4 200 kvm

cwimoss.no

Midt i Moss finnes det 4 200 gjennomtenkte kvadratmetere som er rustet opp for 100 millioner. Lokalene i M:6 er skreddersydd for å skape et perfekt miljø for coworking.

CWi Moss i M:6 har 130 medlemmer fra 60 ulike bedrifter, men dette tallet endrer seg stadig vekk. For det er mange som vil jobbe i det flotte teglsteinsbygget som har hentet navnet sitt fra Massetårn 6, et tårn som stod inne i bygget den gang Peterson & co produserte papir her. Bygningen ble totalrehabilitert i 2017/2018. Her holder også Byggfakta DOCU til, og digitalbyrået Sempro flytter inn i august 2020. Stedet er dog mest kjent for sitt kontorfellesskap for små og mellomstore bedrifter. Höegh Eiendom eier 100% av CWi Moss, som har sitt hovedkontor i samme bygg.

Et visst system

Det koster å etablere seg her til lands, og CWi er av den oppfatning at alle oppstartere ikke skal behøve å gå gjennom den samme dyre hinderløypa. CWi skal tilby en plattform som systematiserer alt det som gjør det vanskelig å drive business. På M:6 finnes det møterom og møteromssenter, videokonferanserom, bildelingsordninger, personalrestaurant, treningsrom, garderobe, dusj og en felles resepsjon. Her er det garasje og parkeringsplasser, ladestasjoner og sykkel-parkering. Kaféen Kollektivet åpnet i juli 2019. CWi er et mangslungent service-konsept der jobben er å gjøre det lettere for kundene å gjøre jobben sin.

M:6

SKI

Et sted å drømme om

"Den varierte og store porteføljen gir oss en unik mulighet til å utgjøre en forskjell på hvordan vi forvalter og skaper nye steder som begeistrer."

FORRETNINGSOMRÅDE SKI

En av Østlandets raskest voksende byer

Karl Erik Navestad
direktør Ski

Ski er en by som lever. Snart tar toget kun 11 minutter fra den nye, flotte togstasjonen og inn til Oslo. Höegh Eiendom har derimot lagt ut på en mye lengre reise i dette området.

Vi har et trettiårsperspektiv på Ski som er i tråd med den enorme veksten som er forventet her. Porteføljen vår består av en blanding av gamle og nye næringsbygg, ubebygde næringstomter og store utviklingseiendommer i reguleringsfase. Denne varierte og store porteføljen gir oss en unik mulighet til å være en positiv kraft i nærmiljøet både på kort og lang sikt. Vi vil revitalisere eksisterende bygg og klargjøre nye områder for storstilt boligbygging de neste 20-30 årene.

Drømtorp ligger tett på Ski sentrum og het tidligere Ski Næringspark. Her har vi allerede 70 nasjonale og internasjonale kunder som forventer – og fortjener – førsteklasses oppfølging og en profesjonell forvaltning. Der er det påkrevd at vi har fokus på kundereisen deres og vertskapsrollen vår.

Vi jobber kontinuerlig med å skaffe nye kunder til Drømtorp. Lokal tilhørighet og en meget god tomtereserve gir oss positiv respons i markedet. Vi har påbegynt arbeidet med å skape en mykere næringspark – et fremtidig Campus Drømtorp.

I den nye bydelen Ski Øst åpner det seg flere muligheter for fremtidig utvikling. Vår store boligsatsning i denne bydelen er en del av den største boligreserven i Nordre Follo kommune. Området ligger rett øst for Ski sentrum og vil bestå av opptil 6 000 boliger når det er ferdig utviklet.

DRØMTORP

Et sted som vokser frem

STØRRELSE NÆRINGSBYGG

90 000 kvm BTA

REGULERING

- 26 dekar tomt til næring/industri
- 90 dekar tomt avsatt i kommunedelplan Ski Øst til næring/kontor/bolig

HØYDEPUNKTER 2019

- Overlevert nytt bygg på 3 500 kvm til Equipnor AS
- Kjøpt eiendommen Anolitveien 2
- BREEAM in USE-sertifisert 3 bygg
- Etablert nye uteområder/stier på Drømtorp

dromtorp.no

På Drømtorp transformerer Höegh Eiendom de områdene som Grubernes Sprængstoffabrikker AS tidligere benyttet til produksjon av sprengstoff. Nå utvikler vi noe langt fredeligere her, nemlig det vi kaller en fremtidsrettet og mykere type næringspark.

I de langsiktige og robuste planene vi i Höegh Eiendom har for Drømtorp er det et fokus på gjenbruk og miljø, en bevissthet rundt stedets natur og et mål om å tenke nytt når vi utvikler området videre. Vi har satt oss fore å bygge en bærekraftig miks av kontor, lager, storhandel og bolig. Vi har i dag 90 000 kvm med kontorer, næringslokaler og lager under forvaltning. Siste tilskudd i 2019 er et nytt kombinasjonsbygg på 3 500 kvm til Equipnor AS – en samarbeidspartner gjennom mange år.

Med 120 dekar utviklingsklare tomter, visjoner for området og føringer i den nye kommunedelplanen, har vi jobbet de siste to årene med etablering av en langsiktig masterplan for Drømtorp. Vi har lagt stor vekt på revitalisering av uteområder gjennom etablering av stier, samlingsplasser, gater, gang- og sykkelveier, treningsmuligheter og delingstjenester innen bil og sykkel. Drømmen vår er å gjøre Drømtorp til et campus. Et sted som vokser frem. Et sted å vokse.

Den sentrale plasseringen til Drømtorp gir gode adkomst med bil fra E18 og E6. Bussen går til Ski stasjon hvert kvarter, og tar fem minutter. Og når Follobanen er på plass i 2022 tar det kun 11 minutter til Oslo S.

Gode kollektivmuligheter
Næringsparken ligger strategisk plassert ved inngangen til Ski sentrum med enkel og effektiv tilgang til hovedtrafikkårer som E6/E18, offentlig kommunikasjon og trafikknutepunkter.

BYDEL SKI ØST

Den miljøvennlige bydelen

ETIMERT FERDIGSTILLELSE
2042

STØRRELSE
160 000 kvm BRA

REGULERING:
Området er en del av kommunedelplan bydel Ski Øst

HØYDEPUNKTER 2019

- Enstemmig politisk vedtak på oppstart planarbeider for områdene syd for Kjeppestadveien.
- Planarbeidet skal påbegynnes høsten 2020
- Mottatt støtte fra ENOVA for utvikling av konsept som sikrer innovative- og miljøfremmende tiltak i bydelen

dromtorp.no

Bydel Ski Øst er et meget spennende område. Det ligger rett øst for Ski sentrum og vil bestå av opptil 6 000 boliger, et nærsenter og skole når det er ferdig utviklet.

Höegh Eiendom har ambisjoner om å skape Norges første miljøsertifiserte bydel. For å få til dette må vi utvikle et trygt bo- og levemiljø med skoletilbud for barn, variert bebyggelse, områder med dyrket mark og et sted der det foregår et positivt samspill mellom menneskene og naturen rundt dem. Her skal det være boliger for alle, universell utforming av beste sort, gode gang- og sykkelforbindelser og et hyppig busstilbud.

Høsten 2019 mottok Ski Øst tilsagn fra ENOVA for å jobbe aktivt med innovative løsninger i den nye bydelen. For å lykkes med dette arbeidet må vi fordype oss i temaer som boligvariasjon, sosialøkonomi, miljø og økologi, demografi, transformasjon, bevegelsesmønster for alle, og sist, men ikke minst, trygghet. Gjennom dette arbeidet skal vi skape et levende og inkluderende sted. Et sted for alle. Vi vil at Bydel Ski Øst skal være et sted som er så grundig gjennomarbeidet at det vil begeistre morgendagens byutviklere.

Ambisjonsnivået når det gjelder den nye bydelen er meget høyt blant politikere og innbyggere, og minst like høyt for oss som utviklere. Det skulle bare mangle når vi utvikler et område som kommer til å angå mer enn 10 000 mennesker.

PROSESSEN FOR BYDEL SKI ØST

- Höegh Eiendom har jobbet med kommunedelplanen sammen med Ski kommune siden 2008.
- Planen stadfestet av Kommunaldepartementet i november 2016.
- I juni 2019 forelå et enstemmig politisk vedtak om å påbegynne planarbeidene for området.
- Planstart høsten 2020 for eiendommene, som utgjør ca. 220 dekar – forventet utnyttelse på 1 000-1 500 boliger, 4 000 kvm handel/service 5 000 kvm næring, barneskole og barnehager.

MARKED OG FORRETNINGSUTVIKLING

Kunsten å begeistre på nye områder

Jørgen Christoffer Flaa
markeds- og forretningsutvikler

Eiendomsutvikling handler mye om å utvikle seg selv. Teknologi, digitalisering urbanisering, innovasjon og bærekraft endrer samfunnet, og det endrer bruken av kontorer og eiendommer.

En innovativ produktutvikling

For Höegh Eiendom er en viktig del av markedsarbeidet å jobbe med innovasjon og produktutvikling. Et godt eksempel på dette er det bærekraftige og brukerorienterte smartbygget som vi har utviklet sammen med IT-selskapet Atea på HasleLinje. Teorien vår er at data fra dette bygget kommer til å gjøre oss til en enda bedre rådgiver overfor selskaper på jakt etter nye lokaler. Denne satsningen har gitt Höegh Eiendom en tydelig posisjon når det gjelder smartbygg, noe både vi og kundene våre vil kunne nyte godt av i fremtiden. Bruken av data vil øke i eiendomsbransjen fremover. Tilgangen til relevant data vil bli enda mer essensielt i årene som kommer. Med målrettet satsning på teknologi i bygg og nye fleksible medlemsmodeller vil Höegh Eiendom være godt rustet for et arbeidsmarked i endring.

En positiv synlighet

Visjonen til Höegh Eiendom viser med tydelighet at vi ønsker å spre glede på de stedene vi bygger ut eller forvalter. En naturlig konsekvens av det å ville begeistre er at vi alltid må ha kunden i fokus. I 2019 har vært et år da vi har satset mye på konseptutvikling og i forlengelsen av dette har vi utviklet mye materiell vi kan bruke i salg og utleiearbeid. Markedsarbeidet i året som har gått er preget av en digital satsing på annonser og kampanjer. PR-arbeidet vi har gjennomført i forbindelse med større avtaler, transaksjoner og større hendelser har gitt selskapet god synlighet. Resultatet ser vi blant annet i omdømmeundersøkelsen «Eiendomsbarometeret», som er foretatt i regi av NEMEET. Her scorer Höegh Eiendom høyt og er inne på topp 10 i de fleste kategorier.

En fleksibel løsning

Da Höegh Eiendom kjøpte ut de øvrige partnere i CWi fikk vi mulighet til å utvikle vårt eget produkt for fleksibel medlemsbasert kontorleie. I tillegg til de 150 kontorplassene på Verket Moss, jobbes det med utvikling av to nye lokasjoner; i Parkkvartalet og på HasleLinje. Vår egen medlemsbaserte kontorsatsning mot små selskaper har fått navnet Ö. Etableringen av Ö i Parkkvartalet rett ved Slottsparken og i Karvesvingen 5 på Hasle vil øke kapasiteten fra 150 til nærmere 400 kontorplasser i løpet av 2020. Vi har også utviklet skisser til nye nettsider som skal gjøre det enklere for små og store selskaper på jakt etter nye lokaler.

Vi vil sette fornøyde kunder i sentrum, og tilpasse våre bygg til dem.

EN HYGGELIG ANERKJENNELSE
Oslo Metropolitan Area (OMA) nominerte Höegh Eiendom som en av fire til Årets Byutvikler.

ET KLOKT VALG
Smartbygget som blir utviklet sammen med IT-selskapet ATEA åpnet i februar 2020.

Ö – KONTORLEIE GJORT ENKELT
Höegh Eiendom styrket satsningen på fleksible utleiemodeller ved kjøpet av CWi AS. Selskapet vil få navnet Ö og er beregnet på små selskaper som trenger kontorer.

buddy

EIENDOMSFORVALTNING

Summen av alle daglige detaljer

Det er en inspirerende utfordring å vise oppmerksomhet og omsorg overfor 10 000 mennesker samtidig.

Så mange personer var det nemlig som jobbet i bygningene våre i 2019. Dette utgjør mer enn 2 millioner arbeidsdager i året, og vi er stolte av at vi har klart å gjøre dagene litt bedre for så mange. Når vertskap fungerer blir det lettere å trives og enklere å drive.

Gjensidig tillit

Vi leier ut til spennende og seriøse selskaper som vi både respekterer og beundrer. Da føles all ekstra innsats vi yter enda bedre. Utleie av lokaler dreier seg om tillit; den kunden viser oss og den vi viser dem. Hver dag tar vi vare på kundene våre med vennlige serviceansatte og brukervennlige lokaler.

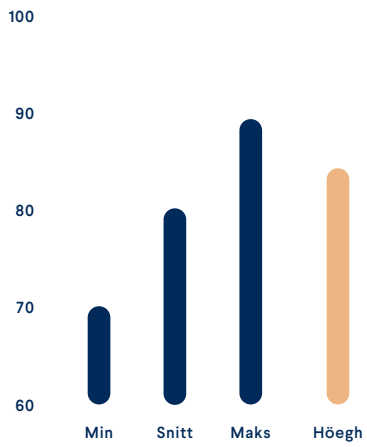
Effektiv nærhet

Jo tettere på kundene vi er, jo kortere vei er det til eventuelle endringer og forbedringer. Forvaltningsavdelingen vår består av dedikerte og serviceinnstilte ansatte som håndterer alle slags daglige gjøremål i de områdene vi opererer. Leietakere som henvender seg til oss skal få raske svar og effektive løsninger.

Ambisiøst engasjement

Norsk Leietakerindeks gjennomfører hvert år en undersøkelse som viser hvordan kundene oppfatter oss. Dette er et verktøy vi bruker for å bli enda bedre. I undersøkelsen i oktober 2019 fikk vi en score på 84 poeng. Snittet var på 80, og de som scoret høyest fikk 89. Vi har god grunn til å være fornøyde, men vi har en ambisjon om å bli regnet som en av Norges beste og mest serviceinnstilte eiendomsforvaltere. Derfor har vi satt i verk en rekke tiltak som skal gjøre det enda bedre å leie av oss.

KUNDETILFREDSHETSINDEKS



Balansert skreddersøm

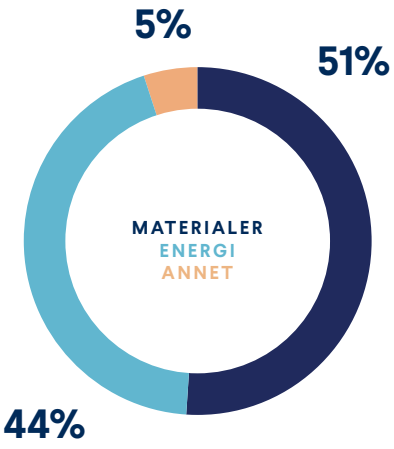
Skillet mellom jobb og fritid er ikke så distinkt som før i tiden. Vi må tenke nytt når vi tilrettelegger for dagens arbeidsplasser. Vi balanserer skreddersøm for den enkelte kunde med et utvidet servicebegrep for alle. Service kan være så mangt. Det kan være frokostservering når du kommer på jobb eller tilgang til garderobe, dusj og håndkleservice. Det kan handle om lademuligheter for biler eller sykler. Eller en app som viser om det er kø i kantinen. I Höegh Eiendom ønsker vi å ha en så tett dialog som mulig med leietakerne våre. Da kan vi levere servicetjenester og kommunikasjon som er tilpasset den enkelte leietaker og gjøre arbeidshverdagen deres – og vår – til en enda bedre opplevelse.

BÆREKRAFT

En utfordring og en selvfølge

Innenfor eiendomsbransjen er det å være opptatt av bærekraft mye mer enn en måte å tenke på. Det er en måte å bygge på.

UTSLIPP CO2 EKVIVALENTER 2019



En bevisst holdning til bærekraft og det samfunnsansvaret vi har er en naturlig og integrert del av strategien vår. Vi tror også det er en forutsetning for de langsiktige resultatene og den verdiskapningen vi ønsker å skape.

Noe å bygge på

I Höegh Eiendom ønsker vi å rapportere våre miljøambisjoner og -mål så kvantitativt, transparent og dokumenterbart som overhodet mulig. For utbyggere og eiendomsforvaltere har det alltid vært en fornuftig øvelse å tenke gjennom alle mulige utfordringer og konsekvenser av det man foretar seg. Å bygge bærekraftig burde komme som en naturlig forlengelse av dette.

Miljøvisjonen til Höegh Eiendom er som følger: Vi skal være ledende på moderne eiendomsutvikling med langsiktige og miljøriktige løsninger. Alle våre bygg skal ha et godt inneklima, uten å sløse energi eller bidra til unødvendig klimagass-utslipp, verken under oppføring av et bygg eller gjennom byggets levetid.

Det skal sitte i ryggmargen

Miljøarbeidet i Höegh Eiendom er et lederansvar. Det skal være en del av den daglige driften og integreres i alle viktige beslutningsprosesser. Kontinuerlig forbedring av vår innsats på miljøfeltet skal sikres ved systematisk, forebyggende og dokumentert miljøarbeid.

Höegh Eiendom har utarbeidet en miljøstrategi som skal redusere klimagassut-slipp. Dette gjør vi ved å minimere energibruken i eksisterende bygningsmasse, stille krav til bruk av miljøvennlige materialer, jobbe kontinuerlig med energi- og miljøledelse og å drive aktivt med energi- og miljøoppfølging.

Höegh Eiendoms 8 egne miljømål

I tillegg til Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak ønsker Höegh Eiendom å legge lista enda høyere og supplere med disse ambisiøse målene:

1. En gjennomsnittlig energibruk på 125 kWh/m² innen 2025.
2. En sorteringsgrad på ~80 % eller bedre i driftsfasen.
3. En reduksjon av den totale avfallsmengden med 20 % i 2020.
4. Miljøsertifiserting med BREEAM-NOR «Very good» eller bedre på alle våre nye bygg.
5. Sertifisering av alle eksisterende bygg med BREEAM In-Use.
6. Energiklasse B eller bedre på alle nybygg og totalrehabiliteringer.
7. Tilrettelegge for Grønn mobilitet.
8. Arealeffektivsering for best mulig utnyttelse av hver kvadratmeter.

10 viktige tiltak

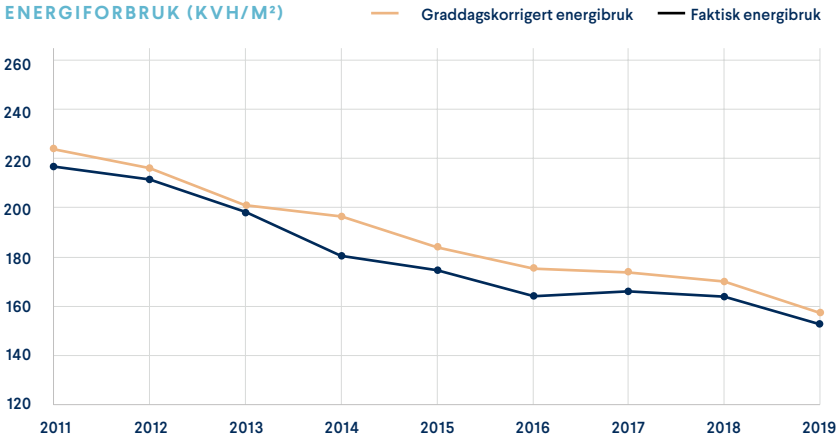
Höegh Eiendom har tilsluttet seg de 10 strakstiltakene i **Eiendomssektorens veikart mot 2050** fra Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom

1. Miljøsertifisere organisasjonen (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter).
2. Fjerne fossil oppvarming (olje og gass), også til topplast.
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.
4. Innføre miljøledelsessystem, for eksempel BREEAM In-Use, på hele porteføljen og sette opp plan for kontinuerlig forbedring av byggene.
5. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt.
6. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering, for eksempel ved å sette av en egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger.
7. Kreve at arkitekten utarbeider en plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller rivning og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.
8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget.
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagass-utslipp (dokumentert gjennom EPD, dvs. Environmental Product Declaration).
10. Etterspørre en fossilfri byggeplass.

Miljøstrategien er utarbeidet i den hensikt at miljømålsetningen for Höegh Eiendom skal ivaretas i prosjekterings- og utbyggingsfasen. Både ved etablering av nybygg og ved ombygging og drift av eksisterende bygningsmasse. Det skal legges til rette for miljøriktige løsninger som sikrer en energieffektiv drift og lavt klimagassutslipp gjennom hele byggets levetid.

Det å redusere klimagassutslippet står helt sentralt i vårt bærekraftsarbeid. Vi benytter en anerkjent rådgiver til å omregne alle våre aktiviteter, det være seg oppføring, renovering av eksisterende bygg, drift og vedlikehold av bygg, til et mindre vesentlig Co2-avtrykk. Resultatet av disse undersøkelsene bruker vi som et styringsverktøy for å redusere vårt klimagassutslipp.

Energien byggene bruker utgjør en stor andel av utslippene. Vi har en målsetning om at det gjennomsnittlige forbruket i vår portefølje ikke skal overstige 125kWh/kvm i 2025. Resultatet vårt i 2019 var 153kWh/kvm, noe som er ca. 10% lavere enn bransjesnittet.



Sertifiseringer

Alle våre nybygg sertifiseres etter standarden BREEAM-NOR. I løpet av 2019 har vi også sertifisert 10 eksisterende, eldre bygg etter standarden BREEAM In-Use. Sertifiseringen gir oss en god oversikt over byggets tilstand og muligheter til forbedringer.

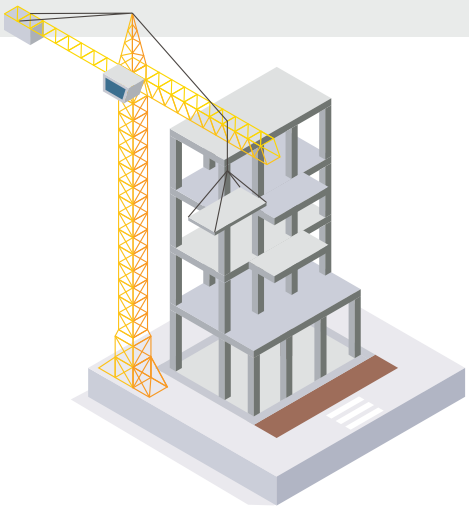
Ombruk

I rehabiliteringsprosjekter har vi mulighet til å redusere klimagassutslipp ved å gjenbruke materialer som allerede er produsert og fraktet til byggeplassen. Höegh Eiendom kjøpte Kristian Augusts gate 23 høsten 2019 og planlegger å rehabilitere bygget i perioden februar 2020 til september 2021. Bygget har mange gode kvaliteter og vi har innledet et samarbeid med FutureBuilt med målsetning om at dette skal være et forbildeprosjekt der høy grad av gjenbruk står sentralt.

Sosial bærekraft

Höegh Eiendom ønsker å bidra til et inkluderende arbeidsmiljø og et samfunn der alle kan bidra selv om forutsetningene kan være forskjellige. Vi har i 2019 utviklet et godt samarbeid med Fossheim som tilbyr tilrettelagte arbeidsplasser. De driver Porten Cafe og leverer en rekke tjenester til oss i Oslo.

Klimaregnskap



MATERIALER, VEDLIKEHOLD OG TRANSPORT

Utslipp i forbindelse med bygging og vedlikehold omregnes til CO^2-ekvivalenter basert på økonomisk data.

ENERGIBRUK

Utslipp i forbindelse med energibruk omregnes til CO^2-ekvivalenter basert på nordisk CO^2-faktor for elektrisitet og nasjonal CO^2-faktor for fjernvarme.

NULL UTSLIPP

For å gå i null, så må vi produsere energi som tilsvarer de samme utslippene fra prosess 1 og 2, omregnet til CO^2-ekvivalenter. Dette løses ved å benyttes fornybar energi og produsere mer energi enn vi bruker.

HR OG HMS

Nødvendigheten av å være i bevegelse

Vel så viktig som kundereisen er den reisen de ansatte tar.

Trine Reinertsen
HR-sjef

ANTALL ANSATTE
48

ANDEL KVINNER
31 %

ULIKE UTDANNELSER
14

ANTALL KONTORER
4

I en moderne bedrift er de menneskene man har ansatt den aller viktigste ressursen. Dette gjelder også for Höegh Eiendom. I selskaper som utvikler noe betydningsfullt er det utrolig viktig å gjøre en innsats for å utvikle seg selv.

Forandringer som fungerer

Höegh Eiendom skal være et attraktivt sted å jobbe, og det er ingen som markedsfører en arbeidsplass så godt som mennesker som er oppriktig begeistret når det gjelder den jobben de har. Og den jobben de gjør. Derfor vil vi til enhver tid prøve å gi våre ansatte muligheten til å bevege seg i en retning som er riktig både for dem og selskapet. I 2019 innebar dette blant annet at 3 ansatte gikk over i nye roller. En finanssjef tok den utfordringen det er å overta rollen som CFO, en utleiesjef tok en finans controller-stilling og en driftsleder tok tilleggsutdanning ved siden av arbeidet og fikk opprykk til eiendoms-forvalter. Utvikling av våre medarbeidere er med på å skape en dynamisk og spennende arbeidsplass.

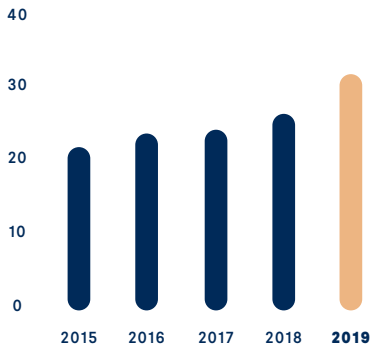
En ansettelse for de ansatte

Diverse goder for de ansatte, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak. Det samme gjelder å ha en bevissthet rundt rekrutteringsprosessene våre for å sikre det mangfoldet vi ønsker. Som et ledd i en tettere oppfølging av dette arbeidet, har selskapet valgt å ansette en HR-sjef i full stilling fra oktober 2019.

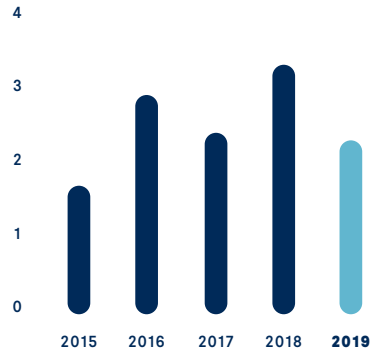
En attraktiv fremtid

Vi har en organisasjon med et sterkt og variert faglig miljø, og vi har høye standarder når det gjelder de ansattes helse og sosiale miljø. Vi har løftet HMS-arbeidet ytterligere i året som har gått. Som et ledd i det å styrke samarbeidet mellom de ansatte og ledelsen ytterligere, ble det høsten 2019 besluttet å innføre Arbeidsmiljøutvalg (AMU). I tillegg har ledelsen gjennomført risiko-vurderinger når det gjelder likestilling og diskriminering i selskapet. I dette arbeidet er det satt fokus på å jobbe med flere typer tiltaksarbeid som vil styrke vår posisjon som attraktiv arbeidsgiver fremover.

ANDEL KVINNELIGE ANSATTE (%)



SYKEFRAVÆR (%)



Vi tåler å bli undersøkt nærmere

På sosiale medier satser Höegh Eiendom på å levere relevant innhold. Blant annet har innsatsen vår på LinkedIn resultert i bedre synlighet og økt interesse fra jobbsøkere. Vi ønsker å styrke selskapets employer branding ved at HR- og markedsavdelingen skal samarbeide tettere. I 2019 ble vår attraktivitet som arbeidsgiver vurdert av Eiendomsbarometeret. I undersøkelsen ble vi målt på parametere som «kjennskap til merkevaren» og «hva andre aktører tenker om oss og våre ansatte». Vi scoret spesielt høyt i de kategoriene som tok for seg «hvordan merkevaren blir oppfattet» og «hvor attraktivt selskapet er som arbeidsplass». Dette er noe vi er både stolte av og begeistret over.

KAPITTEL 03

Fra styrerommet

52 Styreleder har ordet
54 Årsberetning 2019
60 Styret
62 Regnskap og noter
94 Revisors beretning
97 Eiendomsporteføljen
100 Alle ansatte

STYRELEDER HAR ORDET

En grunnpilar for familien

Leif O. Høegh
styreleder

2019 ble et år med god fremdrift i Höegh Eiendoms stedsutviklingsprosjekt og en forsterking av vårt tilbud til kunder i Oslo sentrum.

Styret og ledelsen har gjennom året jobbet aktivt med gjennomføringen av selskapets strategi som handler om vekst og om utvikling av bærekraftige steder som begeistrer. Vi har ferdigstilt nye bygg som en del av en helhetsutvikling både i Moss, i Ski og på Hasle. I tillegg har vi gjennom kjøpet av Kristian August gate 23 forsterket vår portefølje av kontoreiendommer i Oslo sentrum. Sentralt beliggende næringseiendommer forblir kjernen i vår eiendomsvirksomhet.

Grunnpilar for familien

Höegh Eiendom er en grunnpilar i vår families forretningsvirksomhet. Vi har et meget langsiktig eierperspektiv og ser frem til fortsatt vekst og utvikling av selskapets eiendommer og organisasjon. I 2019 startet oppgraderingen av Parkkvartalet som når ferdigstilt blir et moderne kontorbygg med fleksible lokaler, felles møteromsenter og en innbydende personalrestaurant for hele kvartalet. Parkveien 55 ble bygget og tatt i bruk som Leif Höegh & Co`s hoved-kontor på 1950 tallet. Alle opprinnelige detaljer bevares og vi gleder oss til å ferdigstille dette historiske bygget.

Langsiktighet og bærekraft

I alle våre bygg og prosjekt er bærekraft et viktig element. Vi har bestemt oss for at vi skal gjøre vårt for å oppfylle Paris avtalens mål om klimanøytralitet innen 2050 og det gleder meg å se at de ansatte i Hoegh Eiendom er langt fremme i sitt miljøarbeid.

Styret på befaring på HasleLinje:
Fra.v.: Peter Groth, Arne Vannebo, Morten W. Høegh, Lise Duetoft, Eirik Thrygg, Isabella Alveberg, Leif O. Høegh og Paul Eirik Lødøen.

"Vi har et meget langsiktig eierperspektiv og ser frem til fortsatt vekst og utvikling av selskapets eiendommer og organisasjon."

Nye styremedlemmer

Isabella Alveberg og Arne Vannebo er nye styremedlemmer og vil forsterke vårt kollegium. Begge har betydelig forretningserfaring og vil styrke vår kollektive beslutningsevne. Jeg takker alle styrets medlemmer for viktige bidrag til brede diskusjoner og klare beslutninger. På vegne av styret vil jeg takke alle ansatte for energisk innsats i 2019.

Krisehåndtering

Ved avleggelse av årsregnskapet er det klart at verden og Norge er på vei inn i en dyp krise. Effekten av COVID-19 og igangsatte tiltak treffer alle, våre ansatte og leietagere inkludert. Personlig helse og sikkerhet går foran alt. Vi skal som selskap bidra til at våre ansatte, kunder, leverandører og omgivelser er sikret så godt som mulig. Styret og eiere er helt entydige på at Höegh Eiendom opptrer ansvarlig og langsiktig. Situasjonen er svært dynamisk og det er avgjørende at vår vurdering oppdateres jevnlig. Vi må favne vidt i vår vurdering av konsekvenser og forbindelser. Det er sånn ansvarlige selskap opptrer. Det er i kriser at sjelen i en organisasjon viser seg frem og jeg er helt sikker på at vi sammen vil håndtere de forskjellige faser på en måte som styrker selskapet. Alle vil gjerne være stolt av arbeidsplassen sin og jeg er sikker på at vi sammen vil vise hvilket selskap vi vil at Höegh Eiendom skal være. ■

KARVESVINGEN 5

Karvesvingen 5 på HasleLinje, selskapets første smartbygg, ble ferdigstilt i desember 2019.

2019

Styrets årsberetning

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

Høydepunkter

Höegh Eiendom fortsetter den gode utviklingen i 2019. Leieinntektene økte med 13,3 prosent og egenkapitalen med 4,7 prosent. Konsernet har i løpet av 2019 overlevert 162 leiligheter til boligkjøpere i Moss uten feil og hatt salgsstart på et nytt boligprosjekt. I Oslo kjøpte Höegh Eiendom Kristian Augustsgate 23 og har satt som mål at rehabiliteringen skal være et forbildeprosjekt hvor ombruk står sentralt.

Virksomheten i 2019

Utleie

I 2019 ble det inngått kontrakter for 105 millioner kroner i eiendommene Höegh Eiendom forvalter.

- 15 års avtale med Simula Research Laboratory i Kristian Augustsgate 23. Innflytting i 15. september 2021
- 15 års leieavtale med Sterk Helse i hotell og kontor-prosjektet i Hasle Linje Næring
- Forlenget kontrakt med Viken Fylkeskommune for Drømtorp videregående skole beliggende i Ski Næringspark
- OnePark, Condaline og Doro Care inngikk alle leieavtaler i Bøkkerveien 5 på Hasle.

Transaksjoner

Konsernet har i 2019 gjennomført flere transaksjoner:

- Ankers Hus, et kontorbygg på 8 etasjer og ca 10.000 kvm, i Moss, ble i desember solgt til et selskap forvaltet av Pareto. Höegh Eiendom skal forestå den tekniske forvaltningen av bygget.
- 162 leiligheter i boligprosjektet Støperiet i Moss ble i 2019 ferdigstilt og overtatt av boligeierne.
- Konsernet kjøpte i oktober 2019 Kristian Augustsgate 23 i Oslo. Kontorbygget er opprinnelig fra 1951, og har tidligere huset Norges Arbeidsgiverforening og Nasjonalmuseets administrasjon. Eiendommen er under rehabilitering, og skal stå klar for nye leietakere i 2021.
- Höegh Eiendom har solgt et mindre kontorbygg, Halløkka 4 i Moss, samt inngått avtale om kjøp av en eiendom i Ski Næringspark i løpet av året.

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 18 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.

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.

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. Vi gjennomfører årlig en undersøkelse hvor alle leietakerne blir invitert til å vurdere leieforholdet. Tilbakemeldingene fra denne undersøkelsen analyseres og vurderes. Undersøkelsen høsten 2019 viser at Höegh Eiendom fikk en score på 84 poeng, mot et bransjegjennomsnitt på 80. Konsernet er fornøyd med resultatene, men har ambisjon om å bli vurdert som en av Norges beste og mest serviceinnstilte eiendomsforvaltere. Derfor er det satt i verk en rekke tiltak som skal gjøre det enda bedre å være leietaker i våre bygg.

Fleksibilitet
Höegh Eiendom forbedrer stadig produktspekteret sitt mot nye og eksisterende kunder. Et viktig fokus det siste året har vært å tilpasse seg til mindre kontorbrukere som ønsker økt fleksibilitet i sine avtaler. Konsernet etablerte sitt første coworking-miljø i Moss i 2018. Konsernet har i 2019 vedtatt å øke sine arealer som skal tilgjengeliggjøres som coworkingarealer. I Moss er det inngått leieavtale på 900 kvm i Ankers Hus og på Hasle åpner konsernets største coworking 1. april 2020 med over 1800 kvm. I første etasje i hovedkontoret i Parkveien legges det til rette for vekstselskaper og coworking. Konsernet har og gjennom 2019 sett at noen av coworkingsmedlemmene nyter godt av fleksibiliteten, blant annet ser styret at selskapet WeMade AS i Moss har vokst fra 4 personer på slutten av 2018 til å være over 25 ansatte i slutten av 2019. 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. Differ Strategy Consulting AS er et godt eksempel på dette, da de ser at de behøver mer plass enn det konsernet kan tilby dem i Wergelandsveien 7, og velger å flytte til våre lokaler i Parkkvartalet.

Prosjekt
Konsernet var ved utgangen av 2019 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 7,3 milliarder kroner. I 2019 ble boligprosjektet Støperiet ferdigstilt, samt det nye hovedkontoret til Equipnor i Ski. På Hasle ble bygging av et hotell påbegynt, og nabobygget Karvesvingen 5 ble tilnærmet ferdigstilt før årsskiftet. Hovedleietaker Atea overtok sine lokaler i januar 2020.

Miljø 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. 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 2019 er energibruken redusert 31% fra 220 kWh pr kvm til 153 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk på 140 kWh pr kvm innen 2022.

Höegh Eiendom forvalter sine eiendommer med mål om å redusere løpende utslipp. For 2019 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble redusert med 11 % til 39,2 kg CO2-ekvivalenter i 2019 (44,2). Totalt utslipp ble redusert med 5 % til på 9 313 tonn. Miljøarbeidet resulterer i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

I forbindelse med 150 årsjubiléet for Gustav Vigeland fødselsdag var konsernet bidragsyter for jubiléet. Vigelandsparken er en sentral del av Oslo, med sine friområder, skulpturer, historie og atmosfære som er til glede og begeistring til byens innbyggere.

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

Likestilling og HMS

Per utløpet av 2019 var 31 prosent av konsernets 48 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. Alle kvalifiserte kandidater oppfordres til å søke uten hensyn til alder, kjønn, religion, funksjonsevne eller etnisk bakgrunn.

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 2019 på 2,3 prosent, sammenlignet med 3,3 prosent i 2018.

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 steg 12 % til 220 millioner kroner (194 millioner kroner). Netto driftsresultat for utleieeiendommene økte med 15 % til 167,2 millioner kroner (145,7 millioner kroner).

Netto resultat fra tilknyttede eiendommer var 9,9 millioner kroner (223,8 millioner kroner). Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 143,1 millioner kroner (20,7 millioner kroner). Verdiøkningen er primært grunnet økning av markedsleier for eiendomsporteføljen. Økte renter og noen utsettelser av enkeltprosjekter virket motsatt.

Finansinntektene, utgjorde 4,2 millioner kroner (7 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 105,1 millioner kroner (91,8 millioner kroner).

Finansielle instrument bidro til en positiv verdiendring på 8,6 millioner kroner (23 millioner kroner). Resultat før skatt for konsernet ble dermed 298,1 millioner kroner (398,6 millioner kroner).

Regnskapet for 2019 viser en skattekostnad på 89,1 millioner kroner (2,3 millioner kroner i skatteinntekt). Periodens overskudd ble 209 millioner kroner (400,9 millioner kroner).

Morselskapets resultat utgjorde 6,7 millioner kroner i underskudd, og grunnes hovedsakelig drift av holdingsselskapet.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var 6 644 millioner kroner (6 951 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringseiendommer 5 581 millioner kroner (5 176 millioner kroner), økningen på 405 millioner kroner relateres til salg av Ankers Hus, kjøp av Kristian Augustsgate 23 og oppgraderinger av konsernets eiendommer. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 92 millioner kroner (92 millioner kroner), tilsvarende som i 2018. Varelageret utgjorde 68 millioner kroner (477 millioner kroner) en reduksjon på 408 millioner kroner. I løpet av 2019 ble leilighetene på Støperiet i Moss solgt til boligkjøperene.

Konsernet hadde 61,7 millioner kroner (166 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 696 millioner kroner ved årsslutt. Fordringer utgjorde 50,6 millioner kroner (143 millioner kroner), av disse utgjorde 22 millioner kroner fordringer på felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig- og kortsiktig gjeld på 2 530 millioner kroner (2 913 millioner kroner), av dette utgjorde langsiktig gjeld 2 307 millioner kroner (1 911 millioner kroner). Av den kortsiktige gjelden forventes det at mesteparten vil bli refinansiert i 2020 med lengre løpetid. Det er ikke knyttet rentebærende gjeld til eiendommene holdt for salg.

Konsernet hadde ved utløpet av 2019 en egenkapital på 3 265 millioner kroner (3 117 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 49,1 prosent (44,9 prosent). Morselskapet hadde ved utløpet av 2019 en egenkapital på 1 067 millioner kroner (1 118 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 711,7 millioner kroner (32,9 millioner kroner). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene preges at boligprosjektet Støperiet ble solgt, samt at det tilknyttede selskapet Haslemann delte ut et utbytte på 86 MNOK til konsernet.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 276 millioner kroner (-1 004 millioner kroner) og skyldes hovedsakelig at konsernet har investert i Kristian Augustsgate 23 og solgt Ankers Hus i 2019.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativt med 539,9 millioner kroner (1 083 millioner kroner). I 2019 ble det utbetalt utbytte på 58,7 millioner kroner. Hovedendringen har vært opplåning på 1 603 millioner kroner og nedkvitteringen av gjeld på 1 984 millioner kroner, som relaterer seg primært til kjøp av nevnte eiendommer i forrige avsnitt.

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 8,5 år ved utløpet av 2019.

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 byggeprosjekt, 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.

Av total gjeld pr 31.12.2019 var 1 116 millioner kroner gjeldsbrevlån, 1 040 millioner kroner trekkfasiliteter, 273 millioner kroner byggelån og 83 millioner kroner i aksjonærlån. I tillegg har konsernet 696 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 157 millioner kroner i ubenyttede byggelån.

Konsernets gjennomsnittlige margin på lån var 1,44 prosent. 61 prosent av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter. Konsernets belåningsgrad i forhold til eiendomsverdien (investeringseiendom, eiendom holdt for salg og varelager), var ved utgangen av 2019 51 prosent (51 prosent) og rentedekningsgraden 2,7 i 2018 (2,7).

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

Fokus i 2020

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 ytterligere i eiendom.

Utbrudd av Covid-19

Utbruddet av viruset COVID-19 har ført til at myndighetene i Norge har innført de mest inngripende restriksjonene overfor befolkningen siden andre verdenskrig. Blant annet med stenging av grensene, restriksjoner på reising, fritidsaktiviteter, karantene og hjemmekontor for de som kan. Kombinert med et veldig usikkert internasjonalt marked med dalende oljepris har dette ført til at mange av leietakerne til Höegh Eiendom har fått utfordringer med inntjening og likviditet.

Konsernet har i ukene før avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av den løpende situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Administrasjonen har aktiv dialog med leietagere om mulige løsninger, hvor blant annet utsettelse av leie, leiefritak eller lignende diskuteres. Alle prosjekt vurderes nøye. Konsernet har god likviditet, og har i mars 2020 økt sin bankbeholding for å sikre sin egen likviditet. Styret anser at konsernet er godt rustet til å tåle en motgang i markedet fremover.

Höegh Eiendom er eksponert for risiko knyttet til helse og sikkerhet for sine ansatte. Konsernet har utarbeidet en beredskapsplan knyttet til virusutbruddet, hvor blant annet medarbeidere som har mulighet skal jobbe hjemmefra og møter skal avholdes ved hjelp av elektroniske hjelpemidler.

Oslo, 25. mars 2020

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

2019

Styret

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.

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 investeringbank-virksomhet 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 gjen-nomført Forsvarets russiskkurs.

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 konsulent-erfaring innenfor forreningsstrategi og M&A fra blant annet McKinsey & Co. og har leder-erfaring 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.

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.

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.Business School.

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.

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.

Årsregnskapet 2019

63 Resultatregnskap
64 Balanse
66 Kontantstrømoppstilling
67 Egenkapital
68 Noter

Finans- og økonomiavdelingen:
Fra.v.: Tore Nergård, Heming Rio, Birthe Smedsrud Skeid, Carsten Rudolph Solberg, Olav Norang Stenvik, Gøran Karlsen, Anjan Banstola og Leena Mari Male Lyngstad

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2019	2018
Leieinntekter	7,8	220 137	194 231
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	-37 065	-34 643
Vedlikeholdskostnader		-9 767	-4 945
Andre eiendomsrelaterte kostnader		-6 114	-8 919
Netto driftsresultat - utleie		**167 191**	**145 724**
Salgsinntekter fra bolig		656 454	0
Produksjonskostnder bolig		-572 532	0
Andre inntekter		25 223	26 142
Andre kostnader		-22 668	-17 920
Administrative kostnader	11,12	-36 273	-35 667
Avskriving	10	-4 215	-2 597
Gevinst ved salg av eiendom		21 967	0
Driftsresultat før verdiendringer		**237 487**	**115 682**
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	9 874	223 768
Verdiendring investeringseiendom	9	143 052	20 773
Gevinst ved salg av felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		0	103 353
Driftsresultat		**390 413**	**463 576**
Finans			
Finansinntekter		4 182	7 012
Finanskostnader		-105 064	-91 751
Verdiendring finansielle instrumenter		8 604	23 257
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler		0	-3 515
Netto finanskostnader		**-92 278**	**-64 997**
Resultat før skatt		**298 135**	**398 579**
Betalbar skatt	14	-3 131	-3 897
Endring utsatt skatt	14	-85 957	6 182
Resultat etter skatt		**209 047**	**400 864**
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		8 464	19 930
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		200 582	380 935

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2019	2018
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	9,22	5 581 170	5 176 090
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	674 022	747 725
Varige driftsmidler	10	17 106	15 734
Investering i aksjer og andeler		2 699	1 102
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		22 514	7 291
Andre fordringer		12 020	2 534
Finansielle derivater	13	167	7 307
Utsatt skattefordel	14	45 433	82 934
Sum anleggsmidler		**6 355 131**	**6 040 717**
Omløpsmidler			
Investeringseiendom holdt for salg	9	92 000	92 000
Varelager	15	68 427	476 526
Fordringer	16	50 579	142 848
Kundefordringer	16	16 630	32 383
Bankinnskudd	17	61 658	166 261
Sum omløpsmidler		**289 294**	**910 018**
Sum eiendeler		**6 644 425**	**6 950 735**

HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2019	2018
Egenkapital			
Aksjekapital	18	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		2 347 681	2 190 607
Ikke-kontrollerende eierinteresser		232 335	241 922
Sum egenkapital		**3 265 401**	**3 117 615**
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	2 307 818	1 911 116
Lån fra aksjonær		27 980	23 365
Andre forpliktelser og gjeld		6 702	6 725
Finansielle derivater	13	46 667	66 115
Utsatt skatt	14	683 937	635 481
Sum langsiktig gjeld		**3 073 104**	**2 642 802**
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	222 793	1 002 161
Leverandørgjeld		41 927	45 111
Finansielle derivater	13	3 961	257
Annen kortsiktig gjeld	15,20	37 239	142 789
Sum kortsiktig gjeld		**305 920**	**1 190 318**
Sum gjeld		**3 379 024**	**3 833 120**
Sum egenkapital og gjeld		**6 644 425**	**6 950 735**

Oslo, 25. mars 2020

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 KONTANTSTRØMOPPSETNING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2019	2018
Driftsresultat	390 413	463 576
Periodens betalte skatt	-3 897	-3 952
Ordinære avskrivninger	4 215	2 597
Endring i kundefordringer	15 753	-7 957
Endring i andre fordringer	92 269	-77 425
Endring i leverandørgjeld	-3 184	-60 007
Endring i varelager	408 099	-289 806
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-100 958	39 756
Gevinst av salg	-21 967	0
Verdiendring investeringseiendommer	-143 052	-20 773
Verdiendring i TS	74 003	-13 108
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**711 693**	**32 901**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Betaling for investeringseiendommer	-608 572	-1 193 693
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	369 063	0
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	- 1 597	0
Mottatt ved salg av eiendeler holdt for salg	0	142 000
Endring av langsiktige fordringer	-24 709	64 582
Elementer uten kontantstrømeffekt	-10 600	-17 139
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-276 415**	**-1 004 250**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Finansinntekter	4 182	7 012
Finanskostnader	-105 064	-91 751
Salg av investeringsportefølje	0	135 474
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 984 033	-879 031
Opptak av rentebærende gjeld	1 603 087	2 007 100
Betalt utbytte	-58 745	-46 592
Endring i minoritetsinteresser	692	-48 788
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter	**-539 881**	**1 083 424**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-104 602	112 075
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar	166 261	54 186
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	**61 658**	**166 261**

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE-KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	OPPTJENT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 31. desember 2017	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 145 168**	**2 830 554**
Årsresultat				400 864	400 864
Endring i minoritet				-48 788	-48 788
Utbytte				-46 592	-46 592
Andre justeringer				-18 424	-18 424
Sum årets endring	**0**	**0**	**0**	**287 060**	**287 060**
Total egenkapital 31. desember 2018	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 432 228**	**3 117 614**
Total egenkapital 1. januar 2019	**666 600**	**135 440**	**-116 655**	**2 432 228**	**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**	**2 580 016**	**3 265 401**

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 fortokningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2019, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2019.

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 dert 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 Höegh Eiendom 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 Höegh Eiendom 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 leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. 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

Höegh Eiendom Holding AS 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 2019 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 2019:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2019.

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 investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene.

4.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

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

NOTE 5
FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

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

5.1 - Investeringseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for økonomi og finans ansvarlig for å utarbeide 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. desember 2019 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 7,2 år ved utgangen av 2019 (2018: 7,8 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 2019 var 1,8 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 5,2 (2018: 4,9). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

ÅR (ALLE TALL I MNOK)	2019	2018
Under 1 år	-200	23
1-2 år	230	-200
3-5 år	200	430
Over 5 år	1 260	1 260
Hovedstol	1 490	1 513

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 2019 og 2018 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)	2019	2018
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	853	829
Bankinnskudd	62	166

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 2019 og 2018. Som covenant-krav 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 2019. Det foreligger ingen covenants-krav 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 innen for "Yield" og "Utvikling" De eiendommene som er definert som "Yield" er ferdig utviklet og full, 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."

	2019			2018		
	Yield	Utvikling		Yield	Utvikling	
Leieinntekter	205 278	14 859		182 927	11 304	
	Ski	Moss	Oslo	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	60 014	28 644	131 479	63 376	13 801	117 054

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 utløpet av 2019 var arealledigheten 8,8%.

UTLØPER INNEN	2019	2018
Innen 1 år	3%	3%
Mellom 1 og 5 år	32%	29%
Over 5 år	65%	68%
Totalt	100%	100%

NOTE 9
INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2019	2018
Inngående balanseverdi pr 1. januar	5 268 091	4 179 174
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	-338 642	-142 000
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	600 669	1 210 144
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	143 052	20 773
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	**5 673 170**	**5 268 091**
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	92 000	92 000
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	**5 581 170**	**5 176 091**

Konsernet har 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 disse 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 VERD			
	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	5 567 670	5 673 170
Sum investeringseiendom per 31. desember 2019	**-**	**105 500**	**5 567 670**	**5 673 170**
Investeringseiendom		917 004	4 351 087	5 268 090
Sum investeringseiendom per 31. desember 2018	**-**	**917 004**	**4 351 087**	**5 268 090**

Nivå 1: Investeringseiendom er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler
Nivå 2: Investeringseiendom er basert på pbserverbar 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	
	2019	**2018**
Anskaffelseskost 01.01.	36 119	28 599
Tilgang i året	7 903	9 128
Avgang i året	2 317	1 608
Anskaffelseskost 31.12.	**41 705**	**36 119**
Akkumulert avskrivning per 01.01.	20 385	17 788
Årets avskrivning	4 215	2 597
Akkumulert avskrivning per 31.12.	**24 600**	**20 385**
Bokført verdi per 31. desember	**17 106**	**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.

	2019	2018
Lovpålagt revisjon	1 677	1 754
Andre attestasjonstjenester	66	230
Andre tjenester utenfor revisjon	503	802
Juridiske tjenester	394	893
Sum	**2 640**	**3 679**

NOTE 12
PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSER

(Beløp i NOK 1000)

	2019	2018
Lønn og bonus	62 500	52 656
Arbeidsgiveravgift	9 770	8 307
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	5 190	5 192
Andre ytelser	9 420	9 604
Sum personalutgifter	**86 879**	**75 759**
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	(9 408)	(7 154)
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	(13 923)	(9 459)
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	(8 689)	(7 166)
Sum lønns- og personalkostnader	**54 859**	**51 980**
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	50	50
Antall ansatte pr 31.12.	48	53

Pensjon

Konsernet har en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. To 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.

	2019	2018
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	2 785	3 058
Totalt	**2 785**	**3 058**

	FOR ÅRET SOM SLUTTER 31.12.2019		FOR ÅRET SOM SLUTTER 31.12.2018	
	Lønn	Pensjon/ andre ytelser	Lønn	Pensjon/ andre ytelser
Administrerende direktør	6 149	236	6 036	34
Resterende ledende ansatte	12 504	272	12 272	571
Sum ytelser til ledende ansatte	18 653	508	18 308	605

Godtgjørelse til styret

Det ble utbetalt kr 600 000,- i styregodtgjørelse i 2019 fra konsernet, hvorav 133 333,- fra morselsakpet.

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 2019 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, men har alle stemmerettighetene i Inkognito Eiendom II AS. 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 31.12.2019	VIRKELIG VERDI 31.12.2019	BALANSE-FØRT VERDI 31.12.2018	VIRKELIG VERDI 31.12.2018
Finansielle eiendeler					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		167	167	7 307	7 307
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	17	16 630	16 630	32 383	32 383
Andre fordringer		93 115	93 115	152 673	152 673
Forskuddsbetalte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter			-		-
Kontanter og kontantekvivalenter		61 658	61 658	166 261	166 261
Sum finansielle eiendeler		**172 672**	**172 672**	**359 726**	**359 726**
Finansielle forpliktelser					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		50 628	50 628	66 372	66 372
Finansielle forpliktelser til amortisert kost					
Ansvarlig lån		27 980	27 980	23 365	23 365
Rentebærende forpliktelser		2 530 611	2 530 611	2 913 277	2 913 277
Andre forpliktelser		369	369	62 346	62 346
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		36 870	36 870	80 443	80 443
Sum finansielle forpliktelser		**2 646 458**	**2 646 458**	**3 145 803**	**3 145 803**
Ikke resultatført gevinst/(tap)			**-**		**-**

Verdsettelseshierarki

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

2019	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		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
2018				
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		7 307		7 307
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		32 383		32 383
Andre fordringer		152 673		152 673
Kontanter og kontantekvivalenter		166 261		166 261
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		66 372		66 372
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		23 365		23 365
Rentebærende forpliktelser		2 913 277		2 913 277
Andre forpliktelser		62 346		62 346
Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter		80 443		80 443

NOTE 14
UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

(Beløp i NOK 1000)

Skattekostnaden er beregnet av resultat før skatt og består av utsatt skatt og betalbar skatt

SKATTEKOSTNAD	2019	2018
Utsatt skatt	85 975	(6 182)
Betalbar skatt	3 131	3 897
Skattekostnad	89 088	(2 285)

BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN	2019	2018
Betalbar skatt	3 131	3 897
Utsatt skatt	683 937	635 481
Skattefordel	45 433	82 934

Effektiv skattesats

	2019	2018
Årsresultat før skatt	298 135	398 579
Selskapsskattesats	22%	23%
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	65 590	91 673
Skatteeffekt av følgende poster		
Ikke fradragsberettigede kostnader		
Ikke skattepliktige inntekter	970	-69 800
Permanente forskjeller	17 681	0
Effekt av endret skattesats	0	-24 620
Andre poster	4 847	462
Skattekostnad	**89 088**	**-2 285**
	30%	**-1%**

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2019	2018
Finansielle derivater	-11 102	-12 661
Investeringseiendom	620 690	560 111
Varebeholdning	1 162	7 327
Fordringer	-211	40
Pensjonspremiefond	-613	-673
Gevinst og tapskonto	46 206	56 785
Fremførbart underskudd	-31 789	-68 976
Andre poster	14 161	10 593
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	**638 504**	**552 546**

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)

	2019	2018
Lager av varer under tilvirkning	68 427	476 526
Forskuddbetaling fra kunder	369	62 346

Varelageret og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til datterselskapet Verket Bolig AS og boligprosjektene Støperiet og Verket Brygge, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig og næringsprosjekter på tomten til Verket Bolig AS.

Støperiet hadde salgsstart medio 2016, og bygging ble påbegynt i 2017. I 2019 er 162 av 166 leieligheter overlevert til kjøpere. Resterende leiligheter forventes overlevert i 2020.

Parkeringsplassene i Krydderhagen Garasje fulgte med da konsernet kjøpte Krydderhagen Garasje AS i 2018. Disse er overlevert til boligkjøpere i 2019.

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

(Beløp i NOK 1000)

	2019	2018
Kundefordringer	16 683	33 320
Avsetning tap på fordringer	-53	-937
Netto kundefordringer	**16 630**	**32 383**
Fordringer på tilknyttede selskaper	42 154	130 923
Andre kortsiktige fordringer	8 425	11 925
Sum kortsiktige fordringer	**67 209**	**175 231**

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer.

NOTE 17
BANKINNSKUDD

(Beløp i NOK 1000)

	2019	2018
Bankinnskudd	57 018	162 812
Bundne midler	4 640	3 449
Sum bankinnskudd	**61 658**	**166 261**

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto.

NOTE 18
AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2018 og 2019 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	2019	2018
Sum rentebærende gjeld	2 530 611	2 913 277
Herav byggelån	(272 688)	(700 500)
Herav øvrig rentebærende gjeld	2 257 923	2 212 777
Herav rentesikret	1 367 317	1 462 910
Sikringsgrad	61%	66%
Bankinnskudd	61 658	166 261
Rentebærende fordringer	-	-
Ubenyttede lånefasiliteter	835 065	828 700
Gjennomsnittlig rente	4,29%	3,82%
Gjennomsnittlig margin	1,44%	1,55%
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,8	3,0
Sikringsgrad år gjeld	4,7	4,2

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2019	2018
Forfall innen 1 år fra årsslutt	199 731	1 002 161
Forfall innen 2 år fra årsslutt	531 008	337 000
Forfall innen 3 - 5 år fra årsslutt	1 799 872	1 557 623
Forfaller innen 5 år	**2 530 611**	**2 896 784**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

	2019	2018
Betalbar skatt	3 131	3 897
Offentlige avgifter	2 998	4 717
Forskudd fra boligkjøpere	369	62 346
Annen kortsiktig gjeld	30 741	71 829
Sum annen kortsiktig gjeld	**37 239**	**142 789**

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.

Gjennom året har konsernet hatt følgende transaksjoner med nærstående:

	LEIEINNTEKTER		KJØP AV TJENESTER	
	2019	2018	2019	2018
Vind AS	623	579	0	0
Höegh Capital Partners AS	1 619	1 496	10 537	8 700
Gadus SE	327	254	0	0

Vind AS eier 9,09 % av Höegh Eiendom Holding AS. Höegh Capital Partners AS er et søsterselskap til konsernet og Gadus SE eies av styreformann i Höegh Eiendom Holding AS. Disse selskapene leier lokaler i Parkveien 55 i Oslo på markedsmessige vilkår.

Søsterselskapet Höegh Capital Partners AS har levert regnskap-, juridiske-, personalrelaterte- og kapitalforvaltningstjenester til Höegh Eiendom i de to siste årene.

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

	GJELD TIL NÆRSTÅENDE	
	31.12.2019	31.12.2018
Vind AS	83 713	162 750

Konsernet har en gjeld til Vind AS i forbindelse med at Höegh Eiendom Holding AS kjøpte tilbake aksjer fra Vind i 2017. Gjelden er delt opp i 3 transjer og forfaller henholdsvis mai 2018, mai 2019 og mai 2020. Renten er satt på markedsmessige vilkår.

NOTE 22
PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2019	2018
Bokført gjeld som er sikret ved pant	2 446 898	2 750 527
Sum	**2 446 898**	**2 750 527**
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Investeringseiendom	5 394 487	4 797 507
Investeringseiendommer holdt for salg	0	0
Varelager	68 427	476 526
Totalt	**5 462 914**	**5 274 033**

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 Höegh 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 30. 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 boligprosjektet "Støperiet" i Moss.

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. Når regulering blir vedtatt vil Ski Øst kunne utløse opsjonen.

Konsernet solgte sin andel av prosjektet Hasle Linje Bygg 01 til Norwegian Property ASA rett før årsskiftet 2018/2019. Medinvestor og prosjektleder Profier AS solgte også sine aksjer. Prosjektet fører opp 225 leiligheter og 8500 kvadratmeter handels- og næringslokaler. Höegh Eiendom Holding-konsernet har avgitt en garanti, i henhold til sin historiske eierandel, for at prosjektkostnadene ikke overskrider prosjektbudsjettet. Det er ved avleggelsen av årsregnskapet ikke indikasjoner på at prosjektet vil overskride sitt budsjett. Det er ikke avsatt forpliktelser i balansen.

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.

Utbrudd av Coronaviruset

Utbruddet av Coronaviruset (COVID-19) har ført til at myndighetene i Norge har innført de mest inngripende restriksjonene ovenfor befolkningen siden andre verdenskrig. Blant annet med stenging av grensene, restriksjoner på utallige fritidsaktiviteter, karantene og hjemmekontor for de som kan. Kombinert med et veldig usikkert internasjonalt marked med dalende oljepris har dette ført til at veldig mange av leietakerne til Höegh Eiendom har fått utfordringer med inntjening og likviditet.

Konsernet har i ukene før avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av den løpende situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre den videre driften. Leietakerne som konsernet anser er mest utsatt har administrasjonen gått i dialog med knyttet til muligheter for utsettelse av leie, leiefritak eller lignende. Prosjekter som ikke er igangsatt vurderes utsatt. Konsernet har videre gjort tiltak for å sikre sin egen likviditet for en god periode fremover i 2020 ved å øke sin bankbeholding.

Höegh Eiendom er eksponert for risiko knyttet til helse og sikkerhet for sine ansatte. Konsernet har utarbeidet en bedredskapsplan knyttet til virusutbruddet, hvor blant annet medarbeidere som har mulighet skal jobbe hjemmefra og møter skal avholdes ved hjelp av elektroniske hjelpemidler.

NOTE 25
KONSERNSELSKAPER

Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Höegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2019.

DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Höegh Eiendom AS	100%
Höegh Eiendomsselskap 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	100%
Huseby Utvikling AS	70%
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%
Halløkka Eiendom 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%
CWI Moss AS	100%
Parkkvartalet Servicepartner 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 2019	EIERANDEL 2018
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	31,6 %	28%
Felleskontrollert virksomhet				
Sommerogaten Utvikling AS	28/09/2015	Oslo	20%	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 31.12.2018	ANDEL RESULTAT 2019	KAPITALINN-SKUDD/ -NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 31.12.2019
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/AS	25 802	6 828	2 748	35 379
	-			
Felleskontrollert virksomhet	-			
Industriens og Eksportens Hus AS	366 890	19 071	-	385 960
Haslemann AS	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	**747 725**	**9 874**	**(83 877)**	**674 022**

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

Bevegelse i balanseført verdi for tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

	BALANSEFØRT VERDI 31.12.2017	ANDEL RESULTAT 2018	KAPITALINN-SKUDD/ -NEDSETTELSE	BALANSEFØRT VERDI 31.12.2018
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	729	-334		395
Sponvika 1 KS	2 673	-26		2 648
Skoggata KS	2 805	-2 751		54
Ski Skolebygg KS/AS	27 622	-1 820		25 802
Felleskontrollert virksomhet				
Industriens og Eksportens Hus AS	403 316	58 574	-95 000	366 890
Haslemann AS	56 189	64 324	-64 746	55 767
Hasle Linje Næring DA	184 019	85 603	-30 787	238 836
Sommerogaten Utvikling AS	42 147	300	-	42 447
Konkaven AS	15 115	71	-	15 186
Sum	**734 616**	**203 942**	**(190 533)**	**747 725**

HÖEGH EIENDOM HOLDING AS
RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2019	2018
Administrative kostnader	7	-5 124	-4 473
Driftsresultat		**-5 124**	**-4 473**
Finans			
Finansinntekter		932	271 037
Finanskostnader		-4 580	-8 535
Netto / sum finans		**-3 648**	**262 502**
Resultat før skatt		**-8 772**	**258 029**
Betalbar skatt		0	0
Endring utsatt skatt	4	2 080	1 971
Årets totalresultat		**-6 692**	**260 000**

BALANSE

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2019	2018
Anleggsmidler			
Investeringseiendom			
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet			
Andre driftsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	1 193 702	1 194 042
Fordringer tilnyttet virksomhet			
Andre fordringer			
Finansielle dereivater			
Utsatt skattefordel	4	18 787	16 707
Sum anleggsmidler		**1 212 489**	**1 210 749**
Omløpsmidler			
Investeringseiendommer holdt for salg			
Varelager			
Fordringer		0	70 667
Kundefordringer			
Markedsbaserte aksjer og obligasjoner			
Kontanter og kontantekvivalenter			
Sum omløpsmidler		**0**	**70 667**
Sum eiendeler		**1 212 489**	**1 281 415**

(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2019	2018
Egenkapital			
Aksjekapital	2,3	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		382 309	433 001
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
Sum egenkapital	**2**	**1 067 695**	**1 118 387**

GJELD		2019	2018
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld			
Lån fra aksjonær	9	**0**	81 376
Andre forpliktelser og gjeld			
Finansielle derivater			
Utsatt skatt			
Sum langsiktig gjeld			**81 376**
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	9	83 713	81 528
Leverandørgjeld		152	125
Utbytte			
Finansielle derivater			
Annen kortsiktig gjeld	5	60 929	0
Sum kortsiktig gjeld		**144 794**	**81 653**
Sum gjeld		**144 794**	**163 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 212 489**	**1 281 415**

Oslo, 25. mars 2020

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	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat		-5 124	-4 473
Endring i andre fordringer		70 668	-70 666
Endring i leverandørgjeld		27	-12
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		60 929	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**126 500**	**-75 150**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av finansielle driftsmidler		1 022	12 146
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-	-79 544
Elementer uten kontantstrømeffekt		-683	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**339**	**-67 398**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter		932	271 037
Finanskostnader		-4 580	-8 535
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-79 191	-77 954
Opptak av rentebærende gjeld		-	-
Betalt utbytte		-44 000	-42 000
Kjøp av egne aksjer		0	0
Mottatt utbytte		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter		**-126 839**	**142 548**
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. 31.12.2018	666 600	135 440	433 001	-116 655	1 118 387
Årsresultat			-6 692		-6 692
Utbytte			-44 000		-44 000
Egenkapital pr. 31.12.2019	666 600	135 440	382 309	-116 655	1 067 695

NOTE 3
AKSJONÆRTABELL

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2018 og 2019 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.

Selskapets største aksjonærer pr 31.desember:

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

NOTE 4
SKATTENOTE

(Beløp i NOK 1000)

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	- 2 080	-1 971
Skattekostnad ordinært resultat	**-2 080**	**-1 971**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 772	258 029
Permanente forskjeller	-681	-270 808
Avskåret rentefradrag	2 884	2 884
Skattepliktig inntekt	-9 4 53	-9 894

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

	2019	2018	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-82 510	-73 056	9 453
Avskåret rentefradrag	-2 884	-2 884	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-85 395**	**-75 941**	**9 453**
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	**-18 786**	**-16 707**	**2 079**

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)

	2019	2018
Fordring mot selskap i samme konsern		70 666
Gjeld til selskap i samme konsern*	60 928	
* Herav saldo på på konsernkonto	60 928	70 666

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 %	1 194 041
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %	000,1
Sum				**1 194 041**

NOTE 7
REVISOR OG GODTGJØRELSE

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 562 500,-.
Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 137 500,-.
Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS.
Det er ikke utbetalt honorar i 2019 til daglig leder.
Styrehonorar var kr 133.333,-. Det er ikke gitt lån til ledende personer.

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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Deloitte.

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.

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.

Deloitte.

- 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.

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, 25. mars 2020
Deloitte AS

Torgeir Dahle
statsautorisert revisor

Eiendomsportefølje

OSLO

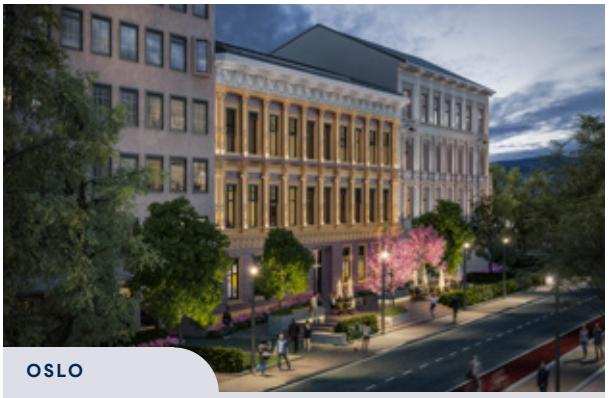
Wergelandsveien 7

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

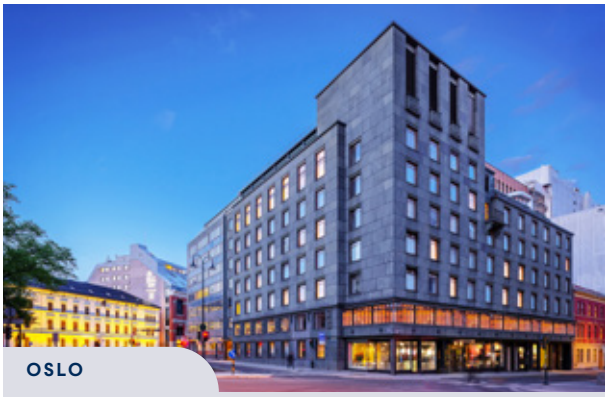
Ensjøveien 23 B

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

Karvesvingen 5

Karvesvingen 5, 0579 Oslo
Totalt areal: 17 500 kvm - Eierandel: 49,5 %

HASLELINJE

Karvesvingen 7

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

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

HASLELINJE

Bøkkerveien 5

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

VERKET MOSS

M:6

1534 Moss
Totalt areal: 4 200 kvm - Eierandel: 100 %

VERKET MOSS

Riviera Hotell

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

SKI

Drømtorp

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

SKI

Ski Øst

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

KONTAKT

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

HasleLinje
Christian Geelmuyden, utleiesjef
+47 930 96 855 | crg@hoegheiendom.no

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 2019!

Hege Ellingsberg
kontoransvarlig Drømtorp – Ski Næringspark

Olav Norang Stenvik
controller

Carsten Rudolph Solberg
finanscontroller

Stig Atle Nilsson
prosjektleder

Kjetil Stensrud
driftsleder Sørkedalsveien 150

Andrey Meschansky
prosjektutvikler - bolig

Jan Erik Kristiansen
direktør forr. område Moss

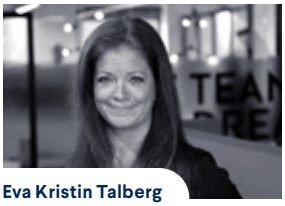
Eddie Nilssen
driftsleder Moss

Lasse Nordby
driftstekniker Moss

Thea Martine Blyverket
utleiesjef Drømtorp - Ski Næringspark

Andre Sørling
eiendomsforvalter Moss

Steinar Løvdal
utleiesjef Moss



Eva Kristin Talberg
markedsansvarlig Moss/Ski

Atle Sundby
prosjektdirektør

Tore Nergård
kontraktsforvalter

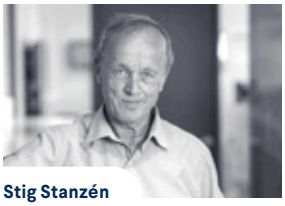
Tone Halvorsen
kontraktsforvalter

Benedikte Ekeli Elter
controller

Anjan Banstola
controller

Birthe Smedsrud Skeid
finansdirektør/CFO

Øyvind Meyer Kristiansen
prosjektleder



Stig Stanzén
driftsleder Sommerogt 1, Inkognitogt 37

Christine Munch-Finne
advokat/ juridisk leder HCPS

William Fremstad
driftstekniker Parkveien 53/55

Trygve Berg
driftsleder Akersgt 73, Wergelandsv. 7

Hans Olav Johannessen
utleiesjef Oslo

May Elisabeth S. Kinne
eiendomsforvalter Oslo

Dominik Szylman
vaktmester / FM-tjenester i Oslo

Pawel Piekos
vaktmester Hasle

Tom Lund
driftsleder Hasle

Christian Geelmuyden
utleiesjef HasleLinje

Lene Busund
eiendomsforvalter Hasle

Jørgen Christoffer Flaa
markeds- og forretningsutvikler

Gøran Karlsen
analysesjef

Heidi Thorkildsen Moe
servicekoordinator

Heming Rio
økonomidirektør

Eirik Thrygg
administrerende direktør

Jennifer Lamson
energi- og miljørådgiver

Charlotte Aslaugberg
juridisk direktør

Steinar Laumann
vaktmester Hasle

Trond Berg
driftsleder Indekshuset

Trine Reinertsen
HR sjef

Cecilie Landgraff Bruusgaard
utleiesjef HasleLinje

Ivar Bø
eiendomsforvalter Drømtorp – Ski Næringspark

Karl Erik Navestad
dir. forr. område Drømtorp – Ski

Leena Mari Male Lyngstad
controller

Andreas Aichberger
kreativ leder

Cato Dehli Lauritzen
direktør forretningsområde Oslo

Finn Halvorsen
forvaltningsdirektør

Vi skaper
levende steder
som begeistrer