



Årsrapport 2021

HÖEGH EIENDOM.

KAPITTEL 01

Dette er Höegh Eiendom

- 6 Administrerende direktør har ordet
- 8 Viktige hendelser 2021
- 10 Våre lokasjoner
- 12 Nøkkeltall
- 18 Ledelsen

KAPITTEL 02

Året som har gått

- 22 Det skal være bærekraft i alt vi gjør
- 26 Slik skaper vi gode nabolag
- 32 Fra 250 leietakere til 10.000 kunder
- 34 De veldig viktige leietakerne – nye og eksisterende
- 38 Spennende utvikling i Moss
- 42 Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom
- 44 Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie
- 46 Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom
- 48 Nye og gamle fjes 2021

KAPITTEL 03

Resultater

- 52 Styreleder har ordet
- 54 Styrets beretning
- 60 Styremedlemmer
- 62 Årsregnskap 2021
- 94 Revisors beretning
- 96 Eiendomsporteføljen
- 101 Alle ansatte

Produksjon

Tekst: Höegh Eiendom, Vild AS
Design og layout: Vild AS
Foto: Dmitry Tkachenko, Arild Danielsen, Herman Dreyer, Texas Reklamebyrå, Øyvind Haug, Colin Eick, Bård Gundersen
Forsidebilde: Bård Gundersen
3D: Blår, Eve Images
Illustrasjon: Lisa Teigtmeier
Trykk: Konsis
Papir: Scandia 2000 White





KAPITTEL 01

Dette er
Höegh Eiendom

Administrerende direktør har ordet	6
Viktige hendelser 2021	8
Våre lokasjoner	10
Nøkkeltall	12
Ledelsen	18

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET

Begivenhetsrikt år med gode resultater

2021 ble preget av hjemmekontor og digitale møter. Vi kan likevel glede oss over svært gode resultater, både når det gjelder økonomi og prosjektgjennomføring.

Året som gikk, brakte med seg mange høydepunkter for Höegh Eiendom – i både Oslo, Ski og Moss.

Vi kan starte med Moss, som fortsatte sin spennende utvikling i 2021. I juni flyttet Tolletaten inn i nye flotte lokaler i den rehabiliterte fabrikkbygningen M:6 på Verket, med en 10 års leieavtale. Lokalene skal huse den nye Grensedivisjonen. Dette tilfører Moss og Verket i overkant av 100 nye arbeidsplasser og er nok en bekreftelse på områdets attraktivitet for både store og små virksomheter. Med Tolletaten på plass vil mellom 700 og 800 mennesker ha sin arbeidsplass på Verket.

Boligprosjektet Verket Brygge II, et samarbeid med interiørdesigner og TV-personlighet Halvor Bakke, hadde også en vellykket salgsstart. Hele 33 av 39 leiligheter ble solgt på under to uker. Det må vi si oss særdeles fornøyd med!

Bærekraft som strategi

I august åpnet kombinasjonsbygget K7 dørene på HasleLinje, med Quality Hotel Hasle Linje og Nordic Entertainment Group Norway som hovedleietakere. Vi holdt en storslagen åpnings – og nabolagsfest med god mat og underholdning. Dette er med på å synliggjøre vår visjon om å skape levende steder som begeistrer.

KA23 sto endelig klart i fjor, etter to år med ombygging etter FutureBUILTs kriterier for sirkulære bygg. FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Vi klarte å gjenbruke hele 68 prosent av alle bygningsmaterialer, og det gleder oss at våre nye leietakere Dentsu Norge og Simula Research Laboratory har omfavnet sine nye kontorer, og er like glade som oss over å ha tatt del i et vellykket miljøprosjekt. Bygget er godt eksempel på vår bærekraftssatsning.



Eirik Thrygg

administrerende direktør

Siviløkonom /MBA fra University of Wyoming 1989

Tretti års erfaring fra eiendomsbransjen

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

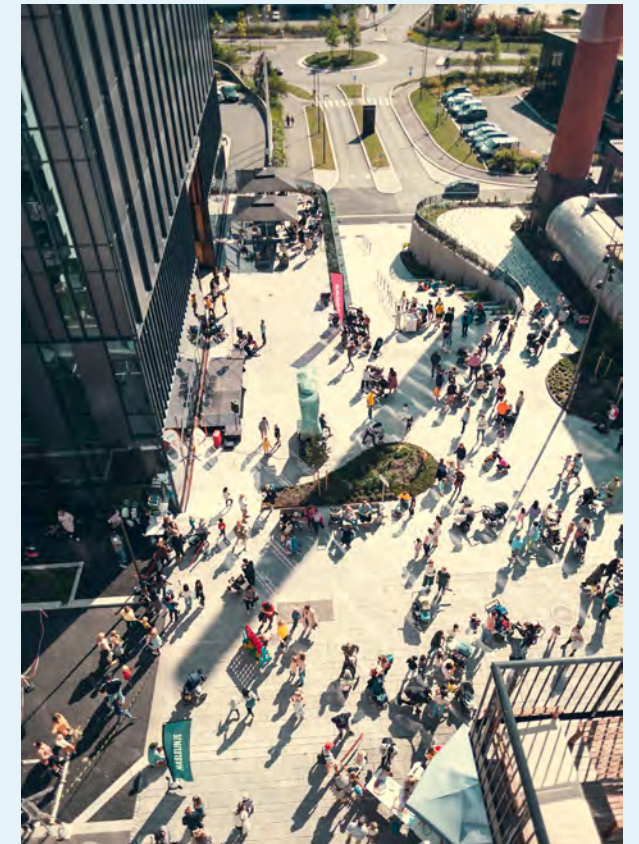
Tror på tillitsbasert ledelse



Det er også miljøbygget HasleTre på HasleLinje, som venter på sin nye leietaker Redd Barna. De har signert en 15 års lang kontrakt med oss og flytter inn i desember 2022. HasleTre er et godt eksempel på at bærekraft er strategi, og skal være en bærebjelke i alt vi foretar oss fremover. Dette gjelder også sosial bærekraft. Våre leietakere skal få god samvittighet av å jobbe i våre bygg, og det er viktig for oss å levere arbeidsplasser som både vi og leietakerne våre er stolte av.

Landets mest fornøyde leietakere

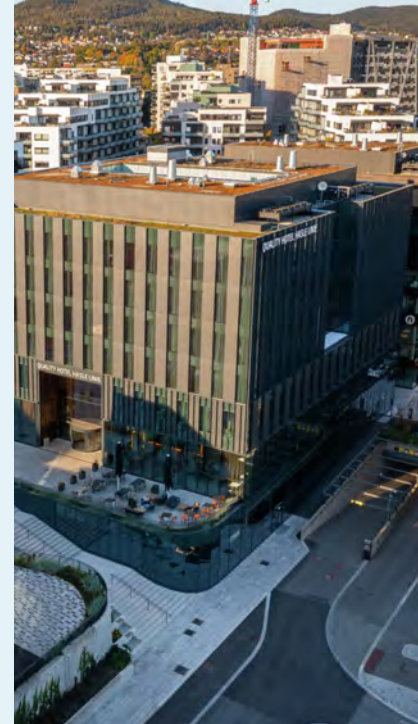
I Höegh Eiendom er vi opptatt av gode og langsiktige relasjoner til kundene våre. Derfor har vi jobbet systematisk med kundetilfredshet de siste årene. Når vi sier at vi utvikler levende steder som begeistrer, er det fordi vi er opptatt av mennesker – både våre egne og våre leietakeres.



Tidligere i høst gjennomførte vi en leietakerundersøkelse i regi av Norsk Leietakerindeks. Og kundenes dom er klar: Höegh Eiendom har noen av landets mest fornøyde leietakere! Vi har plassert oss høyt på listen en rekke ganger tidligere, men i 2021 sikret vi oss en solid andreplass med hele 87 poeng – to poeng opp fra i fjor, og bare ett poeng bak førsteplassen.

Dette er vi selvsagt svært stolte av, og vi takker for gode tilbakemeldinger. Vi lover også å gjøre enda mer i tiden fremover. Ledigheten er nede på et historisk lavt nivå, og optimismen råder til tross for at mange utadrettede bransjer har slitt som følge av nedstengingen. Alt i alt har det vært et svært godt år for Höegh Eiendom, og jeg vil benytte anledningen til å takke alle våre leietakere, samarbeidspartnere og ikke minst egne ansatte for godt samarbeid og super innsats. ■

Viktige hendelser 2021



Byggestart for boligprosjektene Verket Brygge 1, Papirhuset og Hotell Riviera

Etter svært vellykket salg er bygging igangsatt. Ved årsslutt er alle 51 leiligheter i Verket Brygge 1 solgt. For Papirhuset, som er det første boligprosjektet med BREAM-sertifisering, er 29 av 34 boliger solgt ved årsslutt.



Kjøpt Keyzers gate 1

Det er gjennomført et vellykket oppkjøp av Keyzers gate 1 sammen med Lerka Eiendom AS. Eiendommen ligger sentralt og vegg-i-vegg med Akersgata 73.

Bøkkerveien 5 solgt

I juni ble det gjennomført et vellykket salg av Bøkkerveien 5. Kjøper er Malling.

Avtale med Redd Barna i HasleTre

Redd Barna har inngått avtale om å flytte sitt hovedkontor til Hasle. Der skal de flytte inn i et helt nytt bygg i heltre. Prosjektet er FutureBuilt som virkelig tar sirkulær økonomi og bærekraft på alvor. Byggingen er allerede igangsatt, og forventet ferdigstillelse er Q4 2022.



Ferdigstilt hotell på Hasle i Karvesvingen 7

Clarion Hotel Hasle Linje har åpnet dørene i flotte nye lokaler.

Ö åpner i Indekshuset

Etterspørselen etter fleksible kontorlokaler øker, og vi åpner derfor flere lokaler der leietakerne kan vente seg det lille ekstra.



Arrangert nabolagsfest på Hasle

Det ble skapt begeistring da vi i august inviterte til nabolagsfest på Hasle.

Økt eierandel i Ski Øst

Vi har økt vår eierandel i Ski Øst og jobber videre med regulering.

Topp 2 på Eiendom

Leietakerundersøkelsen som ble gjennomført i høst, viser at Höegh Eiendom oppnådde et resultat på 87 poeng. Dette var nest best av alle som deltok i undersøkelsen.

Salgsstart for boligprosjektet Verket Brygge 2

I november ble 39 leiligheter i prosjektet Verket Brygge 2 lansert. Dette er første leilighetsprosjektet som får «design by Halvor Bakke».





2021

Våre lokasjoner



Oslo



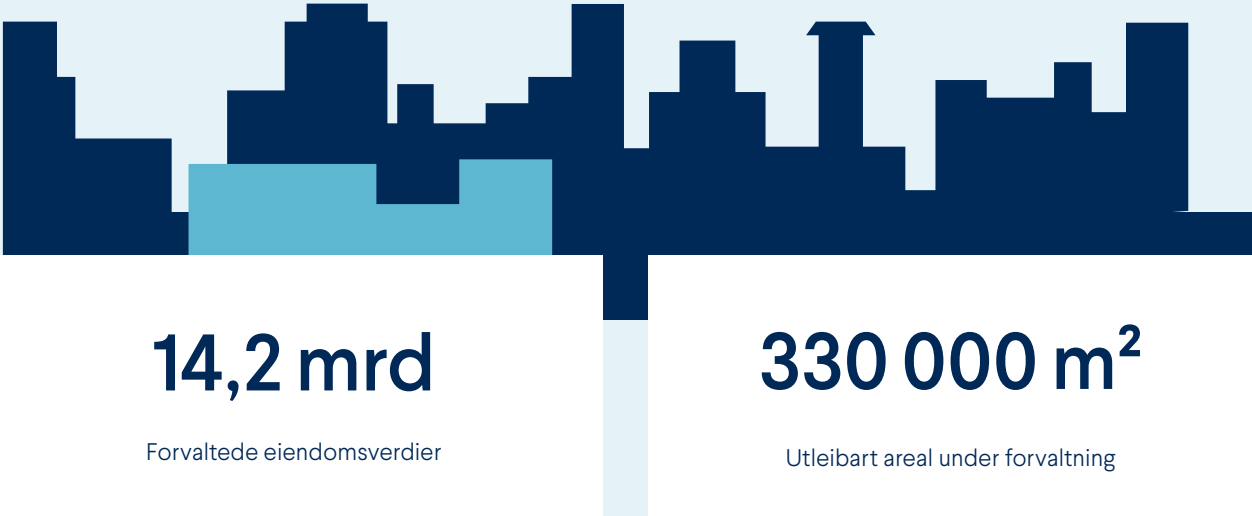
Ski

Moss



Nøkkeltall

2021



NØKKELTALL	2021	2020	2019	2018
Leieinntekter totalt forvaltede (MNOK)	615	555	497	480
Leieinntekter Höegh Eiendoms andel (MNOK)	256	252	245	232
Leieinntekter konsolidert i konsern (MNOK)	226	215	220	194
Driftsresultat (MNOK)	874	766	390	464
Eiendomsverdier som forvaltes av Höegh	14,2 mrd	14,2 mrd	13,1 mrd	12,6 mrd
Eiendomsverdier Höegh Eiendoms andel	9,3 mrd	8,7 mrd	7,9 mrd	8 mrd
Egenkapital	4,4 mrd	3,7 mrd	3,3 mrd	3,1 mrd
Verdi utviklingsprosjekter som Höegh er involvert i	3,4 mrd	3,7 mrd	7,3 mrd	4,4 mrd
Antall ansatte	63	63	48	53
Energiforbruk kwh/m2	134	127	153	165



Dedikerte ansatte

63



Arbeidsplasser i byggene våre

10.000



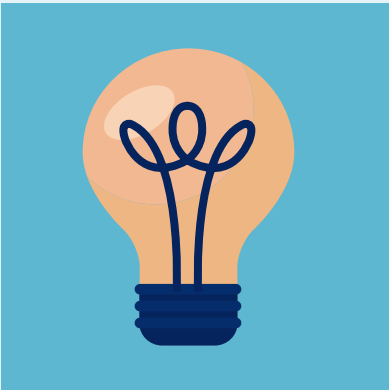
Boliger i tomtebank

4.200



Teamsmøter siste året

5.317



Gjennomsnittlig årlig energiforbruk kWh/m²

134



Meter tursti i porteføljen

14.500

Etablering av bærekraftsgulv som strategisk virkemiddel

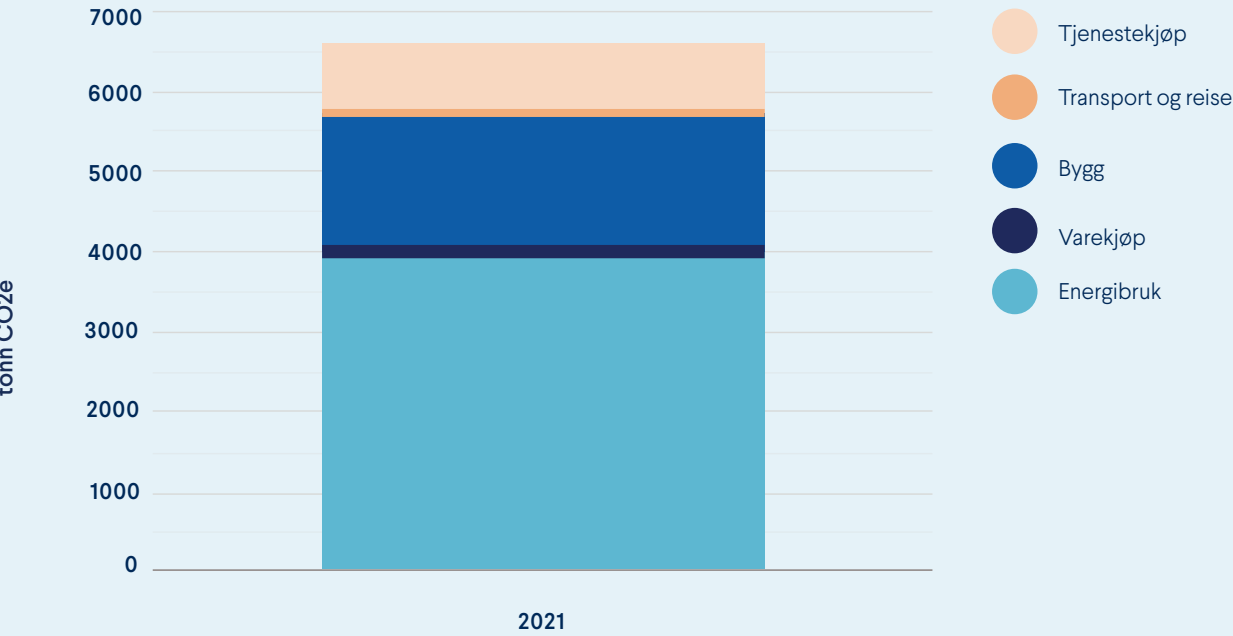
Det er viktig å bruke handlingsrommet vårt aktivt og velge løsninger som henter ut potensialet på en kostnadmessig balansert måte.

Vi bestemte oss derfor for å etablere et «bærekraftsgulv» (laveste nivå) som vi alltid skal oppfylle. Høyere prestasjoner velges fra prosjekt til prosjekt etter en analyse av hva det vil medføre av økte kvaliteter og kostnader.

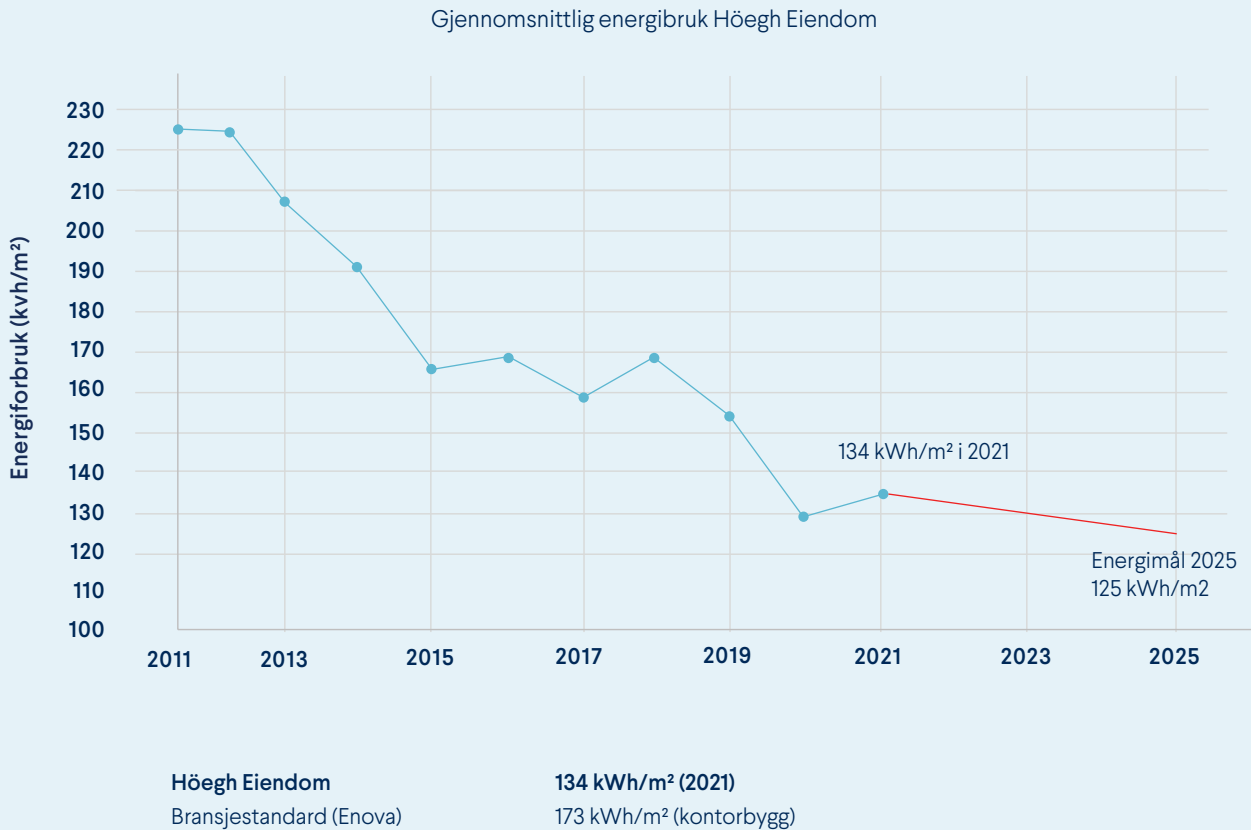
Selskapet kan på denne måten levere en jevn og forutsigbar kvalitet samtidig som vi fortløpende tar strategiske/markedsmessige dynamiske valg tilpasset markedet og hvilken kost/nytte det bidrar med. Ambisjoner og valg presenteres for styret og blir evaluert/justert årlig.

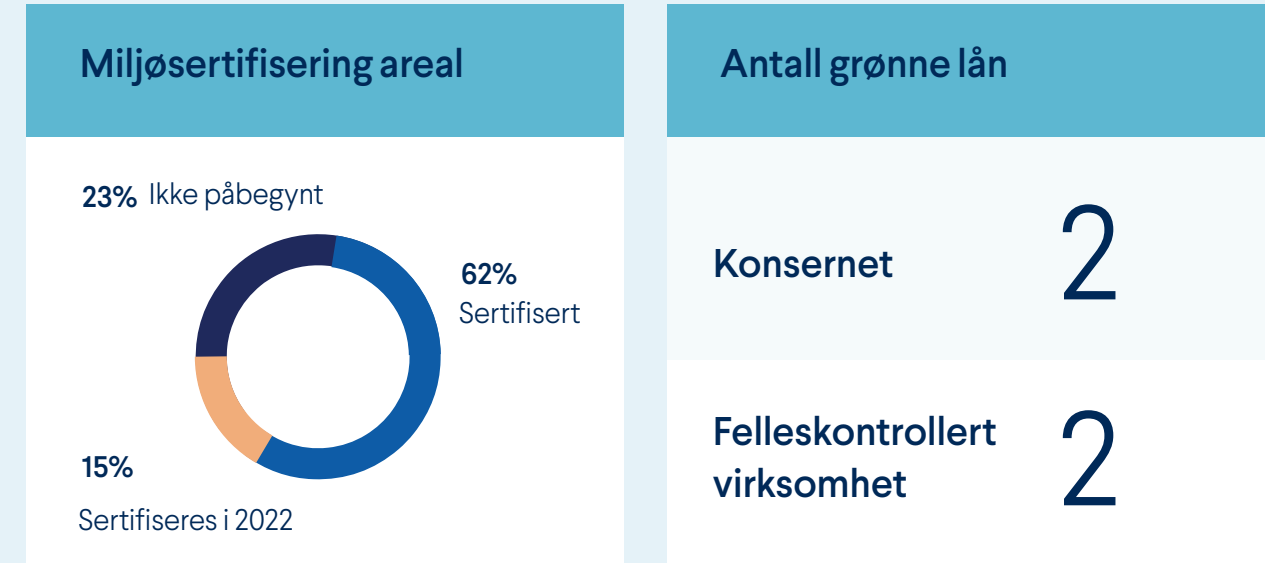
Ved å etablere et «bærekraftsgulv» som minimumsnivå, sikrer vi volum og god kvalitet i hele porteføljen.

Utslipp CO2e



Status Energibruk i Höegh Eiendom





	m²	Totalt CO2-ekvivalenter (tonn)	CO2kg ekvivalenter/m²
2016	164 247	9964	61
2017	191 216	8455	44
2018	222 933	9841	44
2019	198 478	9073	46
2020	223 000	8239	37
2021	223 000	6821	31

Klimakost er et verktøy på beregning av klimagassutslipp for virksomheter, og beregner bidrag fra både scope 1, 2 og 3, altså et komplett klimafotavtrykk. Verktøyet er egnet for å gi en virksomhet en komplett oversikt over sine klimabidrag, slik at den basert på det kan gjennomføre gode tiltak på å redusere sine klimagassutslipp.

Lokalprodusert energi

Sol	Varmepumpe
66 247 kWh	537 072 kWh

Avfallshåndtering

Total sorteringsgrad Avfallsmenge/m2	53 % 2, 84 kg/m2
---	---------------------

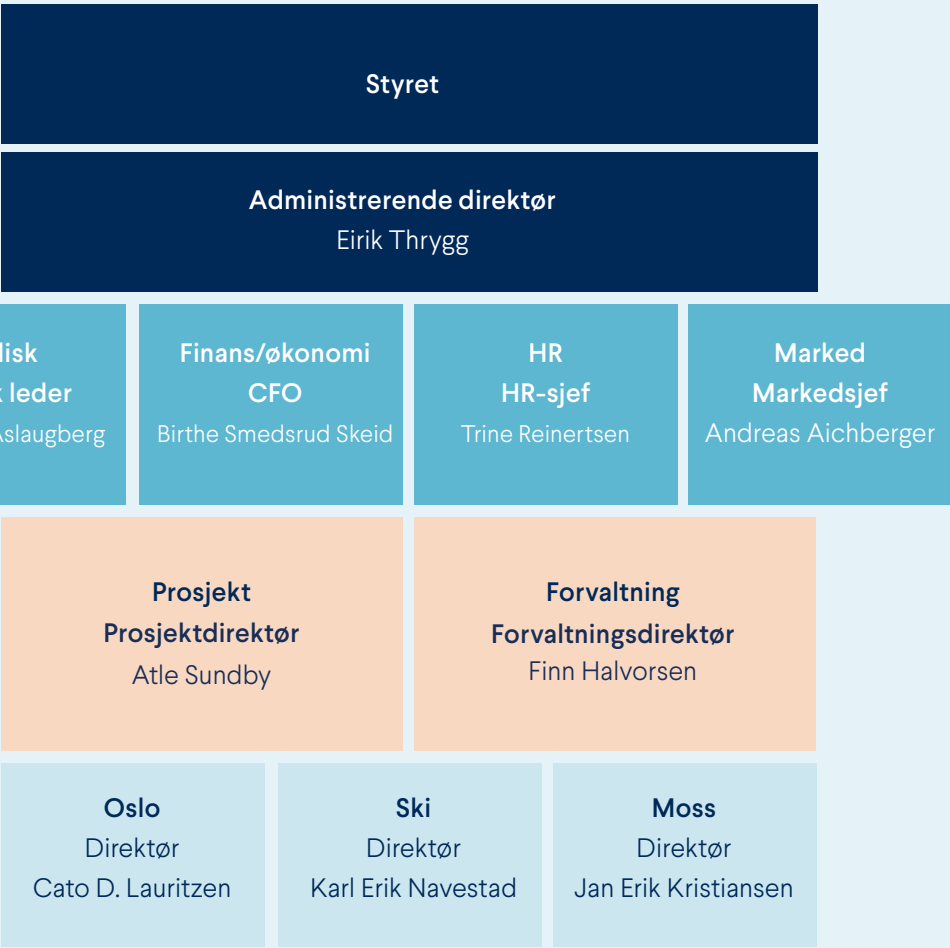
Tre forretningsområder – ett team

CEO

Stab

Tjeneste-
leverandører

Forretnings-
områder



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 Høegh Eiendom. Ansatt siden: 2016	 Birthe S. Skeid Finansdirektør Master i industriell økonomi og teknologiledelse ved NTNU. 14 års erfaring med investeringsanalyser, finans, transaksjoner og styrearbeid fra PWC, Entra ASA og Høegh Eiendom AS. Ansatt siden: 2017	 Charlotte Aslaugberg Juridisk direktør Advokat, Juridisk embets-eksamen (Cand. jur.) fra UiO. Tjue års erfaring som forretningsadvokat med hovedfokus på næringseiendom. Lang fartstid fra advokatfirmaet BAHR. Ansatt siden: 2010	 Atle Sundby Prosjektdirektør Svennebrev som tømrer, sivilingeniør bygg og bedriftsøkonom fra BI. Tjue års fartstid fra Oslo Byggentreprenør, Lars Myhre AS, Aviaplan AS og Hjøllnes Consult AS. Ansatt siden: 2006
 Finn Halvorsen Forvaltningsdirektør Høyskoleingeniør i konstruksjonsteknikk, MBA i økonomisk styring og ledelse ved NHH. Tidligere erfaring fra vedlikeholdsplanlegging; 6 år i Forvaret og 10 år som eiendomssjef i Fredensborg. Ansatt siden: 2011	 Jan Erik Kristiansen Direktør Moss Bachelor of Marketing fra NMH og statsautorisert eiendomsmegler fra BI. Har jobbet i Norsk Data Senter og med eiendom i Meglerhuset Hjelseth, begge i Moss. Ansatt siden: 2005	 Cato D. Lauritzen Direktør Oslo Siviløkonom og eiendomsmegler fra BI. Har tidligere 16 års erfaring fra Catella Eiendoms-Consult og Sektor Eiendomsutvikling. Ansatt siden: 2016	 Karl Erik Navestad Direktør Ski Sivilingeniør innen eiendomsutvikling fra NMBU. Tidligere 23 års erfaring med eiendoms-, prosjekt- og lederstillinger i Øyvind Moen AS, ICA Gruppen og Ski Næringspark. Ansatt siden: 2011



KAPITTEL 02

Året som har gått

Det skal være bærekraft i alt vi gjør	22
Slik skaper vi gode nabolag	26
Fra 250 leietakere til 10.000 kunder	32
De veldig viktige leietakerne – nye og eksisterende	34
Spennende utvikling i Moss	38
Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom	42
Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie	44
Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom	46
Nye og gamle fjes 2021	48

Det skal være bærekraft i alt vi gjør

Bærekraft handler om langsiktighet – og om å gjøre det som må til for at bransjen vår tilpasser seg en grønnere fremtid. Bærekraft er rett og slett en nødvendighet og en naturlig del av hvordan vi bygger, utvikler og forvalter våre eiendommer. I 2021 har vi sett effekten av bærekraftsarbeidet vi la ned i 2020.

Bærekraft er blitt en del av kulturen, metodikken og tankegangen til alle i Höegh Eiendom. Det handler om å være en ansvarlig aktør og minimere fremtidig risiko. Vi mener at satsningen vår gir oss et konkurransefortrinn, både når det gjelder våre kunder, men også etter hvert økonomi.

I 2020 jobbet vi med en bærekraftstrategi for Höegh Eiendom. Vi inviterte flere i selskapet til å være med, og vi var alle enige om at det ikke skal være en sideaktivitet. Vi skal ta miljøbevisste valg i alle ledd, og vi skal sette oss ambisiøse bærekraftsmål i alle prosjekter. Vi rapporterer til ledergruppen og styret, og det forplikter alle som jobber i Höegh, til å levere på området.

Gode rutiner og systematikk

I 2020 fikk vi strukturert arbeidet betraktelig. Det ble satt opp gode retningslinjer og mål på hvert prosjekt, noe vi har sett effekten av i 2021. Vi merker at vi har gode rutiner og systematikk rundt bærekraftsarbeidet vårt. Fjorårets ISO 14001-sertifisering er et eksempel på dette. ISO 14001 er en internasjonalt anerkjent miljøsertifisering som hjelper bedrifter med å redusere belastningen sin på miljøet. Sertifiseringen sikrer at vi når de miljømålene vi har satt oss.

I 2021 har vi også jobbet med å finne KPI-er som dokumenterer jobben vi gjør med bærekraft på en god måte. Dette for å ha et verktøy som viser om pilene peker i riktig retning, eller om vi må gjøre tiltak for å komme på rett spor igjen. KPI-ene er også viktige for å kunne sammenligne oss med andre lignende aktører. Her har bransjen en vei å gå. I dag rapporterer aktører på ulikt grunnlag, noe som gjør sammenligning vanskelig. At en tredjepart ser verdien og resultatene av det arbeidet vi gjør i dag, og at vi som bransje kan se forbedringspotensial, er essensielt.



Vi har igjen forpliktet oss til strakstiltak sammen med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom – denne gangen versjon 2.0

Strakstiltak 2.0

Vi har i tillegg hatt Strakstiltak 2.0 på agendaen. Det er Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse som står bak strakstiltakene; eiendomsbransjens viktigste grønne forpliktelser og eiendomssektorens veikart mot 2050. Vi underskrev veikartets 10 strakstiltak 1.0 i 2017 og har jobbet målrettet med dem siden. I 2021 fikk vi revisjon på disse. Vi så at vi hadde oppnådd mye, og var klare for å stramme inn. Vi er allerede på god vei til å implementere de nye 10 kravene, som blant annet er å etterspørre utslippsfrie byggeplasser og andre tiltak for klimakutt.

I 2021 begynte vi også å stille formelle klimakrav til leverandører, sammen med 20 andre byggherrer. Vi håper disse vil vekke bransjen, og vise at vi foretrekker leverandører som har klima høyt på agendaen og som jobber systematisk for å redusere utslipp. For at vi skal nå målene i Parisavtalen må vi samarbeide, og vi er helt avhengig av at våre leverandører tar klima på alvor.

BREEAM sikrer bærekraft

BREEAM er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. BREEAM-NOR er et verktøy som er videreutviklet av Grønn Byggallianse i tett samarbeid med bransjen, og fungerer som en manual som måler et bygg sitt totale miljøprestasjon. Vi har siden sertifisert alle nybygg til «very good» eller bedre for næringsbygg. I 2021 begynte vi å BREEAM-NOR sertifisere boliger.

Å sertifisere boliger vil gi gode og robuste kvaliteter som gagnar kjøper av leilighetene i form av lavere energikostnader, bedre innelima, gode utomhusløsninger, mer trafikk sikre bygg og veldokumenterte materialer med lave klimagassutslipp. Vi har også fortsatt med BREEAM in-use sertifiseringer og har satt igang 5 nye sertifiseringer av eksisterende bygg i 2021.

Sirkulærøkonomi i praksis

2021 var året vi vekket interessen og verdien av sirkulærøkonomi i selskapet. Vi har lært mye fra ombruksprosjektet vårt i Kristian Augusts Gate 23, som er rehabilitert med FutureBults kriterier for sirkulære bygg 1.0. Denne lærdommen har vi tatt med oss videre i nye prosjekter, som for eksempel HasleTre. Vi har opparbeidet oss kunnskap i form av hvordan vi kan stille krav, og hvordan vi kan følge de opp.

HasleTre er et ambisiøst sirkulært prosjekt, hvor vi bygger et ombrukbart bygg i tre. Höegh Eiendom har lenge ønsket å bygge i tre, da vi vet at det potensielt har lavere klimagassutslipp enn mange andre materialer. Vi har utredet tre for flere av nybyggprosjektene våre og besøkt flere spennende og vellykkede trebygg. Det blir spennende å se det endelige resultatet og lære mer om hvordan det er å bygge et ombrukbart trebygg. Vi er veldig stolte av HasleTre og gleder oss til å dele våre erfaringer fra dette prosjektet, slik at vi kan løfte både vår og byggebransjens kompetanse på bærekraftige materialer og byggemetode.



Grønne leietakere

I fjor fikk vi vår første grønne leieavtale, da 3 Step IT tok over 3.600 kvadratmeter i Glynitveien 33. En grønn leiekontrakt går ut på at vi, gjennom et grønt bilag i kontrakten, kan foreta investeringer som reduserer energibruk og forbedrer miljøet. Vi finner gode enøk-tiltak som reduserer energibruken sammen med leietaker. En slik grønn avtale gir leietaker energibesparelse og lavere strømkostnader mens vi kutter utslipp og forbedrer eiendomsmassen. Vi ønsker oss flere grønne fordelsavtaler. Dette er bra for leietaker, bra for oss og bra for miljøet – vinn, vinn, vinn.

Det er viktig for Höegh Eiendom å hjelpe leietakerne med å nå sine egne bærekraftsambisjoner. Vi deler våre erfaringer med andre, enten det er andre eiendomsaktører eller leietakere. Vi tilbyr oppfølgingsmøter hvor vi snakker om hvordan vi jobber med bærekraft, og hva vi sammen kan gjøre for å bli bedre. Det er lærerikt både for oss og for leietakerne våre. Vi tar også kontakt med relevante leietakere når vi har overskuddsmøbler – og oppfordrer leietakere til å gjøre det samme med sine møbler. Vi har leietakere som tar kontakt for å få innspill. Det er også flere som er opptatt av at bygget de leier, er bærekraftig.

← 3 Step IT flyttet inn i Glynitveien 33 og signerte vår første grønne leieavtale. Bygget har blitt rehabilitert med ny fasade, moderne interiør og solceller. Fargene på fasaden ble nøye utvalgt i samarbeid med Dagny Thurmann-Moe i Koi Fargestudio.



Veien videre

Vi vil fortsette å jobbe systematisk med bærekraftsarbeidet vårt. Vi skal lære av hvert prosjekt, og hele tiden tørre å strekke oss litt lengre. Området er komplekst, og vi avdekker hele tiden nye farvann som vi må navigere oss gjennom. Vi vil spesielt jobbe mer med sirkulærøkonomi og sosial bærekraft.

Vi ser på feltet som en mulighet. Det er en stor bølge av innovasjon, teknologi, prosess og metoder tilknyttet til området, og dette er noe vi ønsker å ta del i. Vi har flere spennende pilotprosjekter som gjør at fokuset på bærekraft er interessant, fremtidsrettet og morsomt. Bærekraft som strategi er en reise, og vi har brukt litt tid på å kartlegge hvor vi er og navigere hvor vi skal. 2021 har vært startskuddet for å konkretisere delmålene våre – for å sikre at vi er på rett kurs.

HasleTre blir demonterbart – ombruk versjon 2.0 →



Slik skaper vi gode nabolag

Det er svært viktig for Höegh Eiendom å lage inkluderende byrom, både i Oslo, Ski og Moss. Vi forlater ikke byggene våre når de står ferdig, men fortsetter å skape gode opplevelser og steder der våre kunder, beboere og besøkende trives og vil oppholde seg.

2021 ble nok et år preget av pandemi, men vi har fortsatt vårt arbeid med å lage levende nabolag. Vi er avhengige av lokalt engasjement, og vi vet at levende steder som begeistrer handler like mye om konteksten eiendommene våre er en del av, som selve byggene.

HasleLinje – gøy for store og små

HasleLinje er et område vi har utviklet sammen med AF Eiendom og Profier, og vi jobber aktivt for å lage et godt miljø for alle som oppholder seg der. Derfor arrangerte vi i august en storslagen nabolagsfest for våre kunder, beboere og besøkende, hvor vi i tillegg inkluderte flere av våre leietakere i området.

Det var underholdning, god mat og drikke, samt morsomme aktiviteter for barna. Vårt nyåpnede nabolagshotell stilte med maskotene Lollo og Bernie – til stor beistring for de små. Vi ble selv overrasket over det store oppmøtet! Nabolagsfesten ble en stor suksess og vi satser på å gjenta arrangementet i 2022 – denne gangen med ekstra mye slush!



I august arrangerte vi den første nabolagsfesten på HasleLinje – det ble en stor suksess!



Et nabolagshotell for alle

Nabolaget på HasleLinje ble endelig komplett da Quality Hotel Hasle Linje åpnet dørene i august. Nabolagshotellet har 208 rom, restaurant og bar med uteservering, ni møterom og en storsal med kapasitet til 430 mennesker. Hotelllets kurs- og konferansefasiliteter trekker mange nye brukere til området, og lokalmiljøet har fått et nytt møtested til både nytte og hygge. Her finner du noe for alle!

Petter Stordalen var selvsagt til stede på åpningsdagen med sin smittende energi og optimisme. Åpningen ble en stor suksess med fullt hus og fornøyde gjester. Mottakelsen av hotellet har gått over all forventning, og det var fullbooket fra dag én. Nabolagshotellet har hatt en bra etterspørsel på konferanse- og overnattingstilbudet – på tross av pandemien. Flere lokale næringslivsaktører og beboere i nærområdet har tatt i bruk hotellets fasiliteter.



«Velkommen tilbake» – en feiring for våre leietakere

I august kunne vi endelig ønske våre leietakere tilbake til kontorene etter mange måneder på hjemmekontor. Byggene våre er ingenting uten menneskene. Det er de som fyller dem med liv, og som gjør det hyggelig å være der. For å vise vår glede og takknemlighet for å se dem igjen, arrangerte vi «Velkommen tilbake» over flere dager. Vi ga dem en koselig start på dagen med utdeling av boller, kaffe og smoothie i våre bygg i Oslo og Moss.

Blomstrende samarbeid

Tullin er for mange et helt nytt strøk i Oslo. Det har sitt navn fra Tullinløkka, men strekker seg over et område som går fra Holbergsplass, via Vår Frelses gravlund og ned til Tinghuset. Samspill og innovasjon er sentrale stikkord for dette nye området. Tullin inngår i Oslo Kommunes satsing på innovasjonsdistrikter. Vi har blitt en del av det nystartede Tullinsamarbeidet, som skal bistå alle som bor, jobber eller driver virksomhet på Tullin.

Samarbeidet er et viktig initiativ for å definere lokalmiljøet rundt flere av våre eiendommer i dette området. Ved å koordinere innsatsen fra ulike aktører, som sammen fremsnakker nabolaget og inviterer til aktiviteter som tar området i bruk på nye måter, revitaliser en del av byen som over tid vil komme både oss og våre kunder til gode.



I juni åpnet vi Drømtorprunden i Ski; en tur- og opplevelsessti for nærområdet.



Bidrag til bedre fysisk helse for nærmiljøet i Ski

I juni åpnet vi Drømtorprunden i Ski, en tur- og opplevelsessti for nærområdet. Stien er et prosjekt som vi håper kan bidra til bedre fysisk helse for våre kunder og beboere i området, i tillegg til å skape et hyggelig nærmiljøet. Spesielt i pandemien, med mye stillesitting og digitale møter, er det viktig med mulighet til å røre på seg og brette opp arbeidsdagen. Vi har fått tilbakemeldinger, også gjennom oppslag i Østlandets Blad, om at turstien har bidratt positivt til dette. I tillegg til egne initiativ har vi i flere år vært opptatt av å sponse lokale idrettslag, som Ski Ishockey, Ski Fotball, Follo Håndball og Follo sykkelklubb. Sponsing av lokal idrett er naturlig for å skape gode og inkluderende arenaer for barn og voksne i nærmiljøet, og Høegh Eiendom vil støtte fremtidens generasjoner som driver med sunne aktiviteter.



Bondens marked ble for første gang arrangeret på HasleLinje i juni. Siden den gang har de været tilbage flere gange – en stor succes for besøgende, beboere og bønderne selv!



Fra 250 leietakere til 10.000 kunder

I Höegh Eiendom er vi svært opptatt av gode og langsiktige relasjoner til kundene våre. I 2021 har vi jobbet med å flytte fokuset fra kun å være utleier – til å være vertskap for alle våre kunder.

Fornøyde leietakere er lønnsomme og lojale leietakere. Vi lever av kundene våre, og det er svært viktig at de opplever oss som kundeorienterte og langsiktige. Derfor sender vi hvert år ut kundetilfredshetsundersøkelser gjennom Norsk leietakerindeks. For Höegh Eiendom er undersøkelsen først og fremst et kommunikasjons- og arbeidsverktøy som hjelper oss å holde en god dialog med kundene. Der kan de gi oss tilbakemeldinger på områder de vil at vi skal prioritere videre.

Noen av landets mest fornøyde leietakere

Undersøkelsen gir oss også verdifull innsikt i hva som gjør kundene våre fornøyde, og bidrar til å identifisere de viktigste forbedringsområdene. Undersøkelsen er dermed ikke bare en måling av hvordan Höegh Eiendom presterer innen forskjellige områder, men en studie i hva som påvirker kundetilfredsheten. De siste årene har vi jobbet systematisk med kundetilfredshet, og vi setter stor pris på at så mange tok seg tid til å bidra med sine synspunkter i 2021.

Da Norsk leietakerindeks la frem resultatene på slutten av året, viste det seg at vi sikret oss en solid andreplass! Höegh Eiendom har noen av landets mest fornøyde leietakere. Det er vi skikkelig stolte av og ydmyke over, og det gir selvsagt mersmak. Vi skal bli enda bedre.

Resultatene viser også at kundene våre ønsker seg god dialog og raske tilbakemeldinger. For å kunne imøtekomme behovene deres i fremtiden er det viktig at vi tar i bruk teknologi som effektiviserer og optimaliserer virksomhetsprosesser. Det er grunnen til at vi har startet arbeidet med en egen kundeportal. Ved å tilrettelegge for smartere digitale løsninger forenkler vi hverdagen til hver enkelt og oppnår mer effektiv drift av byggene våre.

Vi tar kommunikasjon på alvor

Målet er å gi kundene muligheten til lettere å komme i kontakt med oss og se status på innmeldte saker. God kommunikasjon mellom utleier og kunde er alfa omega, kanskje spesielt i utfordrende tider. Dialogen med kunde skaper grunnlaget for kunderelasjonen, og gjennomføringen er avgjørende for hvor godt forholdet blir fremover. Selskaper som tar dette på alvor, vil stå sterkere.

Det er leder for teknologi og kundeopplevelse i Höegh Eiendom, som har ansvaret for utviklingen, men vi jobber på tvers av selskapet for å avdekke kundenes behov og ønsker i tiden fremover. Det er opprettet en ny stilling for å bidra til at overgangen fra prosjekt til forvaltning blir mer sømløs for kundene våre. Kundeportalen lanseres i 2022, og vi tror den kommer til å oppleves som noe veldig positivt, samt bidra for alle involverte. Vi gleder oss til å dele mer informasjon om eiendommene våre digitalt og få bedre oversikt over henvendelsene vi mottar.

Bygg som lever

Det er hyggelig å se at det vi gjør, gir resultater. Bærekraftarbeid er en del av vår selskapsfilosofi, og det gjelder også sosial bærekraft. Vi tror det bidrar til å styrke relasjonen vår med kundene. De skal få god samvittighet av å jobbe i byggene våre, og det er viktig for oss å levere arbeidsplasser de er stolte av. Når vi sier at vi utvikler levende steder som begeistrer, er det fordi vi er opptatte av mennesker – både våre egne og våre leietakere. Kort responstid, gode lokasjoner og imøtekommende medarbeidere er noen av kvalitetene leietakerne trekker frem i sin omtale av Höegh Eiendom i undersøkelsen, og dette er noe vi vil fortsette å levere på.



Afterwork i Parkkvartalet



Julearrangement i Ski

De veldig viktige leietakerne – nye og eksisterende

Leietakerne betyr alt for Höegh Eiendom, og 2021 var nok et spennende år på kundefronten. Vi har tatt en prat med Redd Barna, som vi og AF Gruppen signerte kontrakt med i april, og NENT som i august flyttet fra Akersgata og inn i Karvesvingen 7.

Tilgjengelighet for de ansatte, nærhet til publikum og bærekraftige løsninger sto sentralt da Redd Barna jaktet på nye lokaler.

– Vi hadde en kravspek som vi vurderte ulike lokaler ut i fra, og HasleTre var alt og mye mer enn vi hadde drømt om. Det er fantastisk gøy med eget hus. Vi håper synligheten vår øker, og med det bevisstheten om oss og vårt arbeid for innfrielse av barns rettigheter på alle nivåer, sier Linn Huse-Amundsen, direktør for Mennesker og teknologi i Redd Barna.

HasleTre er et samarbeid mellom AF Eiendom og Höegh Eiendom, og skal stå klart i slutten av 2022. Bygget har en bærekraftig trekonstruksjon som både fanger opp overskuddskarbon i atmosfæren og sikrer et godt innneklima for alle som skal oppholde seg der. Hele bygget er demonterbart, slik at materialene kan gjenbrukes i andre prosjekter i fremtiden. Dette gjør HasleTre til et forbilde for sirkulære bygg – og et bygg som passer veldig godt inn i Redd Barnas langsiktige visjoner.

– Klima blir stadig viktigere for oss, og i strategien for de neste tre årene har vi løftet det frem som et eget ambisjonsområde.

Langsiktighet

Første etasje vil bestå av et velkomstsenter, slik at de får vist frem det viktige arbeidet de gjør. De øvrige etasjene brukes til kontorer.



– Forhåpentligvis fortsetter prosjektet uten forsinkelser, og vi er klare til å ha første arbeidsdag i 2023 i Bøkkerveien 2, sier Huse-Amundsen.

Redd Barna blir én av to heldige leietakere når de flytter inn med sine omtrent 200 ansatte. Den ideelle organisasjonen disponerer 2587 kvm, og de gjenværende 280 kvadratmeterne skal huse en butikk eller restaurant ut mot torget. De har signert en leiekontrakt for 15 år, noe som er lengre enn de fleste leiekontrakter.

Vi hadde en kravspek som vi vurderte ulike lokaler ut i fra, og HasleTre var alt og mye mer enn vi hadde drømt om.

– Linn Huse-Amundsen, Redd Barna

– Stabil og forutsigbar økonomi er veldig viktig for en organisasjon som vår. Fast og lang leiekontrakt gjør det enklere for oss å planlegge og budsjettere.

Spennende bydel - med en synlig leietaker

Redd Barna falt pladask for HasleTre. Huse-Amundsen håper selvsagt at hjemmekontor avvikles, slik at de får bruke det spennende bygget for alt det er verdt.

– Lokaler er veldig viktig for de ansattes trivsel og arbeidsmiljø. Og med HasleTre blir lokalene våre mye viktigere enn de har vært tidligere, da bygget muliggjør utadrettet aktivitet som seminarer, besøk og arrangementer på helt nye måter. Vi gleder oss veldig til å bruke huset til sitt fulle potensiale. Vi ser også frem til å bli kjent med en ny bydel. Med Redd Barna-huset ønsker vi å bidra til positiv utvikling av lokalmiljøet på Hasle.

For Höegh Eiendom er det veldig stort at Redd Barna valgte HasleTre som sitt nye hovedkvarter. Vi har brukt mye tid på å konseptualisere bygget, så det at vi treffer en så flott leietaker med én gang, er et bevis på at vi har gjort noe riktig. Da vi så Redd Barnas kriterier for sine nye kontorer, forstod vi at de ville være helt riktig leietaker for oss, og vi er stolte av at en så flott og dyktig aktør ønsker å flytte til HasleTre. Ekstra hyggelig er det å vite at vi fører opp et bygg som vil være til det beste for det arbeidet Redd Barna gjør med og for barn i hele verden. Da har vi oppnådd mer enn vi hadde håpet på da vi begynte tankeprosessen rundt HasleTre. Redd Barna er også en viktig og stor aktør å få inn på Hasle. Her blir de veldig synlige. Det er positivt for den lille bydelen vår og for bygulvet.

Langvarig og lojal leietaker - flyttet til vårt nye bygg på Hasle

Nordic Entertainment Group Norway AS (NENT) er en av våre gode, langvarige kunder. De har leid hos oss i A73 siden 2007, og i august i fjor flyttet de inn i nybygde K7. De har underskrevet en tiårskontrakt. Langvarige leieforhold er verdifulle fordi det gir god forutsigbarhet, kontinuitet og lojalitet. Vi kommer tett på hverandre når vi samarbeider i så lang tid.

Vi tar det som en stor tillitserklæring at NENT bestemte seg for å gå videre med oss som utleier.

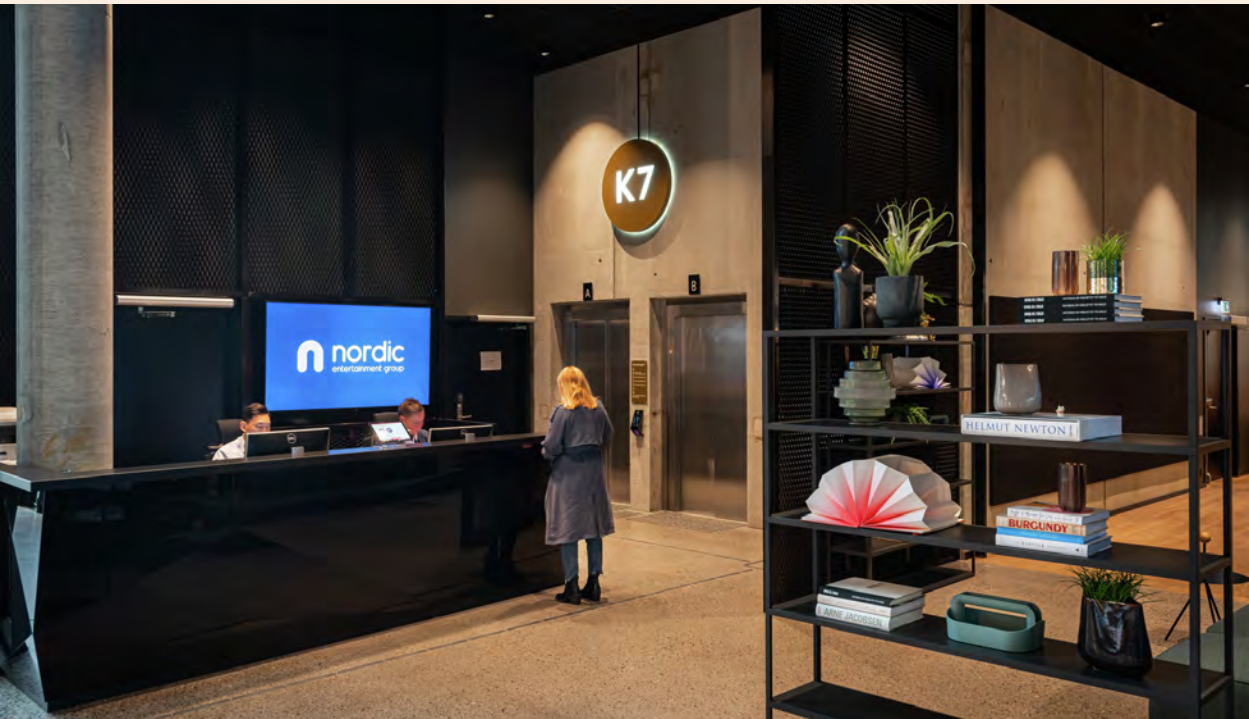
– Vi ønsket å samle TV og radio under samme tak, men A73 manglet TV-studio. Vi diskuterte bygging av nytt studio med Höegh Eiendom, men ble også invitert til å se på kontorbygget K7 på Hasle. Veien videre var å finne ut om K7 var tilrettelagt behovene våre. K7 ble veid opp mot å bli værende i A73 med bygging av TV-studio der. Det økonomiske, samt andre hensyn som plassering og lignende bidro til at vi til slutt landet på K7 og er veldig fornøyde med avgjørelsen. Bygget er helt nytt, noe som betyr at vi har fått lokaler som som er tilrettelagt for NENT. Det er viktig at vi har lokaler som passer vårt bruk. sier John Arne Sviggum, teknisk direktør i P4-gruppen.

NENT er godt fornøyd med å være leietaker i bygg forvaltet av Höegh Eiendom.

– Vi har gode erfaringer. Da vi leide i A73, hadde vi bra kontakt med driftsleder – som forsto behovet vårt og bidro til at mye av den daglige driften fløt godt, sier Åge Dahl, Facility Manager i NENT.

Bygget er helt nytt, noe som betyr at vi har fått lokaler som som er tilrettelagt for NENT. Det er viktig at vi har lokaler som passer vårt bruk

– John Arne Sviggum, teknisk direktør i P4-gruppen.



Vi har gode erfaringer. Da vi leide i A73, hadde vi bra kontakt med driftsleder – som forsto behovet vårt og bidro til at mye av den daglige driften fløt godt

– Åge Dahl, Facility Manager, NENT

Spennende utvikling i Moss

33 av 39 leiligheter ble revet vekk umiddelbart da salgsskuddet gikk for første salgstrinn på Verket Brygge II i november. Dette er helt klart en kjempesuksess for Höegh Eiendom. Alt i alt er vi kjempefornøyde med utviklingen i Moss i 2021, tross nok et utfordrende år med pandemi.



Min designfilosofi bygger på at det skal være godt å komme hjem.

– Halvor Bakke, Interiørdesigner og TV-personlighet

Verket Brygge II er et samarbeid med interiørdesigner og TV-personlighet Halvor Bakke. Av totalt 71 leiligheter har han sitt preg på omtrent halvdelen. Boligkjøperne kunne velge mellom tre ulike stiler på blant annet kjøkken, bad og fargepalett. Sjønær beliggenhet og alt av urbane fasiliteter like utenfor dørstokken gjør også sitt til at dette er et ettertraktet sted å bo. Første salgstrinn ble gjennomført i november 2021.

Det lille ekstra

Vi i Höegh Eiendom vil skape levende steder som begeistrer, og det er mange som lar seg begeistre av Halvors design. Dette er det eneste prosjektet i Norge med leiligheter designet av den profilerte interiørdesigneren, og vi er svært stolte av å ha fått ham med på laget. I tillegg til at navnet hans er kjent for mange, er det synonymt med tidløs stil og høy kvalitet.

– Min designfilosofi bygger på at det skal være godt å komme hjem, og det er jeg helt overbevist om at det vil bli her. Dette blir en urban, ny bydel i Moss. De som velger å bosette seg her, er opptatte av det lille ekstra, og det håper jeg de vil oppleve at de får ved alle aspekter av boligen, sier Halvor Bakke selv.

Byutviklingsprosjektet Verket er allerede nominert til en rekke arkitekturpriser. Når prosjektet står ferdig i 2038, vil området by på et mangfold av fasiliteter og tilbud for store og små, med blant annet bystrand, småbåthavn, restauranter, spa-hotell og folkepark, cirka 3 000 arbeidsplasser og 6–7 000 beboere. I 2021 har vi igangsatt byggingen av to boligprosjekter, samt hotellet.



Verket Brygge, Moss



Møterom med en touch av rivieraen

Hotellet – selve kronjuvelen i vår utvikling av Verket – ferdigstilles sommeren 2023 og vil bære det staselige navnet Hotell Riviera. 174 rom og suite over 11 etasjer, med spa og velvære i toppetasjen og takterrasse med super utsikt fra bassengkanten, vil forhåpentligvis glede både Mossinger og tilreisende.

En større konferansedel skal gi ny mening til ordet konferanse – med store rom som kan brukes til samlinger, jubileer og bryllup. Alle møterom får hvert sitt tema med rivierapreg. Foran hotellet blir det badestrand. Målet er å skape sydenstemning i Moss. Det er bare å krysse fingrene for sommer med sol og 25 grader.

God utvikling i et år med pandemi

Arbeidet med sjøpromenaden og bystranda er også godt i gang. Moss har en unik beliggenhet med fjorden som nærmeste nabo, men en ordentlig sjøpromenade har manglet. Derfor har ett av Höegh Eiendoms viktigste mål vært å etablere en skikkelig promenade med småbåthavn og gjestebrygge. Alt ligger til rette for et aktivt liv med byfjorden som nærmeste nabo.

Alt i alt er vi kjempefornøyde med utviklingen i Moss i 2021, tross nok et utfordrende år med pandemi. Det er viktig for oss å skape et aktivt bygulv, og vi er godt i gang med dette. Det blir spennende å se når koronaen er over, om vi kan knytte Verket enda mer mot Moss sentrum. Vi håper at området blir en naturlig forlengelse av dagens sentrum, til glede for hele byens befolkning. ■



Målet er å skape sydenstemning i Moss.
Det er bare å krysse fingrene for sommer
med sol og 25 grader.

Ö Indekshuset: Fleksibel kontorløsning med sjel og historie

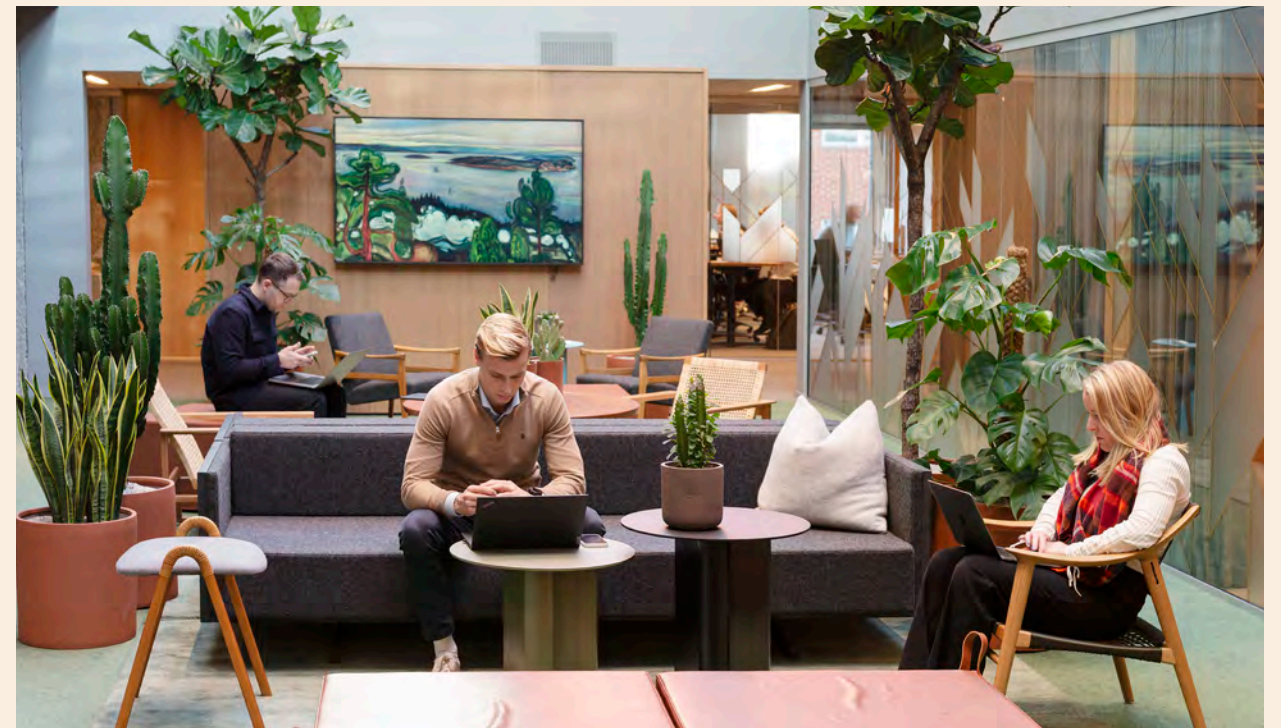
I september åpnet Höegh Eiendom dørene til kontorfellesskapet Ö Indekshuset på Solli plass etter en storstilt oppgradering. Interiøret er tatt tilbake i tid og er inspirert av det beste fra 60-tallet – da Indekshuset ble bygget. Vi ville gjøre dette til et foregangsprosjekt og har strukket oss langt og benytte oss av gjenbruk.

De viktigste faktorene i dette prosjektet har vært miljø, bærekraft og gjenbruk. Vi har tenkt helhetlig og kortreist, og vi har kjøpt brukt og pusset opp så langt det har latt seg gjøre. Vi er imponert over jobben interiørarkitekt Jennifer Valone og produktdesigner Halvor Thorsen i Ace Creative har gjort – både når det gjelder selve kontorfellesskapet, men også Indekshusets fellesareal. Interiøret har fått seg en imponerende og bærekraftig makeover med det beste fra 60-tallet i ny og moderne prakt. Det har ikke vært en lett oppgave, men resultatet er fantastisk.

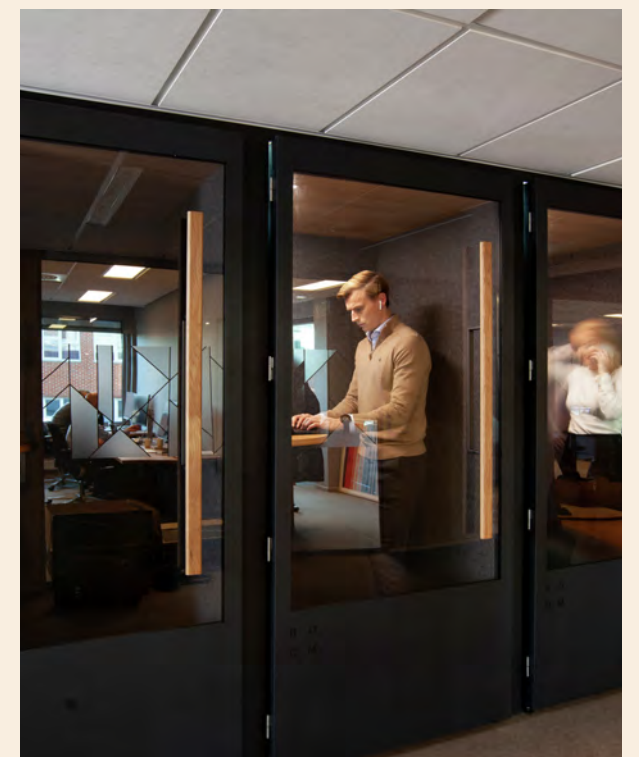
Ny vri på 60-tallet

Å renovere et historisk bygg fra 1964 med originalmøbler fra byggeåret er ikke å velge minste motstands vei. Det er både tidkrevende og dyrt å lete etter unike møbler og restaurere disse. Men kontorfellesskapet Ö Indekshuset er et foregangsprosjekt, og vi vet disse timene vil reduseres kraftig etterhvert som ombruksprosesser blir satt i system. Byggets historie er ivaretatt i interiøret ved å gå tilbake til 60-tallet og hente perler derfra – fra store møbler og ned til små detaljer som kaffekopper og bilder på veggene. Vi har tatt vare på all arkitektur og struktur og beholdt rominndelingen som den var. I tillegg er alle gulvene bevart – både industritregulvet, som er gjennomgående i hele Indekshuset, samt tepper og teppefliser som etter en ordentlig rens nesten fremstår som nye. Der det har vært skader, har vi reparert.

Vi har også prøvd å bruke alt av stoff, i stedet for å kaste overskuddsmaterialer.



Denne puffen er laget av resteskin. Kuskinn har en utfordrende form, noe som ofte fører til mye svinn. Ved å sette sammen mindre skinn deler, går ingen ting til spille.



For teamet bak renoveringen av kontorfellesskapet har det vært viktig å bevare mest mulig av byggets unike kvaliteter og tidstypiske trekk. Vi har prøvd å finne brukte møbler som enten er i fin stand, eller som vi har pusset opp. Interiørdesignerne har saumfart nettauksjoner og antikvitetsforretninger for å finne de riktige gjenstandene. Man får kanskje ikke tak i tolv like stoler samme sted, så de har jobbet hardt for å finne nok av det gode – for å skape helhet. Møblene har blitt hentet rundt omkring i hele Norge. Interiørdesignerne har vært utrolig flinke. Vi har også prøvd å bruke alt av stoff, i stedet for å kaste overskuddsmaterialer. Et eksempel på dette er kuskinn, som har en utfordrende form, slik at det ofte er vanskelig å bruke alt. Her har vi anvendt restene av skinnet til å lage puffer.

Attraktive lokaler – venteliste på kontorene

Vi var veldig spent på mottakelsen av Ö Indekshuset, da samfunnet nettopp hadde åpnet opp igjen. Men den har vært over all forventning. På kort tid var vi nesten fullt utleid, og vi har flere på venteliste. Mye av grunnen til dette er lokalenes x-faktor. Når vi utformer nye Ö lokasjoner, tar vi utgangspunkt i hvert enkelt byggs historie og identitet for å skape et unikt konsept. Vi har forsøkt å lage en egenartet atmosfære, og vi tror medlemmene våre setter pris på dette. Vi opplever at de finner en stolthet i møblene og lokalene, og forteller historiene videre til sine egne kunder. Det betyr at vi har lyktes.

2021 har vært et kjempebra år for Indekshuset i sin helhet. Vi tar med oss det vi har gjort med personalrestauranten, inngangspartiet, kaffebar, kontorfellesskapet og ikke minst vertskapet, videre inn i andre bygg. Dette er gode og synlige grep for brukerne av bygget. ■

Ö kontor teller i dag 310 arbeidsplasser, fordelt på fire sentre:

Ö Indekshuset

Ö Indekshuset ligger midt på Solli plass, supersentralt i Oslo sentrum! De splitter nye lokalene i byggets 2. etasje består av totalt 12 kontorer i størrelse fra 2-16 ansatte. Interiøret er tatt tilbake i tid og er inspirert av det beste fra 60-tallet – da Indekshuset ble bygget.

Ca. 1000 kvm
61 plasser



Ö HasleLinje

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

Ca. 1.500 kvm
125 plasser

Ö Verket Moss

I begynnelsen av 2021 flyttet vi til nybygget Ankers Hus, et kontorbygg på åtte etasjer fordelt på 10.000 kvadratmeter.

Ca. 400 kvm
54 plasser

Ö Parkkvartalet

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

Ca. 1.000 kvm
71 plasser

Pandemien har gitt oss verdifull erfaring og lærdom

2021 har bydd på både interne omrokninger og nye, flinke medarbeidere. Vi har så vidt møttes på kontoret igjen. Og er det en ting vi med stor sannsynlighet kan si etter dette året – så er det at arbeidstakere i tiden fremover må være åpne for rask omstilling.

OPPDATERE TALL



Antall ansatte
63



Andel kvinner
36,5 %



Kvinner lønn i %
av menns lønn
94%



Ulike utdannelser
14



Antall kontorer
4

Höegh Eiendom har et mål om å være en attraktiv arbeidsgiver som tiltrekker seg flinke folk, og vi har i tillegg tradisjon for å satse på egne ansatte. Dyktige og omstillingsvillige mennesker i staben åpner for sidelengs forflytning og interne opprykk.

2021 har vært et år med flere interne omrokninger. Noen ganger kommer tilbud utenfra som kolleger ikke kan si nei til, og da er det godt å vite at vi har flinke medarbeidere som tar nye interne utfordringer på strak arm.

Nye og gamle fjes

I juni overtok Andreas Aichberger, som har jobbet i kommunikasjonsavdelingen siden 2017, rollen som markedsjef og ansvarlig for Ö Oslo. Anne Olsen ble på samme tid fast ansatt som kreativ leder, etter å ha bidratt som ekstraressurs i markedsavdelingen i en god stund. Leena Mari Male Lyngstad tok uredde over rollen som økonomisjef da stillingen ble ledig på tampen av året. For ikke å glemme Lene Busund, som for andre gang under sine 15 år hos oss har takket ja til en intern utfordring – denne gangen i en nyopprettet stilling som leder for teknologi- og kundeopplevelse.

I høst styrket vi også staben med flere dyktige nye medarbeidere. Vi ønsker velkommen til porteføljecontroller Tron Regstad, prosjektleder Michael Haslien, kunde- og utleiekoordinator Severin Sørli, regnskapsmedarbeider Pauline Bjerkåsholmen, leder drift og vedlikehold Rita Barkholm og prosjektleder ettermarked Stian Langeid Knarbo-Dahl. Vi er svært glade for å ha alle disse flinke folkene med på laget!

Tettere bånd med HCP

2021 har også vært året der vi ble enda mer samlokalisert med HCP (Höegh Capital Partners AS), som har eksistert som rådgiver og regnskapsfører for Höegh-familien i en årrekke. Vi har alltid holdt til på samme adresse, men nå deler vi kontorer ved hovedkontoret i Parkveien. HCP var tidligere underlagt virksomheten med base i Storbritannia, og høsten 2016 fikk selskapet autorisasjon som regnskapsfører. I 2021 ble eierskapet overført fra Storbritannia til Norge, og selskapet ble en del av konsernet Höegh Eiendom. Vi har stor tro på at samlokaliseringen vil styrke samarbeidet vårt og bidra til enda bedre leveranser på regnskapssiden i tiden fremover.

Pandemien satte dessverre også sitt preg på 2021, og den har vist oss at arbeidstakere må være åpne for og innstilt på rask omstilling. Leietakerne stiller stadig høyere krav til oss som eiendomsselskap, og digitale løsninger er blitt standarden i de fleste deler av samfunnet. Dette gir et behov for løpende oppgradering av vår kompetanse. Heldigvis har perioden med hjemmekontor gitt oss verdifull erfaring og lærdom i hvordan man kan bruke digitale verktøy i samhandling. Det er viktig å ta i bruk denne teknologien til å optimalisere medarbeider- og kundeopplevelsen, for å kunne imøtekomme medarbeidernes og kundenes behov også i fremtiden. Vi er trygge på at vi skal få til dette.

Mennesker må møtes

Vi ser at fysisk tilstedeværelse fremdeles er viktig for både trivsel og kulturbygging. Det har vært flere runder med hjemmekontor i 2021, men vi merker et sterkt ønske fra flere om å komme tilbake – til gode kolleger, samhold og praten rundt kaffemaskinene. Vi vet at den enkelte medarbeider definitivt kan prestere meget godt fra kjøkken-, soverom- eller stuekontor, men digital samhandling vil aldri fullt ut erstatte behovet for å treffes.

Det blir viktig for oss fremover å tilby noe ekstra til de som har forlatt hjemmekontoret, og vi tror kontorkonseptet Ö har den x-faktoren som skal til. Ö har bidratt til mer åpne og innbydende etasjer på grunnplan i flere av byggene våre. Her har vi, i tillegg til personalrestaurant som tilbyr måltider i toppklasse, bygget kaféer og gode møtemuligheter. Et gode våre leietakere oppover i etasjene også vet å sette pris på. Nå satser vi på fulle kontorbygg i tiden som kommer, med samhold, trivsel og relasjonsbygging i fokus. Både for Höeghs egne ansatte og våre mange kunder. ■

HCP ble en del av konsernet
Höegh Eiendom i 2021



Nye og gamle fjes 2021



Pauline Bjerkåsholmen ble ansatt som regnskapsmedarbeider i oktober.



Leena Mari Male Lyngstad rykket opp og ble ny økonomisjef i oktober. Hun har jobbet i selskapet siden 2018.



Lene Busund gikk inn i en nyopprettet stilling ved årsskiftet som leder for teknologi- og kundeopplevelse. Hun har vært i selskapet i 15 år.



Prosjektleder ettermarked, Stian Langeid Knarbo-Dahl og leder drift og vedlikehold, Rita Barkholm, ble begge ansatt på senhøsten 2021.



Prosjektleder Michael Haslien, kunde- og utleiekoordinator Severin Sørli og porteføljecontroller Tron Regstad ble alle en del av Høegh Eiendom høsten 2021.



Anne Olsen ble fast ansatt som kreativ leder og Andreas Aichberger, som har jobbet i kommunikasjonsavdelingen siden 2017, fikk rollen som markedsjef og ansvarlig for Ø Oslo.



KAPITTEL 03

Resultater

Styreleder har ordet	52
Styrets beretning	54
Styret	60
Årsregnskap 2021	62
Revisors beretning	94
Eiendomsportefølje	96
Ansatte	101

STYRELEDER HAR ORDET

Styrke gjennom en ekstraordinær tid

Höegh Eiendom har lagt bak seg nok et år med solid resultat og verdiøkning. Tiden som kommer, vil føre med seg endrede økonomiske forutsetninger. For å komme styrket gjennom, skal vi fokusere på fremtiden, tenke nytt og utfordre oss selv.

Tiden vi er inne i, er preget av mye usikkerhet. Den globale pandemien berører fortsatt store deler av verdens befolkning. I tillegg befinner vi oss midt i en voksende humanitær katastrofe. Russlands invasjon av Ukraina er først og fremst dypt tragisk for befolkningen, og derfor har Höegh Eiendom bidratt til nødarbeidet gjennom vår nye leietaker Redd Barna. Vi har også stilt leiligheter til disposisjon for flyktninger på Verket i Moss.

Ikke lenger nok å eie

Et godt resultat etter flere solide år har gitt Höegh Eiendom et sterkt utgangspunkt til å takle en ekstraordinær tid. Rentefallet i det siste tiåret har hatt sin åpenbare verdi, men økonomisk vil tiden som kommer, føre med seg endrede forutsetninger. Høyere energipriser påvirker alle og bidrar til at inflasjonen har bitt seg fast. Rentereaksjonen er godt underveis, og det betyr at noe av denne gratisreisen som eiendomsmarkedet har hatt stor glede av, er over. Det vil ikke fremover være nok å eie, man må gjøre noe med innholdet for å skape verdivekst.

Höegh Eiendom befinner seg heldigvis i en spesiell situasjon. Vi eier mange tomter, noe som gir oss muligheter ikke andre har. Men byggekostnaden er blitt høyere, råvaretilgangen og betalingsvilligheten mer presset. Dette gir dårligere marginer, og eiendomsprosjekter blir vanskeligere å gjennomføre.



Leif O. Høegh

Styreleder

Nytenkning og innovasjon

Resultatet av dette er at vi hele tiden må tenke nytt og utfordre oss selv. Vi må bygge enklere og regulere raskere. Men vi må også endre og utvikle virksomheten. Her vil jeg trekke frem samarbeidet vi gjorde med interiørdesigner og TV-profil Halvor Bakke på Verket Brygge. Hans klare designprofil og positive omdømme har hevet produktet vårt. Ingen har gjort dette før oss, og vi traff helt åpenbart vårt publikum.

Kontorfellesskapet Ö har gitt oss erfaring med å levere service til sluttbrukerne. Vi lærer hva som skal til for å levere en tjeneste som blir satt pris på av menneskene som bruker byggene. Ö vil være en permanent og viktig del av vårt tilbud.

Fremover skal vi se på nye måter å selge og ferdigstille boliger på – og ikke slå oss til ro med at fjorårets vinnerprosjekt er nok til å bære oss inn i fremtiden. Jeg er trygg på at selskapet har denne evnen.

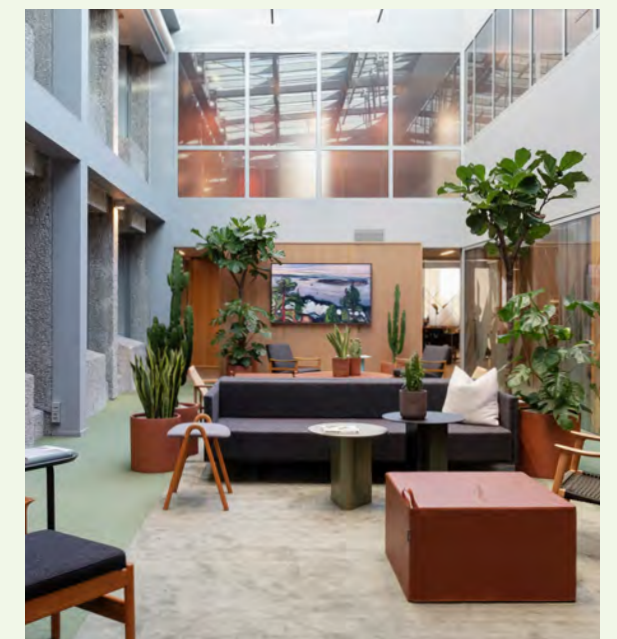
Bærekraft er en del av alt

Bærekraft er allment akseptert som en integrert del av alt Höegh Eiendom gjør. I 2021 var det viktig å få gjennomført konkret handling – vise til leverte prosjekt, ikke prat. Vi har gjort mye, og det blir lagt merke til. Höegh Eiendom har etablert seg som et selskap med troverdighet og kunnskap, og vi har referansebygg i porteføljen som KA23, HasleTre og Parkkvartalet. Spesielt viktig er det at bærekraft er forankret som strategi i hele organisasjonen. Eier, styret, ledelse og ansatte er samstemte om våre mål og veien dit. Bærekraft som strategi er en viktig arena for differensiering og en særskilt profil. Men vi må også balansere bærekraft og lønnsomhet, noe som vil kreve innovasjon og stadig endring. Vi skal tørre å utfordre det bestandige og stille spørsmål ved etablerte sannheter.

2021 har også vært året for interne opprykk. Organisasjonens bærekraft bygger på å tilrettelegge for personlig utvikling og læring. Det ligger stor verdi i å gi egne folk muligheter og ansvar. Å fremme våre egne, unge ansatte er en risiko jeg oppmuntrer selskapet til å ta.

Til slutt vil jeg rette en stor takk til Peter Groth, som går av som styremedlem i Höegh Eiendom i 2022. Styret berømmer innsatsen han har lagt ned gjennom mange år.

Han har bidratt med mye, og vi har fått stor nytte av hans erfaring og kunnskap. Alle i styret og administrasjonen har lært mye av Peter. Vi sier samtidig velkommen til vårt nye styremedlem Gunnar Oveland, som tar med seg erfaring og visjon inn i vårt kollegium.



2021

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.



Redd Barna skal flytte inn HasleTre som er under bygging. Ferdig i Q4 2022.

Høydepunkter

I nok et uvanlig år preget av Covid-19 har Höegh Eiendom fortsatt den gode utviklingen. Årets kundeundersøkelse viser at kundetilfredsheten er forbedret ytterligere og at mange har latt seg begeistre av prosjektene våre, samt vårt fokus på bærekraft.

Leieinntektene i 2021 endte på 226 millioner kroner, mot 215 millioner i 2020. I 2021 ble også kontorbygget i Bøkkerveien 5 på Hasle i Oslo solgt. I tillegg har nye og reforhandlede leiekontrakter, god eiendomsforvaltning, samt utviklingen i markedet for øvrig medvirket til betydelig verdistigning på konsernets eiendommer. Konsernets egenkapital økte med 18,6 prosent i 2021.

Boligprosjektet Verket Brygge 2 på Verket i Moss har gjennomført salgsstart i 2021 med suksess. Byggestart er planlagt i tredje kvartal 2022.

Virksomheten i 2021

Utleie

- 15 års avtale med Redd Barna i HasleTre
- 10 års avtale med 3 Step It AS i Glynitveien 33
- 5 års avtale med Middelborg AS i Industriens og eksportens hus

Transaksjoner

- Bøkkerveien 5, et kontorbygg på ca. 15000 kvm over 8 etg. på Hasle, ble i juni solgt til et selskap forvaltet av Malling. Höegh Eiendom skal sørge for den tekniske forvaltning av bygget.
- Keysers gate 1, et kontorbygg på ca 4000 kvm ble kjøpt sammen med Lerka Eiendom.
- Ski Næringspark AS økte sin eierandel fra 52% til 64% i Ski Øst AS.

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.

Fovaltning

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 21 ansatte. Denne består av prosjektledere, forvaltere, driftspersonell og miljørådgivere. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne på best mulig måte, samt at konsernet selv kan optimalisere driften av byggene.

Kundefokus

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

I konsernet er leietakeroppfølgingen satt i system med faste møter og jevnlig måling av tilfredshet. Det gjennomføres årlig en undersøkelse hvor alle leietakerne blir invitert til å vurdere leieforholdet. Undersøkelsen høsten 2021 viser at Höegh Eiendom er rangert som nummer 2 av alle eiendomsselskapene som deltar i undersøkelsen. Styret er fornøyd med resultatene, men har også ambisjoner om å gjennomføre tiltak som skal gjøre det enda bedre å være leietaker i byggene selskapet forvalter.

Fleksibilitet

Höegh Eiendom forbedrer stadig produktspekteret sitt mot nye og eksisterende kunder. Et viktig fokus det siste året har vært å fortsette utviklingen av Ö-konseptet for kontorutleie. Ved utgangen av 2021 teller Ö ca. 300 arbeidsplasser fordelt på fire steder og en utvidelse av konseptet er i god gang. I juni 2022 vil et femte senter være

klart på Drømtorp sentralt i Ski. Gjennom fleksible og enkle løsninger legger konsernet til rette for at leietakerne kan vokse hos oss. Styret er glade for at nåværende leietakere ofte velger lokaler i Höegh Eiendoms portefølje når de «vokser» ut av sine lokaler.

Prosjekt

Konsernet var ved utgangen av 2021 involvert i bolig- og næringsprosjekter på over 3,4 milliarder kroner. Hotell- og kontorprosjektet K7 på Hasle ble ferdigstilt sommeren 2021. I løpet av året har det også vært byggestart på kontorprosjektet HasleTre. På Verket i Moss ble det i starten av 2021 satt i gang bygging av Hotell Riviera, samt boligprosjektene Verket Brygge 1 og Papirhuset. Boligprosjektet Verket Brygge 2 hadde i 2021 en svært vellykket salgsstart og byggestart forventes i tredje kvartal 2022.

Bærekraft og samfunnsansvar

Höegh Eiendom utvikler, forvalter og leier ut sine egne bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Bærekraftsmål integreres i alle våre kjerneprosesser som kjøp og regulering av tomter, selve byggeprosessen, områdeutvikling og forvaltning av ferdige bygg. Sammen med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi støtter «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar ved å 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 2021 er energibruken redusert fra 220 kWh pr kvm til 134 kWh pr kvm. Vi er på god vei mot målet om maksimal energibruk

på 125 kWh pr kvm innen 2025. Höegh Eiendom forvalter sine eiendommer med mål om å redusere løpende utslipp. For 2021 viste klimaregnskapet at utslipp per kvadratmeter ble redusert til 31 kg CO2-ekvivalenter, mot 37 kg i 2020. Totalt utslipp ble redusert med 17% til 6 821 tonn. Miljøarbeidet resulterer i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

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

I 2021 ble endelig det nye nabolagshotellet på Hasle åpnet. I den forbindelse ble det også arrangert nabolagsfesten for kunder, beboere og alle som ville delta. Det er viktig for styret at byrommene som utvikles skal engasjere, men også være inkluderende for flere enn bare leietakere og beboere.

Likestilling og HMS

Per utløpet av 2021 var 37 prosent av konsernets 63 ansatte kvinner. Konsernets ledergruppe består av seks menn og to kvinner, og styret består av fem menn og to kvinner. Höegh Eiendom vektlegger mangfold, og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer.

Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling.

Höegh Eiendom tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet

(HMS). Hensyn til HMS blir ivarettatt 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 2021 på 2,16 prosent, sammenlignet med 2,59 prosent i 2020. Det er verneombud på alle de fire lokasjonene som konsernet har kontor. Det er også opprettet arbeidsmiljøutvalg hvor representanter for ledelse og ansatte skal møtes kvartalsvis.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Höegh Eiendom konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til konsernet.■

Finansielle resultater

Resultat

Leieinntektene økte 5 % til 226 millioner kroner (215 millioner kroner). Netto driftsresultat for utleieeiendommene økte med 3 % til 168,5 millioner kroner (163,1 millioner kroner).

Netto resultat fra tilknyttede eiendommer var 144,2 millioner kroner (194,7 millioner kroner). Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 464,6 millioner kroner (457,2 millioner kroner). Verdøkningen er primært knyttet til nye leieavtaler og at yelden har falt gjennom året.

Finansinntektene utgjorde 1,5 millioner kroner (1,9 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 79 millioner kroner (96,7 millioner kroner). Renteøkningene i slutten av perioden bidro til at finansielle instrumenter opplevde en positiv verdiutvikling på 88,4 millioner kroner (negativ 62,5 millioner kroner). Resultat før skatt for konsernet ble dermed 885,1 millioner kroner (608,5 millioner kroner).

Regnskapet for 2021 viser en skattekostnad på 119,7 millioner kroner (90,6 millioner kroner). Periodens overskudd ble 765,4 millioner kroner (517,9 millioner kroner).

Morselskapets selskapsregnskap viser i 2021 et underskudd på 0,6 millioner kroner.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var 8 064 millioner kroner (7 574 millioner kroner). Av disse utgjorde investeringseiendommer 6 561 millioner kroner (6 367 millioner kroner). Til tross for salget av Bøkkerveien 5 er det økning på 193 millioner kroner. Økningen relateres til nye leiekontrakter, lavere renter og generelt god verdistigning på eiendommene. Investeringseiendommer holdt for salg utgjorde 92 millioner kroner, tilsvarende som i 2020. Varelageret utgjorde 290 millioner kroner (94 millioner kroner), en økning på 196 millioner kroner.

Konsernet hadde 36,4 millioner kroner (93,1 millioner kroner) i bankinnskudd. I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 1351 millioner kroner ved årsslutt. Fordringer utgjorde 11,2 millioner kroner

(8,5 millioner kroner), av disse utgjorde 0,5 millioner kroner fordringer på felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig og kortsiktig gjeld på til sammen 2 407 millioner kroner (2 673 millioner kroner), av dette utgjorde langsiktig gjeld 1 928 millioner kroner (1 999 millioner kroner). Mesteparten av den kortsiktige gjelden forventes refinansiert i 2022 med lengre løpetid. Det er ikke knyttet rentebærende gjeld til eiendommene holdt for salg.

Konsernet hadde ved utløpet av 2021 en egenkapital på 4 448 millioner kroner (3 750 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalprosent på 55,1 prosent (49,5 prosent). Morselskapet hadde ved utløpet av 2021 en egenkapital på 1 167 millioner kroner (1 214 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 15 millioner kroner (325 millioner kroner). Nedgangen kommer som en følge av at varelageret i 2021 er økt med 196 millioner kroner og at det i 2020 ble gjort utbetalinger fra det felleskontrollerte selskapet Hasle Linje Næring DA etter salget av Karvesvingen 5.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 10 millioner kroner (negativ 294 millioner kroner). Utbetalingene skyldes hovedsakelig prosjektene i Kristian Augustsgate 23, Hotell Riviera, Glynitveien 33 og Parkkvartalet. Salget av Bøkkerveien 5 har i 2021 bidratt med innbetaling.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med 62 millioner kroner (positiv 0,6 millioner kroner). Hovedendringen har vært opplåning på 1 132 millioner kroner og nedkvitteringen av gjeld på 1 053 millioner kroner. I 2021 ble det utbetalt utbytte på 58,4 millioner kroner.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene, og gir faste inntekter i leieperioden. Vektet gjenværende leietid er 7,1 år ved utløpet av 2021.

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.

Likviditetsrisiko

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

Finansiell struktur

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

Ved utgangen av 2021 består total gjeld av 1 163 millioner kroner gjeldsbrevlån, 1 084 millioner kroner trekkfasiliteter og 159 millioner kroner byggelån. I tillegg har konsernet 781 millioner kroner i ubenyttede trekkfasiliteter og 570 millioner kroner i ubenyttede byggelån.

Konsernets gjennomsnittlige margin på lån var 1,42 prosent og 69 prosent av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter. Konsernets belåningsgrad i forhold til eiendomsverdien (investeringseiendom og varelager), var ved utgangen av 2021 39 prosent (43 prosent) og rentedekningsgraden 2,8 (2,7).

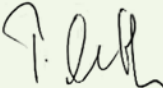
Oslo, 3.mai 2022


Leif O. Høegh


Morten W. Høegh


Lise Duetoft


Paul Eirik Lødøen


Peter Groth


Arne Vannebo


Isabella Alveberg


Eirik Thrygg

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Fokus i 2022

Konvertering av tomtebank

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

Covid-19 og krigen i Ukraina

Pandemien har også preget 2021 og styret har gjennom året fortsatt med analyser av den løpende situasjonen. Det ble raskt etter utbruddet av viruset etablert en beredskapsplan, hvor man metodisk gjorde vurderinger knyttet til likviditet, leieinnbetalinger, utsettelse av prosjekter og helse og sikkerhet for de ansatte. Planen er fulgt opp gjennom året. Administrasjonen har også ved behov hatt aktiv dialog med leietagere om mulige løsninger, hvor blant annet utsettelse av leie, leiefritak eller lignende et blitt diskutert. Styret takker ansatte og ledelsen for god felles innsats gjennom et utfordrende andre år under pandemi. Organisasjonen har utvist stor tilpasningsdyktighet under krevende forhold.

Krigen i Ukraina er først og fremst en tragedie for menneskene som blir rammet og det ukrainske folk. Samtidig påvirker konflikten også internasjonal handel. EU, Norge og andre vestlige land har iverksatt strenge handelssanksjonene mot Russland. Dette påvirker byggebransjen i Norge som opplever større usikkerhet knyttet til tilgangen på byggematerialer, leveringstider, priser og arbeidskraft. Styret mener at konsernet har god likviditet og man er godt rustet til å tåle eventuell usikkerhet i markedet fremover. ■

2021

Styret



Leif O . Høegh

Styrets leder

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

Er i tillegg blant annet styreleder i Høegh Autoliners ASA og styremedlem i Høegh LNG, samt eier i Høegh 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 Høegh Eiendom siden oppstarten av selskapet. Han er styreleder i Høegh LNG og styremedlem i Høegh Autoliners ASA, og eier i Høegh Capital Partners.

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

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

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



Lise Duetoft

Styremedlem

Styremedlem i Høegh Eiendom siden 2013.

Lise er i dag Chief Strategy & Analytics Officer i Høegh Autoliners ASA etter ti år som investeringsdirektør i Høegh Capital Partners.

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

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



Paul Eirik Lødøen

Styremedlem

Styremedlem i Høegh 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.



Peter Groth

Styremedlem

Styremedlem i Høegh 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.



Arne Vannebo

Styremedlem

Styremedlem i Høegh 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 Høegh 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.



Gunnar Oveland

Styremedlem

Gunnar har erfaring innenfor by- og destinasjonsutvikling i Norge og Sverige, og arbeidet mye med planlegging og gjennomføring av prosjekter som Utviklingsdirektør i Aspelin Ramm Eiendom og AB Invest.

Han har en MSc i Urban Planning fra Aalborg Universitet.

Gunnar Oveland tiltrer som nytt styremedlem 3. mai 2022.

Årsregnskapet 2021

- 63 Resultatregnskap
- 64 Balanse
- 66 Kontantstrømoppstilling
- 67 Egenkapital
- 68 Noter

Finans- og økonomiavdelingen i Höegh Eiendom



HÖEGH EIENDOM HOLDING KONSERN KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2021	2020
Leieinntekter	7,8	225 980	214 577
Driftsrelaterte eiendomskostnader	11	-44 607	-39 840
Vedlikeholdskostnader		-7 954	-5 274
Andre eiendomsrelaterte kostnader		-4 941	-6 397
Netto driftsresultat – utleie		168 478	163 066
Salgsinntekter fra bolig		0	23 929
Produksjonskostnder bolig		0	-15 356
Andre inntekter		80 970	37 357
Andre kostnader		-47 401	-42 976
Administrative kostnader	11,12	-55 735	-53 002
Avskrivning	10	-5 667	-4 334
Gevinst ved salg av eiendom		124 874	5 184
Driftsresultat før verdiendringer		265 519	113 868
Netto resultat fra felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	144 173	194 669
Verdiendring investeringseiendom	9	464 570	457 236
Driftsresultat		874 262	765 772
Finans			
Finansinntekter		1 503	1 862
Finanskostnader		-79 028	-96 723
Verdiendring finansielle instrumenter		88 361	-62 453
Netto finanskostnader		10 836	-157 314
Resultat før skatt		885 098	608 458
Betalbar skatt	14	-3 582	-3 589
Endring utsatt skatt	14	-116 103	-86 969
Resultat etter skatt		765 413	517 900
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		45 451	16 206
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		719 962	501 695

HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Investerings eiendom	9,22	6 560 655	6 367 819
Felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	26	862 163	724 493
Varige driftsmidler	10	14 787	17 609
Investerings i aksjer og andeler		1 102	881
Fordringer felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet		65 324	3 935
Andre fordringer		6 254	11 311
Finansielle derivater	13	21 152	13 700
Utsatt skattefordel	14	65 252	101 013
Sum anleggsmidler		7 596 689	7 240 761
Omløpsmidler			
Eiendom holdt for salg	9	92 000	92 000
Varelager	15	289 916	93 971
Fordringer	16	11 232	8 508
Kundefordringer	16	37 862	45 897
Bankinnskudd	17	36 446	93 128
Sum omløpsmidler		467 456	333 504
Sum eiendeler		8 064 145	7 574 265

HØEGH EIENDOM HOLDING KONSERN
KONSOLIDERT BALANSE 1.1 – 31.12

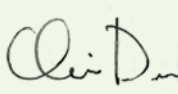
(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	18	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		3 475 165	2 819 258
Ikke-kontrollerende eierinteresser		287 833	244 968
Sum egenkapital		4 448 383	3 749 612
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	1 927 911	1 999 164
Lån fra aksjonær		19 152	29 319
Andre forpliktelser og gjeld		7 107	6 810
Finansielle derivater	13	42 905	124 064
Utsatt skatt	14	909 063	827 516
Sum langsiktig gjeld		2 906 137	2 986 872
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13,19,21,22	478 981	673 803
Leverandørgjeld		51 288	35 938
Finansielle derivater	13	2 801	2 551
Annen kortsiktig gjeld	15,20	176 555	125 489
Sum kortsiktig gjeld		709 625	837 781
Sum gjeld		3 615 762	3 824 654
Sum egenkapital og gjeld		8 064 145	7 574 265

Oslo, 3.mai 2022


Leif O. Høegh
styrets leder


Morten W. Høegh
styremedlem


Lise Duetoft
styremedlem


Paul Eirik Lødøen
styremedlem


Peter Groth
styremedlem


Arne Vannebo
styremedlem


Isabella Alveberg
styremedlem


Eirik Thrygg
daglig leder

KONSOLIDERT
KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	NOTE	2021	2020
Driftsresultat		874 250	765 772
Periodens betalte skatt	14	-3 589	-3 131
Avskrivninger	10	5 667	4 334
Endring i kundefordringer	16	8 035	-29 267
Endring i andre fordringer	16	-2 724	42 071
Endring i leverandørgjeld		15 350	-5 989
Endring i varelager	15	-195 945	-25 544
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	20	41 196	89 697
Gevinst av salg		-124 874	-5 184
Verdiendring investeringseiendommer	9	-464 570	-457 236
Resultatandel fra TS	26	-137 670	-50 471
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		15 138	325 053
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Betaling for investeringseiendommer	9	-373 104	-337 317
Mottatt ved salg av investeringseiendommer		380 726	0
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-221	1 818
Ut- eller inbetaling fra langsiktige fordringer		-56 332	19 288
Elementer uten kontantstrømeffekt		38 833	21 994
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 098	-294 217
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter	13	1 503	1 862
Finanskostnader	13	-79 028	-96 723
Nedbetaling av rentebærende gjeld	19	-1 053 044	-389 771
Opptak av rentebærende gjeld	19	1 132 464	532 565
Betalt utbytte		-58 449	-47 300
Utbetaling til minoritetsinteresser		-5 167	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-61 721	633
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-56 681	31 469
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1. januar		93 128	61 658
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember		36 446	93 128

ENDRINGER I
KONSERNETS EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE- KAPITAL	OVERKURS	EGNE AKSJER	OPPTJENT RESULTAT	TOTAL EGENKAPITAL
Total egenkapital 1. januar 2020	666 600	135 440	-116 655	2 580 017	3 265 402
Årsresultat				517 900	517 900
Endring i minoritet				-	-
Utbytte				-47 300	-47 300
Andre justeringer				13 610	13 610
Sum årets endring	0	0	0	484 210	484 210
Total egenkapital 31. desember 2020	666 600	135 440	-116 655	3 064 227	3 749 612
Total egenkapital 1. januar 2021	666 600	135 440	-116 655	3 064 227	3 749 612
Årsresultat				765 413	765 413
Endring i minoritet				-5 167	-5 167
Utbytte				-58 449	-58 449
Andre justeringer				-3 025	-3 025
Sum årets endring	-	-	-	698 772	698 772
Total egenkapital 31. desember 2021	666 600	135 440	-116 655	3 762 998	4 448 383

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. Selskapets hovedkontor ligger i Parkveien 55 i Oslo.

NOTE 2

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER

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

2.1 - Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Höegh Eiendom Holding AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2021, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2021.

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 skønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

2.2 - Konsolideringsprinsipper

A) DATTERSELSKAPER

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

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

Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøp av «single purpose» selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Virksomhetssammenslutninger kommer ikke til anvendelse). Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris. Ved slike oppkjøp avsettes det ikke for utsatt skatt (jfr. IAS 12).

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

B) FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Felleskontrollerte selskaper («joint ventures») er selskaper eller enheter der konsernselskap har delt kontroll med en eller flere andre investorer. I et felleskontrollert selskap må avgjørelser knyttet til virksomheten vedtas enstemmig mellom de kontrollerende partene. Höegh Eiendom klassifiserer sine investeringer basert på andelen som kontrolleres og andre underliggende faktorer. Dette inkluderer en vurdering av stemmerettigheter, eierskapsstruktur og den relative styrken, kjøps- og salgsrettigheter kontrollert av konsernet og andre aksjonærer. Det foretas en individuell vurdering av hver enkelt investering i felleskontrollerte selskaper. Dersom det skjer endringer i de underliggende faktum eller omstendigheter knyttet til en investering, gjøres en ny vurdering av om dette fortsatt er å anse som et felleskontrollert selskap. Konsernets andel av det felleskontrollerte selskapets resultat etter skatt, justert for avskrivninger og eventuell regnskapsmessige avvik, presenteres på en separat linje i det konsoliderte resultatregnskapet. Felleskontrollerte selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden og presenteres som anleggsmidler.

C) TILKNYTTETE 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 fratrasket 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 fratrasket 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 overutvidet 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 forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager.

2.6 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Avskrivninger følger den lineære metoden som innebærer et konstant avskrivningsbeløp over eiendelens utnyttbare levetid dersom eiendelens restverdi ikke blir endret. Hvis betydelige enkeltdele 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, fratrullet avsetning forventet tap.

2.11 - Kontanter og kontantekvivalenter

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

2.12 - Aksjekapital, overkurs og aksjeopsjoner

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

2.13 - Leverandørgjeld

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

2.14 - Lån

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

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 2021 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 2021:

Ingen slike endringer er obligatoriske for regnskapsåret 2021.

Når effektiv rente beregnes, estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid). Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer som det tar betydelig tid å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

2.19 - Pensjoner

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

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

2.20 - Driftskostnader

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

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

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

NOTE 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 siden2016. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5. Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede- og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon.

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

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

4.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

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

NOTE 5

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

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

5.1 - Investeringseiendom

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

5.2 - Finansielle instrumenter og derivater

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

NOTE 6

FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (renterisiko og pririsiko), 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 risikoe. 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 7,1 år ved utgangen av 2021 (2020: 7,6 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 2021 var 3,5 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 5,1 (2020: 5,3). Rentesikringsgradsår beregnes som andel gjeld knyttet til utleieporteføljen (samt byggelån som skal refinansieres som gjeldsbrevlån kommende 12-månedersperiode) som er rentesikret, summert over en tiårsperiode. Tidsrammen for å redusere renteendringer er 10 år, i tråd med konsernets investeringstidshorisont. 5 sikringsgradsår tilsvarer å være 100% sikret over en 5-årsperiode, eller 50% sikret over en 10 årsperiode.

ÅR (ALLE TALL I MNOK)	2021	2020
Under 1 år	200	230
1-2 år	0	200
3-5 år	0	100
Over 5 år	1360	1260
SUM Hovedstol	1560	1790

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 2021 og 2020 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)	2021	2020
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	1351	673
Bankinnskudd	36	93

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 2021 og 2020. Som covenantkrav i konsernets låneavtaler skal konsernet ha minst MNOK 100 i fri likviditet, dvs. som bankinnskudd og ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernet overholder dette kravet og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31.desember 2021. Det foreligger ingen covenantkrav knyttet til gjeldsgrad. Tabellen i note 19 viser konsernets gjeld klassifisert etter forfallsstrukturen og spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter.

NOTE 7
SPESIFIKASJON AV INNTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

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

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

	2021			2020		
	Utleie	Utvikling		Utleie	Utvikling	
Leieinntekter	196 168	29 812		190 051	24 526	
	Ski	Moss	Oslo	Ski	Moss	Oslo
Leieinntekter	64 826	19 042	142 112	63 645	13 912	137 020

NOTE 8
LEIEINNTEKTER

(Beløp i NOK 1000)

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

Det arbeides systematisk med reforhandlinger og utleie. Ved utgangen av 2021 var arealledigheten 6,7 prosent.

UTLØPER INNEN	2021	2020
Innen 1 år	4 %	9 %
Mellom 1 og 5 år	47 %	45 %
Over 5 år	49 %	46 %
Totalt	100 %	100 %

NOTE 9
INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i NOK 1000)

Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2021	2020
Inngående balanseverdi per 1. januar	6 459 819	5 673 170
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	-640 000	-
Tilgang/påkostning knyttet til eiendommer	368 266	329 414
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	464 570	457 236
Totalverdi investeringseiendom per 31. desember	6 652 655	6 459 819
Eiendom reklassifisert som holdt for salg	92 000	92 000
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	6 560 655	6 367 819

Virkelig verdi vurderinger

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

	VURDERING AV VIRKELIG VERDI			
	Observerbar markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Sum estimert virkelig verdi
Investeringseiendom	-	105 500	6 547 155	6 652 655
Sum investeringseiendom per 31. desember 2021	-	105 500	6 547 155	6 652 655
Investeringseiendom		105 500	6 354 319	6 459 819
Sum investeringseiendom per 31. desember 2020	-	105 500	6 354 319	6 459 819

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

NOTE 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

(Beløp i NOK 1000)

	Driftsløsøre og inventar	
	2021	2020
Anskaffelseskost per 1. januar	46 543	41 705
Tilgang i året	2 428	4 838
Avgang i året	-417	-
Anskaffelseskost per 31. desember	49 388	46 543
Akkumulert avskrivning pr 1. januar	28 935	24 600
Årets avskrivning	5 667	4 334
Akkumulert avskrivning per 31. desember	34 602	28 935
Bokført verdi per 31. desember	14 787	17 609
Estimert utnyttbar levetid	5-10 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

NOTE 11
REVISJONSHONORAR

(Beløp i NOK 1000)

Kostnadsført godtgjørelse til Pricewaterhousecoopers AS, Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	2 404	2 764
Andre attestasjonstjenester	275	0
Andre tjenester utenfor revisjon	166	166
Juridiske tjenester	0	531
Sum	2 846	3 461

NOTE 12
PERSONALKOSTNADER OG RELATERTE YTELSE

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Lønn og bonus	82 765	72 442
Arbeidsgiveravgift	12 776	10 814
Pensjonskostnader for både ytelses- og innskuddsbaserte	6 211	6 314
Andre ytelser	11 498	13 591
Sum personalutgifter	113 249	103 160
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	(14 351)	(12 669)
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	(13 683)	(13 201)
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	(10 001)	(9 092)
Sum lønns- og personalkostnader	75 214	68 198
Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret	60,1	60,8
Antall ansatte per 31. desember	63	63

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

Pensjon

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

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

	2021	2020
Avsatt i balansen for fryst forpliktelse	2 501	2 501
Totalt	2 501	2 501

Ytelser til ledende personer

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte fremkommer i tabellen nedenfor

	2021		2020	
	Lønn	Pensjon/ andre ytelser	Lønn	Pensjon/ andre ytelser
Administrerende direktør	6 693	237	6 155	234
Resterende ledende ansatte	22 157	1 314	13 931	1 172
Sum ytelser til ledende ansatte	28 850	1 551	20 086	1 406

Godtgjørelse til styret

Det ble utbetalt kr 1 320 000,- i styregodtgjørelse i 2021 fra konsernet, hvorav 418 638,- fra morselskapet.

Incentivprogram for ledende ansatte

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

Administrerende direktør eier 99,9 % av Inkognito Eiendom II AS, som igjen eier 1,57 % av Höegh Eiendom AS. Höegh Eiendom Holding AS eier de resterende 0,01 % av aksjene i Inkognito Eiendom II AS, men har alle stemmerettighetene i selskapet. Andre ledende ansatte eier tilsammen 0,1681% av Höegh Eiendom AS gjennom aksjeselskaper eller direkte.

NOTE 13

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

(Beløp i NOK 1000)

	NOTER	BALANSE- FØRT VERDI 2021	VIRKE- LIG VERDI 2021	BALANSE- FØRT VERDI 2020	VIRKELIG VERDI 2020
Finansielle eiendeler					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		21 152	21 152	13 700	13 700
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning					
Aksjer og andeler		1 102	1 102	1 102	1 102
Utlån og fordringer					
Obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning klassifisert som lån og fordringer					
Kundefordringer		37 862	37 862	45 897	45 897
Andre fordringer		82 810	82 810	32 151	32 151
Kontanter og kontantekvivalenter		36 446	36 446	93 128	93 128
Sum finansielle eiendeler		179 372	179 372	185 978	185 978
Finansielle forpliktelser					
Finansielle derivater					
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		45 705	45 705	126 615	126 615
Finansielle forpliktelser til amortisert kost					
Ansvarlig lån		19 152	19 152	29 319	29 319
Rentebærende forpliktelser		2 406 892	2 406 892	2 672 967	2 672 967
Andre forpliktelser		57 072	57 072	125 489	125 489
Sum finansielle forpliktelser		2 528 821	2 528 821	2 954 390	2 954 390
Ikke resultatført gevinst/(tap)			-		-

Verdsettelseshierarki

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

	Kvoterte priser i aktive markeder (nivå 1)	Verdsettelsesteknikk basert på observerbare markedsdata (nivå 2)	Verdsettelsesteknikk basert på ikke- observerbare markedsdata (nivå 3)	Sum
2021				
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		21 152		21 152
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		37 862		37 862
Andre fordringer		82 810		82 810
Kontanter og kontantekvivalenter		36 446		36 446
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		45 705		45 705
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		19 152		19 152
Rentebærende forpliktelser		2 406 892		2 406 892
Andre forpliktelser		57 072		57 072
2020				
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		13 700		13 700
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, øremerket ved førstegangsinnregning				
Aksjer og andeler		1 102		1 102
Finansielle eiendeler målt til amortisert kost				
Kundefordringer		45 897		45 897
Andre fordringer		32 151		32 151
Kontanter og kontantekvivalenter		93 128		93 128
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater				
Finansielle derivater målt til virkelig verdi over resultatet		126 615		126 615
Finansielle forpliktelser til amortisert kost				
Ansvarlig lån		29 319		29 319
Rentebærende forpliktelser		2 672 967		2 672 967
Andre forpliktelser		-		-

NOTE 14
UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

(Beløp i NOK 1000)

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

SKATTEKOSTNAD	2021	2020
Betalbar skatt	3 582	3 589
Endring utsatt skatt	116 103	86 969
Skattekostnad	119 685	90 558
BETALBAR SKATT OG UTSATT SKATT I BALANSEN	2021	2020
Betalbar skatt	3 582	3 589
Utsatt skatt	909 063	827 516
Utsatt skattefordel	65 252	101 013

Effektiv skattesats

	2021	2020
Årsresultat før skatt	885 098	608 458
Selskapsskattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	194 722	133 861

Skatteeffekt av følgende poster

Ikke fradragsberettigede kostnader	425	651
Ikke skattepliktige inntekter	-78 630	-42 827
Permanente forskjeller	3 055	
Andre poster	113	-1 127
Skattekostnad	119 685	90 558
Effektiv skattesats	14 %	15 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2021	2020
Finansielle derivater	-12 822	-24 841
Investeringseiendom	845 813	764 236
Varebeholdning	5 103	2 430
Fordringer	-247	-262
Pensjonspremiefond	-550	-550
Gevinst og tapskonto	29 479	37 012
Fremførbart underskudd	-51 633	-70 090
Andre poster	28 667	18 568
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	843 810	726 503

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

NOTE 15
VARELAGER/FORSKUDD FRA KUNDER

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	289 916	93 971
Forskuddbetaling fra kunder	57 072	-

Varelageret og forskuddsbetaling fra kunder relaterer seg til datterselskapene Verket Bolig AS og Verket Moss Papirhuset AS, og boligprosjektene Verket Brygge 1 og 2 og Papirhuset, samt forskuttering av felles infrastruktur til fremtidige bolig- og næringsprosjekter på tomtene til Verket Bolig AS og Verket Moss Papirhuset AS.

Papirhuset hadde salgsstart i 2020. Byggestart i 2021 og overlevering i 2022.

Verket Brygge 2 hadde salgsstart i 2021. Forventet byggestart i 2022 og overlevering i 2024.

Støperiet overleverte de siste leilighetene til kjøperne i 2020.

Verket Brygge 1 hadde salgstart i 2019. Byggestart i 2021 og overleveringer i 2023.

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Kundefordringer	38 513	46 239
Avsetning tap på fordringer	-651	-342
Netto kundefordringer	37 862	45 897
Fordringer på felleskontrollert- og tilknyttet virksomhet	548	4 483
Andre kortsiktige fordringer	10 684	4 025
Sum kortsiktige fordringer	49 094	54 405

Konsernet har i liten grad utestående forfalte kundefordringer

NOTE 17
BANKINNSKUDD

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Bankinnskudd	32 685	88 529
Bundne midler	3 761	4 599
Sum bankinnskudd	36 446	93 128

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkkonto.

NOTE 18
AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2020 og 2021 bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.

Alle aksjonærene er hjemmehørende i Norge. Selskapets aksjonærer har vært uendret i regnskapsåret og fjoråret. 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	2021	2020
Sum rentebærende gjeld	2 406 892	2 672 967
Herav byggelån	158 785	280 411
Herav øvrig rentebærende gjeld	2 270 715	2 392 556
Herav rentesikret	1 560 000	1 490 000
Sikringsgrad	69 %	63 %
Bankinnskudd	36 446	93 128
Rentebærende fordringer		
Ubenyttede lånefasiliteter	1 351 375	673 479
Gjennomsnittlig rente	3,63 %	3,44 %
Gjennomsnittlig margin	1,42 %	1,45 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,3	1,9
Sikringsgrad år gjeld	4,4	4,4

Forfallstrukturen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld fremgår av tabellen under.

FORFALLSTRUKTUR	2021	2020
Forfall innen 1 år fra årsslutt	439 388	657 138
Forfall innen 2 år fra årsslutt	1 092 034	354 668
Forfall innen 3 – 5 år fra årsslutt	875 470	1 661 161
Forfaller innen 5 år	2 406 892	2 672 967

Endring i rentebærende gjeld er spesifisert i nedenfor

	2021	2020
Rentebærende gjeld per 1. januar	2 672 967	2 530 611
Opptak av ny gjeld	1 132 464	532 565
Nedbetaling av gjeld	-1 053 044	-390 209
Salg av selskap	-345 495	0
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 406 892	2 672 967

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Betalbar skatt	3 582	3 589
Offentlige avgifter	17 335	-590
Forskudd fra boligkjøpere	57 072	
Annen kortsiktig gjeld	98 566	122 490
Sum annen kortsiktig gjeld	176 555	125 489

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	
	2021	2020	2021	2020
Vind AS	1 708	1 313	0	0

Vind AS eier 9,09 % av Höegh Eiendom Holding AS og leier lokaler i Parkkvartalet i Oslo på markedsmessige vilkår.

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

	GJELD TIL NÆRSTÅENDE	
	2021	2020
Vind AS	0	0

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

NOTE 22
PANTSTILLELSER OG GARANTIER

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant	2 406 892	2 672 967
Sum	2 406 892	2 672 967
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investeringseiendom	6 494 655	6 301 819
Eiendom holdt for salg	0	0
Varelager	289 916	93 971
Totalt	6 784 571	6 395 790

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

Det er avgitt konserngaranti til entreprenørene i forbindelse med byggingen av Hotellet og Rabben i Moss. Konsernet har også avgitt en konserngaranti ovenfor det felleskontrollerte selskapet Hasle Linje Næring DA 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.

Inkognito Eiendom II AS har banklån i DNB ASA pålydende MNOK 32. Lånebetingelsene tilsier at verdijustert egenkapital i selskapet til enhver tid skal være på minst 25 %. Dersom verdijustert egenkapital er lavere enn 25% forutsettes dette reparert innen 90 dager etter rap-portering 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 §12 og §47 utstedt i forbindelse med boligprosjektene Papirhuset og Verket Brygge 1 og 2.

NOTE 23
BETINGEDE FORPLIKTELSE OG -EIENDELER

(Beløp i NOK 1000)

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å avgj 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 avgj økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foretaket ikke har full innflytelse på. Tilsvarende er en betinget eiendel knyttet til en mulig rettighet for virksomheten til å motta økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

Datterselskapet Ski Næringspark AS har avgitt en garanti ovenfor kjøper av ett bygg i næringsparken. Leietaker har en mulighet til å fraflytte et

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

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

NOTE 24
HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

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

NOTE 25
KONSERNSELSKAPER

Konsernselskapet består av følgende datterselskap av Höegh Eiendom Holding AS ved utgangen av 2021.

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	DATTERSELSKAP	EIERANDEL
Höegh Eiendom AS	100 %	Verket Moss B4A AS	100 %
Höegh Eiendomsselskap AS	100 %	Verket Moss B4B AS	100 %
Höegh Capital Partners AS	100 %	Verket Moss B5 AS	100 %
Höegh Invest AS	100 %	Verket Marina AS	100 %
Parkveien 53/55 AS	100 %	Bøkkerveien Parkering AS	100 %
Wergelandsveien 7 AS	100 %	Hasle Linje Parkering AS	100 %
Kr Augustsgate 23 AS	100 %	Hasle Utvikling AS	100 %
Prinsessealleen 8 AS	100 %	Krydderhagen Garasje AS	100 %
Akersgaten 73 AS	100 %	Ski Næringspark AS	69 %
Overkommandoen AS	100 %	Drømtorp AS	69 %
Huseby Utvikling AS	100 %	Ski Logistikkpark 5 AS	69 %
Hoegh Eiendom Øst AS	100 %	Glynitveien 11 AS	69 %
Konventionsgaarden AS	100 %	Ski Næringspark Tomter AS	69 %
MNLF Eiendom AS	100 %	Ö Drømtorp AS	69 %
Moss Infrastruktur AS	100 %	Ski Øst AS	64 %
Rygge Næringspark AS	100 %	Industriveien Næringseiendom AS	64 %
Sponvika Eiendom AS	100 %	Ski Øst Tomter AS	64 %
Verket Moss AS	100 %	Haglundveien Utvikling AS	52 %
Verket Bolig AS	100 %	Kjeppestadveien AS	52 %
Verket Moss M6 AS	100 %	Kjeppestadveien 1-3 AS	52 %
Verket Moss Papirhuset AS	100 %	Teglveien 17 AS	52 %
Verket Moss Hotell AS	100 %	Inkognito Eiendom II AS	0 %
Verket Moss BK2B AS	100 %	Ö Kontorfelleskap AS	100 %
Verket Moss BK2C AS	100 %	Ö Verket Moss AS	100 %
Verket Moss BK3A AS	100 %	Ö Parkkvartalet AS	100 %
Verket Moss BK3B AS	100 %	Haslevangen 16 AS	100 %
Verket Moss B3C AS	100 %		

NOTE 26

TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

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

	ANSKAFFELSES- TIDSPUNKT	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL 2021	EIERANDEL 2020
Tilknyttede selskaper				
Sponvika Utvikling AS	22.06.2011	Moss	0 %	40 %
Sponvika 1 KS	22.06.2011	Moss	0 %	36 %
Skoggata KS	22.06.2011	Moss	0 %	36 %
Ski Skolebygg KS/AS	01.12.2006	Ski	32,0 %	31,6 %
Felleskontrollert virksomhet				
Haslemann AS	12.07.2012	Oslo	50 %	50 %
Hasle Linje Næring DA	18.08.2014	Oslo	49,5 %	49,5 %
Industriens og Eksportens Hus AS	10.02.2010	Oslo	50 %	50 %
Konkaven AS	14.09.2017	Oslo	50 %	50 %
Keysers Gate 1 Holding AS	26.05.2021	Oslo	50 %	0 %

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

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

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

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

	INDUSTRIENS OG EKSPORTENS HUS AS		HASLE LINJE NÆRING DA	
	2021	2020	2021	2020
RESULTAT				
Leieinntekter	86 176	84 133	16 289	16 541
Driftskostnader	-6 192	-11 533	-9 689	-12 015
Driftsresultat før verdiendringer	79 984	72 600	6 600	4 526
Verdiendring/gevinst investeringseiendom	189 010	298 825	107 777	163 844
Driftsresultat	268 994	371 425	114 377	168 370
Netto finanskostnader	-48 087	-49 385	-9 479	-12 956
Resultat før skatt	220 907	322 040	104 898	155 414
Skattekostnad	-48 607	-70 854	1 620	2 153
Resultat etter skatt	172 300	251 186	106 518	157 567
Høegh Eiendoms del - resultat etter skatt	86 150	125 593	52 726	77 996
BALANSE				
Anleggsmidler	2 986 484	2 774 549	1 371 344	1 088 800
Omløpsmidler	46 449	55 486	56 976	35 779
Sum eiendeler	3 032 933	2 830 035	1 428 320	1 124 579
Egenkapital	1 195 406	1 023 106	399 003	292 486
Langsiktig gjeld	1 775 446	1 760 914	979 832	795 679
Kortsiktig gjeld	62 081	46 015	49 481	36 415
Sum gjeld	1 837 527	1 806 929	1 029 313	832 093
Sum egenkapital og gjeld	3 032 933	2 830 035	1 428 320	1 124 579

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

TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET		
	2021	2020
Leieinntekter	61 716	54 998
Driftsresultat før verdiendringer	51 519	41 700
Driftsresultat	201 014	268 407
Netto finanskostnader	-31 648	-31 991
Resultat før skatt	169 727	233 905
Resultat etter skatt	144 173	194 669
Sum eiendeler	2 447 876	2 091 484
Sum egenkapital	862 163	724 493
Sum gjeld	1 585 712	1 366 991

HØEGH EIENDOM HOLDING AS
RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Beløp i NOK 1000)

RESULTATOPPSTILLING	NOTE	2021	2020
Administrative kostnader	7	-5 429	-5 124
Driftsresultat		-5 429	-5 124
Finans			
Finansinntekter		4 588	196 803
Finanskostnader		-1 228	-3 832
Netto / sum finans		3 360	192 971
Resultat før skatt		-2 069	187 847
Betalbar skatt		0	0
Endring utsatt skatt	4	1 461	1 970
Årets totalresultat		-608	189 817

BALANSE

(Beløp i NOK 1000)

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	1 191 919	1 193 702
Utsatt skattefordel	4	22 218	20 757
Sum anleggsmidler		1 214 137	1 214 458
Omløpsmidler			
Fordringer		0	0
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		1 214 137	1 214 458

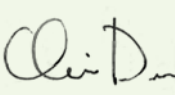
(Beløp i NOK 1000)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	2,3	666 600	666 600
Egne aksjer		-116 655	-116 655
Overkurs		135 440	135 440
Opptjent egenkapital		481 518	528 126
Sum egenkapital	2	1 166 903	1 213 511
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	9		
Leverandørgjeld		310	96
Annen kortsiktig gjeld	5	46 924	851
Sum kortsiktig gjeld		47 234	947
Sum gjeld		47 234	947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 214 137	1 214 458

Oslo, 3.april 2022


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	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Driftsresultat		-5 429	-5 124
Endring i andre fordringer		-	-
Endring i leverandørgjeld		214	-56
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		46 073	-60 078
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		40 858	-65 258
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av finansielle driftsmidler		1 782	-
Elementer uten kontantstrømeffekt		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 782	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Finansinntekter		4 588	196 803
Finanskostnader		-1 228	-3 832
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-	-83 713
Betalt utbytte		-46 000	-44 000
Mottatt utbytte		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringskativiteter		-42 640	65 258
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapi- talen. 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 deltakerkon- toen 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 konsernregnska- pet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

NOTE 2

EGENKAPITAL

(Beløp i NOK 1000)

	AKSJE- KAPI- TAL	OVERKURS	ANNEN OPPTJENT EGENKAPITAL	EGNE AKSJER	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2020	666 600	135 440	528 126	-116 655	1 213 511
Årsresultat			-608		-608
Utbytte			-46 000		-46 000
Egenkapital pr. 31.12.2021	666 600	135 440	481 518	-116 655	1 166 903

NOTE 3

AKSJONÆRTABELL

Aksjekapitalen på kr 666 600 000 har i 2020 og 2021bestått av A-aksjer hver med pålydende kr 101.
Selskapets største aksjonærer pr 31.desember:

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

NOTE 4
SKATTENOTE

(Beløp i NOK 1000)

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	-1 461	-1 970
Skattekostnad ordinært resultat	-1 661	-1 970
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 069	187 847
Permanente forskjeller	-4 573	-196 800
Skattepliktig inntekt	-6 642	-8 953

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

	2021	2020	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-98 106	-91 464	6 642
Avskåret rentefradrag	-2 885	-2 885	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-100 990	-94 348	6 642
Utsatt skattefordel (22 %)	-22 218	-20 757	1 461

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)

	2021	2020
Fordring mot selskap i samme konsern		
Gjeld til selskap i samme konsern*	46 505	433
* Herav saldo på på konsernkonto	- 46 505	- 433

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	98,26 %	1 191 919
Inkognito Eiendom II AS B	21.05.2012	Oslo	100,00 %	1
Sum				1 191 919

NOTE 7
REVISOR OG GODTGJØRELSE

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 596 250,-. Honorar rådgivning revisjon utgjorde kr 0,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2021 til daglig leder. Styrehonorar var kr 418 638,-. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

NOTE 8
FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

NOTE 9
EGNE AKSJER

UTVIKLING I SELSKAPETS EGNE AKSJER	ANTALL EGNE AKSJER
Beholdning pr. 1.1.2021	1 155 000
Beholdning pr. 31.12.2021	1 155 000

NOTE 10 COVID-19

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert.

Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler. Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Höegh Eiendom Holding AS har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Höegh Eiendom Holding AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.



Til generalforsamlingen i Höegh Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Höegh Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

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



Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, 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 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

Eiendomsportefølje



OSLO
Wergelandsveien 7

Wergelandsveien 7, 0167 Oslo
Totalt areal: 10 700 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Grønn C
Breeam In-Use: Very good



OSLO
Indekshuset

Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo
Totalt areal: 31 900 kvm – Eierandel: 50 %
Energimerke: Grønn C/D
Breeam In-Use: Excellent



OSLO
Kristian Augusts gate 23

Kristian Augusts gate 23, 0164 Oslo
Totalt areal: 1 800 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Grønn C



OSLO
Keyersgate 1

Keyersgate 1, 0165 Oslo
Totalt areal: 3.930 kvm – Eierandel 50 %
Energimerke: Grønn G



OSLO
Parkkvartalet

Parkveien 55, 53B og 53A, 0256 Oslo
Totalt areal: 16 900 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Lys grønn E, Lys grønn E og Oransj D
Breeam In-Use: Very good



OSLO
Overkommandoen

Sørkedalsveien 150, 0378 Oslo
Totalt areal: 26 700 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Rød D
Breeam In-Use: Very good



HASLELINJE
Karvesvingen 7 - Kontor

Karvesvingen 7, 0579 Oslo
Totalt areal: 7 053 kvm – Eierandel: 49,5 %
Energimerke: Grønn A/B
Breeam NOR: Very good



HASLELINJE
Karvesvingen 7 - hotell

Karvesvingen 7, 0579 Oslo
Totalt areal: 19 518 kvm – Eierandel: 49,5 %
Energimerke: Grønn A
Breeam NOR: Very Good



OSLO
Ensjøveien 23 B

Ensjøveien 23 B 0661 Oslo
Totalt areal: 3 400 kvm – Eierandel: 50 %
Energimerke: Rød E



OSLO
Akersgata 73

Akersgata 73, 0180 Oslo
Totalt areal: 6 700 kvm – Eierandel: 100%
Energimerke: Gul C
Breeam In-Use: Very good



HASLELINJE
Karvesvingen 3

Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Totalt areal: 15 800 kvm – Eierandel: 0 %
Forvaltning-/utleie for PKH
Energimerke: Gul A
Breeam NOR: Excellent



HASLELINJE
Karvesvingen 2

Karvesvingen 2, 0579 Oslo
Totalt areal: 15 900 kvm – Eierandel: 0 %
Forvaltning-/utleie for PKH
Energimerke: Gul A
Breeam NOR: Excellent



HASLELINJE

Karvesvingen 5

Karvesvingen 5, 0579 Oslo
Totalt areal: 17 500 kvm – Eierandel: 0 %
Forvaltning/utleie for Clarksons
Energimerke: Grønn A
Breeam NOR: Excellent



HASLELINJE

HasleTre

Bøkkerveien 4, 0579 Oslo
Totalt areal: 2.800 kvm
Eierandel 50 %



VERKET MOSS

M:6

Elisabeth Von Hübshs gate 6, 1534 Moss
Totalt areal: 4 200 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Grønn F
Breeam In-Use: Very good



VERKET MOSS

Støperiet

Rebækkas gate, 1534 Moss
Totalt 800 kvm med ulike næringslokaler



HASLELINJE

Bøkkerveien 5

Bøkkerveien 5, 0579 Oslo
Totalt areal 15 200 kvm – eierandel 0 %. Forvaltning/utleie for Malling & Co Eiendomsfond til og med Q4 2021
Energimerke: lys grønn A
Breeam NOR: Very good



HASLELINJE

Haslevangen 16

Haslevangen 16, 0579 Oslo
Totalt areal: 3 000 kvm – Eierandel: 100 %
Energimerke: Grønn B
Breeam NOR: Very good



VERKET MOSS

Verket Scene

Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss
Totalt areal: 3150 kvm – Eierandel 100 %
Energimerke: Rød G



VERKET MOSS

Konvensjonsgaarden

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



SKI

Ski Øst

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



SKI

Drømtorp Ski Næringspark

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



VERKET MOSS

Hotell Riviera

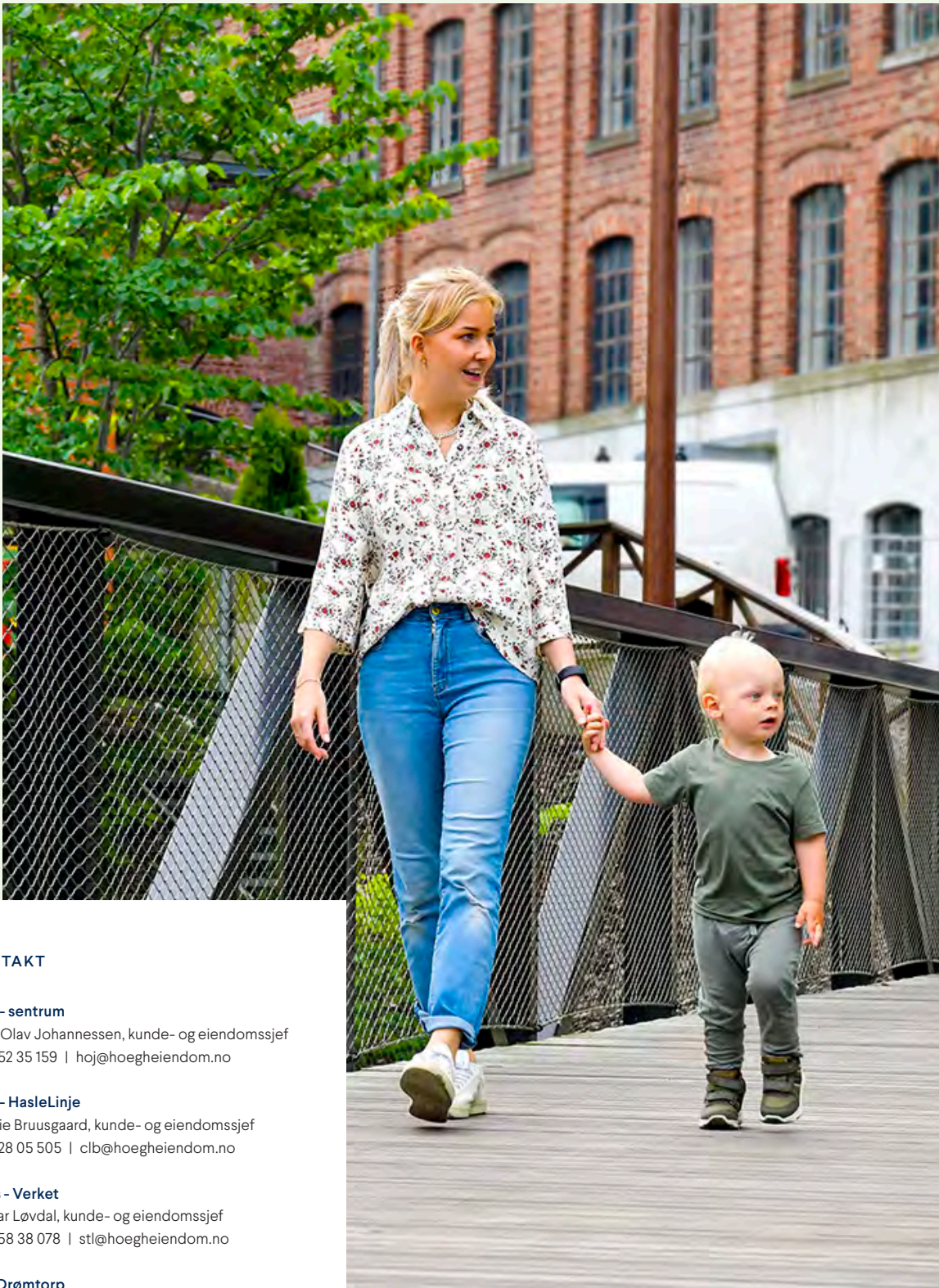
1534 Moss
Totalt areal: 8 800 kvm – Eierandel: 100 %



VERKET MOSS

Ankers hus

Bernt Ankers gate 17, 1534 Moss
Totalt areal: 10 100 kvm – Eierandel: 0 %
Forvaltning for Artic Securities Fond
Energimerke: Grønn A
Breeam NOR: Very Good



KONTAKT

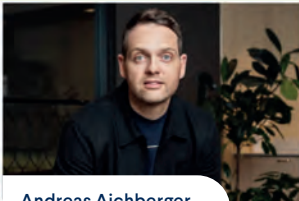
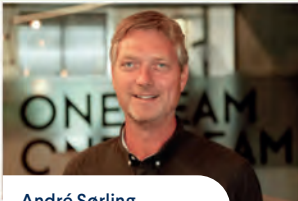
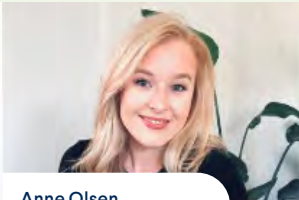
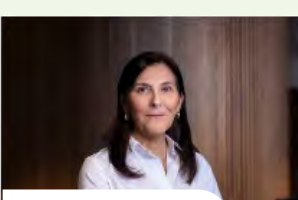
Oslo - sentrum
Hans Olav Johannessen, kunde- og eiendomssjef
+47 952 35 159 | hoj@hoegheiendom.no

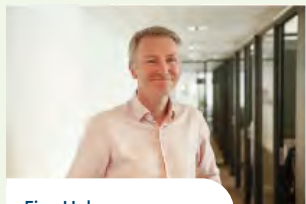
Oslo - HasleLinje
Cecilie Bruusgaard, kunde- og eiendomssjef
+47 928 05 505 | clb@hoegheiendom.no

Moss - Verket
Steinar Løvdal, kunde- og eiendomssjef
+47 458 38 078 | stl@hoegheiendom.no

Ski - Drømtorp
Thea Martine Blyverket, kunde- og eiendomssjef
+47 926 29 867 | tmb@hoegheiendom.no

Vi takker for et godt 2021!

 Anders Wehmer Prosjektleder Ski	 Andreas Aichberger Markedssjef og ansvarig for Ø Oslo	 André Sørling Leder drift og vedlikehold, Moss	 Andrey Meschansky Prosjektutvikler - bolig
 Anjan Banstola Porteføljecontroller Ski	 Anne Olsen Kreativ leder	 Atle Sundby Prosjektdirektør	 Benedikte Ekeli Elter Controller
 Birthe Smedsrud Skeid Finansdirektør / CFO	 Carsten Rudolph Solberg Finanssjef	 Cato Dehli Lauritzen Direktør forretningsområde Oslo	 Cecilie Landgraff Bruusgaard Utleiesjef HasleLinje
 Charlotte Aslaugberg Juridisk leder	 Christine Munch-Finne Advokat/ juridisk leder HCP	 Cristina Martelli Juridisk sekretær	 Dominik Szyلمان Vaktmester
 Eddie Nilssen Driftsleder, Moss	 Eirik Thrygg Administrerende direktør / CEO	 Erling Amundsen Servicekonsulent	 Eva Kristin Talberg Markedsansvarlig Moss



Finn Halvorsen
Direktør forvaltning og bærekraft



Guro Varvin Hjelseng
Prosjektleder Moss



Gøran Karlsen
Analysesjef



Hans Olav Johannessen
Kunde- og eiendomssjef, Oslo



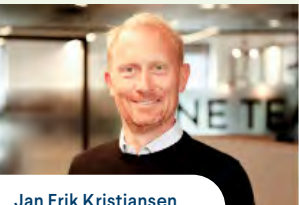
Hege Ellingsberg
Kontoransvarlig Ski



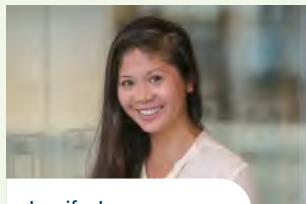
Heidi Thorkildsen Moe
Servicekoordinator og Husvert Ø



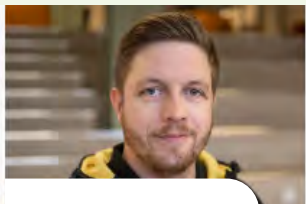
Ivar Bø
Leder drift og vedlikehold, Ski



Jan Erik Kristiansen
Direktør forretningsområde Moss



Jennifer Lamson
Energi- og miljørådgiver



John Henrik Espmarker
Driftstekniker, HasleLinje



Kari Liltved
Daglig leder, Höegh Capital Partners



Karl Erik Navestad
Direktør forretningsområde Ski



Kjetil Stensrud
Driftsleder Søkedalsveien 150



Lars Steinar R. Martinsen
Autorisert regnskapsfører



Lasse Nordby
Driftsleder, Moss



Leena Mari Male Lyngstad
Økonomisjef



Lene Busund
Leder teknologi- og kundeopplevelse



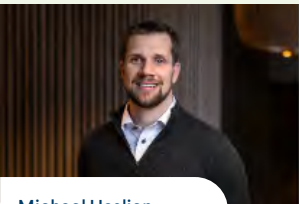
Lene Hansen
Servicekoordinator og Husvert Ø Verket Moss



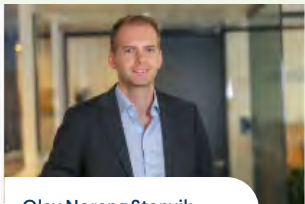
Line Røseth Karlsen
Energi- og miljørådgiver



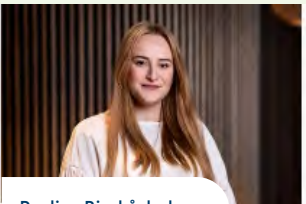
May Elisabeth S. Kinne
Leder drift og vedlikehold, Oslo



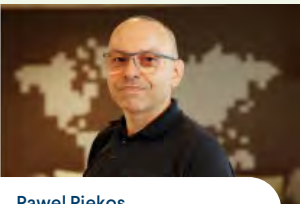
Michael Haslien
Prosjektleder Moss



Olav Norang Stenvik
Porteføljecontroller Moss



Pauline Bjerkåsholmen
Regnskapsmedarbeider



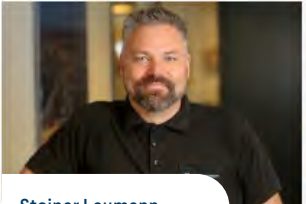
Pawel Piekos
Vaktmester, HasleLinje



Rita Barkholm
Leder drift og vedlikehold, HasleLinje



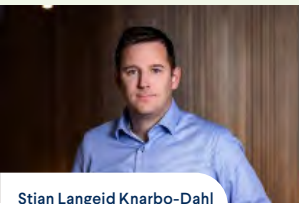
Severin Sørlie
Kunde- og utleiekoordinator



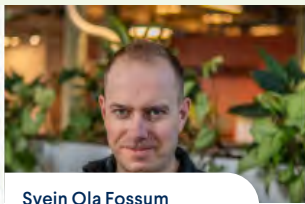
Steinar Laumann
Vaktmester, HasleLinje



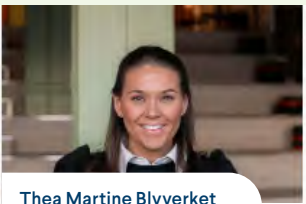
Steinar Løvdal
Kunde- og eiendomssjef, Moss



Stian Langeid Knarbo-Dahl
Prosjektleder Ettermarked



Svein Ola Fossum
Driftstekniker, Ski



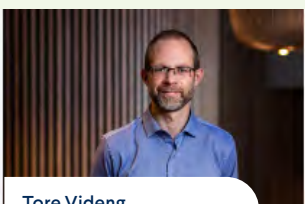
Thea Martine Blyverket
Kunde- og eiendomssjef, Ski



Tom Lund
Driftsleder, HasleLinje



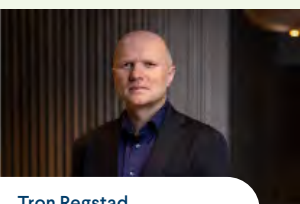
Tore Nergård
Kontraktsforvalter



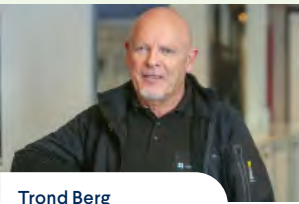
Tore Videng
Regnskapsfører



Trine Reinertsen
HR sjef



Tron Regstad
Porteføljecontroller Oslo



Trond Berg
Driftsleder, Oslo



Trygve Berg
Driftsleder Akersgt 73, Wergelandsv. 7



William Fremstad
Driftstekniker, Oslo



Øyvind Meyer Kristiansen
Prosjektleder Oslo

Vi skaper
levende steder
som begeistrer