



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 263 867
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGEIENDOM AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 250	5 000
Sum kostnader		5 250	5 000
Driftsresultat		-5 250	-5 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		180 427	114 420
Sum finansinntekter		180 427	114 420
Netto finans		180 427	114 420
Ordinært resultat før skattekostnad		175 177	109 420
Skattekostnad på resultat	4	36 234	22 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		138 943	87 103
Årsresultat	6	138 943	87 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		138 943	87 103
Totalresultat		138 943	87 103
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		128 467	85 348
Annen egenkapital		10 476	1 755
Sum overføringer og disponeringer		138 943	87 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			2
Lån til foretak i samme konsern	5	5 188 848	5 123 090
Investeringer i aksjer og andeler		2	
Sum finansielle anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Sum anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		5 188 850	5 123 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum opptjent egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum egenkapital	6	5 024 148	5 015 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		-1 755
Kortsiktig konserngjeld	5	164 701	109 420
Sum kortsiktig gjeld		164 701	107 665
Sum gjeld		164 701	107 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 188 850	5 123 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659586

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 263 867
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGEIENDOM AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 977 263 867
BOLIGEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 250	5 000
Sum kostnader		5 250	5 000
Driftsresultat		-5 250	-5 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		180 427	114 420
Sum finansinntekter		180 427	114 420
Netto finans		180 427	114 420
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	36 234	22 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		138 943	87 103
Årsresultat	6	138 943	87 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		138 943	87 103
Totalresultat		138 943	87 103
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		128 467	85 348
Annen egenkapital		10 476	1 755
Sum overføringer og disponeringer		138 943	87 103



Organisasjonsnr: 977 263 867
BOLIGEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			2
Lån til foretak i samme konsern	5	5 188 848	5 123 090
Investeringer i aksjer og andeler		2	
Sum finansielle anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Sum anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		5 188 850	5 123 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum opptjent egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum egenkapital	6	5 024 148	5 015 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		-1 755
Kortsiktig konserngjeld	5	164 701	109 420



Sum kortsiktig gjeld	164 701	107 665
Sum gjeld	164 701	107 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 188 850	5 123 092



Organisasjonsnr: 977 263 867
BOLIGEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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

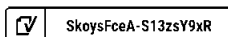


Årsregnskap

2023

Boligeiendom AS

Org.nr.:977 263 867





Årsberetning 2023 for Boligeiendom AS

Denne årsberetningen gjelder Boligeiendom AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 0 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 175 177 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 5 024 148 sammenlignet med NOK 5 015 427 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av:
God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfældigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

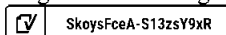
Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde



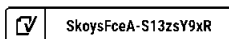


av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024
Styret i Boligeiendom AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Hagan
styremedlem

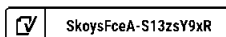




Resultatregnskap			
Boligeiendom AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad		5 250	5 000
Sum driftskostnader		5 250	5 000
Driftsresultat		-5 250	-5 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		180 427	114 420
Resultat av finansposter		180 427	114 420
Ordinært resultat før skattekostnad		175 177	109 420
Skattekostnad på resultat	4	36 234	22 317
Årsresultat	6	138 943	87 103
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		128 467	85 348
Annen egenkapital		10 476	1 755
Sum overføringer		138 943	87 103

Boligeiendom AS, orgnr. 977 263 867

Side 4

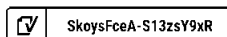




Balanse			
Boligeiendom AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	2
Lån til foretak i samme konsern	5	5 188 848	5 123 090
Investeringer i aksjer og andeler		2	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Sum anleggsmidler		5 188 850	5 123 092
Fordringer			
SUM EIENDELER		5 188 850	5 123 092


Boligeiendom AS, orgnr. 977 263 867

Side 5





Balanse			
Boligeiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum opptjent egenkapital		4 924 148	4 915 427
Sum egenkapital	6	5 024 148	5 015 427
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	0	-1 755
Gjeld til konsernselskap	5	164 701	109 420
Sum kortsiktig gjeld		164 701	107 665
Sum gjeld		164 701	107 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 188 850	5 123 092
Oslo, 15.04.2024 Styret i Boligeiendom AS			
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Boligeiendom AS, orgnr. 977 263 867			Side 6

 SkoysFceA-S13zsY9xR



Noter 2023

Boligeiendom AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

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

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til





Noter 2023

Boligeiendom AS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskap har ikke revisjonsplikt. Revisjonshonorar er ikke belastet.



**Noter 2023**

Boligeiendom AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	36 234	22 317
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	36 234	22 317
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	175 177	109 420
Permanente forskjeller	-10 476	-7 977
Avgitt konsernbidrag	-164 701	-101 443
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 234	22 317
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-36 234	-24 072
Sum betalbar skatt i balansen	0	-1 755

Note 5 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	5 188 848	5 123 090
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	5 188 848	5 123 090
Gjeld	2023	2022
Avsatt konsernbidrag	164 701	109 420
Gjeld til konsernselskap	0	0
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
Sum gjeld	164 701	109 420

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 0.



Noter 2023

Boligeiendom AS

Note 6 Egenkapital

Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	4 915 427	0	5 015 427
Årets resultat			138 943	138 943
Konsernbidrag avgitt			-1 755	-1 755
Konsernbidrag avgitt			-128 467	-128 467
Pr 31.12.2023	100 000	4 915 427	8 721	5 024 148

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Boligeiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balansef ørt verdi
Fredensborgveien 24B ANS	99,00 %	1
Maridalsveien 9 B ANS	50,00 %	1
Balanseført verdi 31.12.		2



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:55

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete · 15.04.2024 13:09

DOCUMENT ID:
S13zsY9xR

ENVELOPE ID:
SkoyoFceA-S13zsY9xR

DOCUMENT NAME:
Boligeiendom AS 12.04.24.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 15:04	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 14:15	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:55	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:54	Low	IP: 85.165.147.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed