



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 040
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 615	
Leieinntekter	3	95 255 320	3 513 946
Sum inntekter		95 271 935	3 513 946
Kostnader			
Varekostnad		13 615	
Avskrivning på varige driftsmidler	4	361 013	383 504
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	18 292 761	3 332
Sum kostnader		18 667 389	386 835
Driftsresultat		76 604 546	3 127 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		834 945	710 561
Sum finansinntekter		834 945	710 561
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 218 848	
Annen rentekostnad		100 484	
Sum finanskostnader		19 319 332	
Netto finans		-18 484 387	710 561
Ordinært resultat før skattekostnad		58 120 159	3 837 671
Skattekostnad på resultat	6	4 842 040	844 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 278 119	2 993 384
Årsresultat	7	53 278 119	2 993 384
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 278 119	2 993 384
Totalresultat		53 278 119	2 993 384
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		53 278 119	2 993 384
Sum overføringer og disponeringer		53 278 119	2 993 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	19 516 119	10 622 093
Sum immaterielle eiendeler		19 516 119	10 622 093
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 310 428 589	94 473 234
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	5 982 743	2 409
Sum varige driftsmidler	4	1 316 411 333	94 475 643
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		26 316 226
Andre langsiktige fordringer		321 823	
Sum finansielle anleggsmidler		321 823	26 316 226
Sum anleggsmidler		1 336 249 275	131 413 962
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		331 791	132
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		331 791	132
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		55 413	1 534 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 413	1 534 702
Sum omløpsmidler		387 204	1 534 835
SUM EIENDELER		1 336 636 479	132 948 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	392 653	420 662
Overkurs		106 916 137	2 538 299
Annen innskutt egenkapital		493 091	
Sum innskutt egenkapital		107 801 880	2 958 961
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		275 545 709	129 747 626
Sum opptjent egenkapital		275 545 709	129 747 626
Sum egenkapital	7	383 347 590	132 706 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	45 216 434	
Sum avsetninger for forpliktelser		45 216 434	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 031 659	
Langsiktig konserngjeld	8	906 923 373	
Sum annen langsiktig gjeld		907 955 032	
Sum langsiktig gjeld		953 171 467	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 910	
Skyldig offentlige avgifter			242 209
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		55 513	
Sum kortsiktig gjeld		117 423	242 209
Sum gjeld		953 288 889	242 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 636 479	132 948 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492375

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 040
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 615	
Leieinntekter	3	95 255 320	3 513 946
Sum inntekter		95 271 935	3 513 946
Kostnader			
Varekostnad		13 615	
Avskrivning på varige driftsmidler	4	361 013	383 504
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	18 292 761	3 332
Sum kostnader		18 667 389	386 835
Driftsresultat		76 604 546	3 127 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		834 945	710 561
Sum finansinntekter		834 945	710 561
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 218 848	
Annen rentekostnad		100 484	
Sum finanskostnader		19 319 332	
Netto finans		-18 484 387	710 561
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	4 842 040	844 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 278 119	2 993 384
Årsresultat	7	53 278 119	2 993 384
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 278 119	2 993 384
Totalresultat		53 278 119	2 993 384
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		53 278 119	2 993 384
Sum overføringer og disponeringer		53 278 119	2 993 384



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 19 516 119 10 622 093
Sum immaterielle eiendeler 19 516 119 10 622 093

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 8 1 310 428 589 94 473 234
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. 4 5 982 743 2 409
Sum varige driftsmidler 4 1 316 411 333 94 475 643

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 8 26 316 226
Andre langsiktige fordringer 321 823
Sum finansielle anleggsmidler 321 823 26 316 226

Sum anleggsmidler 1 336 249 275 131 413 962

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 331 791 132
Konsernfordringer 8 331 791
Sum fordringer 331 791 132

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 55 413 1 534 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 55 413 1 534 702

Sum omløpsmidler 387 204 1 534 835

SUM EIENDELER 1 336 636 479 132 948 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9	392 653	420 662
Overkurs		106 916 137	2 538 299
Annen innskutt egenkapital		493 091	
Sum innskutt egenkapital		107 801 880	2 958 961
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		275 545 709	129 747 626
Sum opptjent egenkapital		275 545 709	129 747 626
Sum egenkapital	7	383 347 590	132 706 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	45 216 434	
Sum avsetninger for forpliktelseser		45 216 434	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 031 659	
Langsiktig konserngjeld	8	906 923 373	
Sum annen langsiktig gjeld		907 955 032	
Sum langsiktig gjeld		953 171 467	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 910	
Skyldig offentlige avgifter			242 209
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		55 513	
Sum kortsiktig gjeld		117 423	242 209
Sum gjeld		953 288 889	242 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 636 479	132 948 797



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

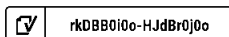


Årsregnskap

2022

Heimstaden Property 1 AS

Org.nr.:989 080 040





Årsberetning 2022 for Heimstaden Property 1 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 1 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.

Omsetningen for selskapet var NOK 95 271 935 i 2022 med et ordinært resultat før skatt på NOK 58 120 159 for 2022

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 383 347 590 sammenlignet med NOK 132 706 588 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 beskjeden 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 forkuddsvis 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 beskjeden 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.

Selskapet har i løpet av 2022 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Selskapets virksomhet er å være holdingsselskap for konsernets eiendomsselskaper som i hovedsak befinner seg i Oslo regionen.

Likestilling

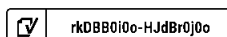
Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder:

Det ikke er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders 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 finner på vårt webside:





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

Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2022 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2023. Markedet for boligeiendom i Norge 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.

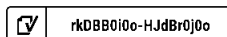
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2023

Styret i Heimstaden Property 1 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Anda Cevere
styremedlem






Resultatregnskap			
Heimstaden Property 1 AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		16 615	0
Leieinntekter	3	95 255 320	3 513 946
Sum driftsinntekter		95 271 935	3 513 946
Varekostnad			
Varekostnad		13 615	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	361 013	383 504
Annen driftskostnad	5	18 292 761	3 332
Sum driftskostnader		18 667 389	386 835
Driftsresultat		76 604 546	3 127 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		834 945	710 561
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 218 848	0
Rentekostnad		100 484	0
Resultat av finansposter		-18 484 387	710 561
Ordinært resultat før skattekostnad		58 120 159	3 837 671
Skattekostnad på resultat	6	4 842 040	844 287
Resultat		53 278 119	2 993 384
Årsresultat	7	53 278 119	2 993 384
Overføringer			
Annen egenkapital		53 278 119	2 993 384
Sum overføringer		53 278 119	2 993 384



Balanse			
Heimstaden Property 1 AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	19 516 119	10 622 093
Sum immaterielle eiendeler		19 516 119	10 622 093
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 310 428 589	94 473 234
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	5 982 743	2 409
Sum varige driftsmidler	4	1 316 411 333	94 475 643
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	0	26 316 226
Andre langsiktige fordringer		321 823	0
Sum finansielle anleggsmidler		321 823	26 316 226
Sum anleggsmidler		1 336 249 275	131 413 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		331 791	132
Sum fordringer		331 791	132
Bankinnskudd og kontanter		55 413	1 534 702
Sum omløpsmidler		387 204	1 534 835
SUM EIENDELER		1 336 636 479	132 948 797



Balanse			
Heimstaden Property 1 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	420 662	420 662
Annen innskutt egenkapital		493 091	0
Overkurs		106 916 137	2 538 299
Sum innskutt egenkapital		107 829 889	2 958 961
Annen egenkapital		275 517 700	129 747 626
Sum opptjent egenkapital		275 517 700	129 747 626
Sum egenkapital	7	383 347 590	132 706 588
Gjeld			
Utsatt skatt	6	45 216 434	0
Sum avsetning for forpliktelser		45 216 434	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 031 659	0
Gjeld til konsernselskap	8	906 923 373	0
Sum annen langsiktig gjeld		907 955 032	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 910	0
Skyldig offentlige avgifter		0	242 209
Annen kortsiktig gjeld		55 513	0
Sum kortsiktig gjeld		117 423	242 209
Sum gjeld		953 288 889	242 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 636 479	132 948 797
Oslo, 28.02.2023			
Styret i Heimstaden Property 1 AS			
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Anda Cevere styremedlem	
Heimstaden Property 1 AS, orgnr. 989 080 040			Side 6

 rkDBB0i0o-HJdBr0j0o



Noter 2022

Heimstaden Property 1 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. 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.

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

Konsern

Heimstaden Property 1 AS, orgnr. 989 080 040

Side 7



rkDBB0i0o-HJdBr0j0o



Noter 2022

Heimstaden Property 1 AS

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo

Note 2 Fusjon

Selskapet har skiftet navn fra Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS til Heimstaden Property 1 AS i 2022. Selskapene på listen nedenfor er i 2022 fusjonert inn i Heimstaden Property 1 AS. Det overtakendes selskaps regnskap vises som sammenligningstall. Fusjonen er gjennomført som en søster-fusjon med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet, etter reglene i aksjeloven om kontinuitet.. Fusjonen ble gjennomført med virkning 01.01.2022.

Partene i fusjonen	Organisasjonr	Forretningsadresse		Fusjon
Heimstaden Property 1 AS	989 080 040	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overtakende
Brobekkveien 31 Senter AS	996 318 176	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
D4 Næring AS	923 526 501	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Darres Gate 2 Eiendom AS	923 526 692	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Fredensborg 24 Næring AS	920 669 832	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Fredensborgveien Eiendom AS	914 218 950	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
F24 Fredensborg AS	819 997 942	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Holmestrandgata 4 AS	988 910 848	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Maridalsveien 37 Eiendomsselskap AS	917 320 632	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Maridalsveien 9 AS	989 079 956	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Sandakerveien 58 B-C AS	916 108 400	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Sandakerveien 78 Eiendom AS	997 987 179	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Sofienberggaten 35 AS	935 410 258	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
S39 Parkering AS	921 851 871	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
S39 Næring AS	921 852 053	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
St olav gate 21 AS	984 217 609	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Stavangergata 23-27 AS	988 908 665	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Thulstrupgate 5-7 AS	988 908 614	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Waldemar Thranes gate 71 AS	923 526 625	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Waldemar Thranes gate 73 AS	923 526 587	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende
Waldemar Tårn AS	922 044 333	Sognsveien 9C	0450 Oslo	Overdragende

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Heimstaden Norway AS gjennom en barehouse-avtale.



Noter 2022

Heimstaden Property 1 AS

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	990 731 605	2 124 076	992 855 682
Oppskrivning pr. 01.01.22	16 235 482		16 235 482
Tilgang kjøpte driftsmidler	189 558 568		189 558 568
Anskaffelseskost 31.12.22	1 196 525 656	2 124 076	1 198 649 732
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	3 661 795	2 124 076	5 785 871
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	3 661 795	2 124 076	5 785 871
Bokført verdi 31.12.22	1 192 863 861	0	1 192 863 861
Årets ordinære avskrivninger	86 290	2 409	88 699

Note 5 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

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norway AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norway AS.

**Noter 2022**

Heimstaden Property 1 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	4 842 040	844 287
Skattekostnad ordinært resultat	4 842 040	844 287
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	58 120 159	3 837 671
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 597 868	-1 097 689
Anvendelse av fremførbart underskudd	-60 718 027	-2 739 982
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	186 818 633	189 241 888	2 423 255
Gevinst – og tapskonto	698 450	873 063	174 613
Sum	187 517 083	190 114 951	2 597 868
Akkumulert fremførbart underskudd	-69 380 870	-130 098 897	-60 718 027
Avskåret rentefradrag	-1 316 602	-1 316 602	0
Grunnlag for utsatt skatt	116 819 611	58 699 453	-58 120 159
Utsatt skatt (22 %)	25 700 315	12 913 880	-12 786 435



Noter 2022

Heimstaden Property 1 AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	420 662	2 538 299	0	0	2 958 961
Pr 01.01.2022	420 662	2 538 299	0	0	2 958 961
Fusjon 01.01.22(note 2)		104 377 838	493 091	222 239 581	327 110 510
Saldo etter fusjon 01.01.22	420 662	106 916 137	493 091	222 239 581	330 069 471
Årets resultat				53 278 119	53 278 119
Konsernbidrag mottatt				0	0
Pr 31.12.2022	420 662	106 916 137	493 091	275 517 700	383 347 590

**Noter 2022**

Heimstaden Property 1 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordring	2022	2021
Mottatt konsernbidrag	0	0
Fordring	-906 923 373	0
Sum fordringer	-906 923 373	0

Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld	0	-26 316 226
Sum gjeld pr.31.12	0	-26 316 226

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 1 310 428 589,-.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	450 662	0,9	420 662
Sum	450 662		420 662

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	450 662	100,0	100,0



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.02.2023 20:35

SENT BY OWNER:
Pham Myhra - 28.02.2023 20:25

DOCUMENT ID:
HJdBr0j0o

ENVELOPE ID:
rkDBB0i0o-HJdBr0j0o

DOCUMENT NAME:
28.02.23 Heimstaden Property 1 AS.pdf
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
28.02.23 Heimstaden Property 1 AS.pdf-pAdES-rkWuBRoRi.pdf
28.02.23 Heimstaden Property 1 AS.pdf-pAdES-B1qurAiCi.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	28.02.2023 20:30 28.02.2023 20:29	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 76/04/26) IP: 213.155.158.162
Anda Cevere anda.cevere@heimstaden.no	Signed Authenticated	28.02.2023 20:35 28.02.2023 20:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 85/09/27) IP: 195.0.152.26

* 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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heimstaden Property 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo document key: 62LIP-ET24F-T66QL-X75YZ-2WY7N-EPAHA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-13 13:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 62LIP-ET24F-T66QL-X75YZ-2WY7N-EPAHA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>