



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 2 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			
Inntekter			
Leieinntekter		113 879 000	96 188 451
Sum inntekter	4	113 879 000	96 188 451
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	6	37 637	116 548
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	35 397 156	100
Sum kostnader	4	35 434 793	116 648
Driftsresultat		78 444 207	96 071 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 074	23 162
Annen finansinntekt		3 694	
Sum finansinntekter		226 768	23 162
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 445 474	6 402 718
Annen rentekostnad		52 969	
Annen finanskostnad		33 577	
Sum finanskostnader		11 532 020	6 402 718
Netto finans		-11 305 252	-6 379 556
Ordinært resultat før skattekostnad		67 138 956	89 692 247
Skattekostnad på resultat	7	15 030 762	19 732 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 108 193	69 959 954
Årsresultat		52 108 193	69 959 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 108 193	69 959 954
Totalresultat		52 108 193	69 959 954
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag		52 681 758	59 979 971
Avsatt til annen egenkapital			9 979 982
Overført fra annen egenkapital		-573 565	
Sum overføringer og disponeringer	9	52 108 193	69 959 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 098 975	723 632 663
Inventar og utstyr	6		158 410
Sum varige driftsmidler	6	90 098 975	723 791 073
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		90 098 975	723 791 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 585 998	371 429
Andre kortsiktige fordringer		677 985	
Konsernfordringer	8	164 176 736	
Sum fordringer		169 440 719	371 429
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			76 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			76 654
Sum omløpsmidler		169 440 719	448 083
SUM EIENDELER		259 539 693	724 239 156

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	140 798	1 910 200
Beholdning av egne aksjer	9, 10		
Overkurs	9		179 228 283
Annen innskutt egenkapital	9		76 889 969
Sum innskutt egenkapital		140 798	258 028 452
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	43 815	127 385 544
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		43 815	127 385 544
Sum egenkapital	9	184 613	385 413 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 778 601	17 681 727
Sum avsetninger for forpliktelser		1 778 601	17 681 727
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån			240 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 067 732	
Sum annen langsiktig gjeld		1 067 732	240 000
Sum langsiktig gjeld		2 846 334	17 921 727
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	211 454 648	241 929 279
Leverandørgjeld		5 477 959	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		231 113	
Utbytte	8	14 923 682	76 897 399
Annen kortsiktig gjeld		24 421 344	2 076 754
Sum kortsiktig gjeld		256 508 747	320 903 432
Sum gjeld		259 355 080	338 825 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 539 693	724 239 156



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659620

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 2 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: 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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		113 879 000	96 188 451
Sum inntekter	4	113 879 000	96 188 451
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	6	37 637	116 548
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	35 397 156	100
Sum kostnader	4	35 434 793	116 648
Driftsresultat		78 444 207	96 071 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 074	23 162
Annen finansinntekt		3 694	
Sum finansinntekter		226 768	23 162
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 445 474	6 402 718
Annen rentekostnad		52 969	
Annen finanskostnad		33 577	
Sum finanskostnader		11 532 020	6 402 718
Netto finans		-11 305 252	-6 379 556
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	15 030 762	19 732 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 108 193	69 959 954
Årsresultat		52 108 193	69 959 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 108 193	69 959 954
Totalresultat		52 108 193	69 959 954
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		52 681 758	59 979 971
Avsatt til annen egenkapital			9 979 982
Overført fra annen egenkapital		-573 565	



Sum overføringer og disponeringer	9	52 108 193	69 959 954
--------------------------------------	---	------------	------------



Organisasjonsnr: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 098 975	723 632 663
Inventar og utstyr	6		158 410
Sum varige driftsmidler	6	90 098 975	723 791 073
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		90 098 975	723 791 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 585 998	371 429
Andre kortsiktige fordringer		677 985	
Konsernfordringer	8	164 176 736	
Sum fordringer		169 440 719	371 429
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			76 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			76 654
Sum omløpsmidler		169 440 719	448 083
SUM EIENDELER		259 539 693	724 239 156
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	140 798	1 910 200
Beholdning av egne aksjer	9, 10		
Overkurs	9		179 228 283
Annen innskutt egenkapital	9		76 889 969
Sum innskutt egenkapital		140 798	258 028 452



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	43 815	127 385 544
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		43 815	127 385 544
Sum egenkapital	9	184 613	385 413 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 778 601	17 681 727
Sum avsetninger for forpliktelser		1 778 601	17 681 727
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån			240 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 067 732	
Sum annen langsiktig gjeld		1 067 732	240 000
Sum langsiktig gjeld		2 846 334	17 921 727
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	211 454 648	241 929 279
Leverandørgjeld		5 477 959	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		231 113	
Utbytte	8	14 923 682	76 897 399
Annen kortsiktig gjeld		24 421 344	2 076 754
Sum kortsiktig gjeld		256 508 747	320 903 432
Sum gjeld		259 355 080	338 825 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 539 693	724 239 156



Organisasjonsnr: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 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 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 2 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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, 03. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Property 2 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

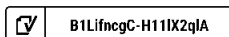


Årsregnskap

2023

Heimstaden Property 2 AS

Org.nr.:914 205 816



B1LifncgC-H11IX2qIA



Årsberetning 2023 for Heimstaden Property 2 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 2 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 113 879 000 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 67 138 956 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 184 613 sammenlignet med NOK 385 413 997 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 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:

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 Heimstaden Property 2 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





Resultatregnskap			
Heimstaden Property 2 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		113 879 000	96 188 451
Sum driftsinntekter	4	113 879 000	96 188 451
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	6	37 637	116 548
Annen driftskostnad	5	35 397 156	100
Sum driftskostnader	4	35 434 793	116 648
Driftsresultat		78 444 207	96 071 803
Finansposter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 074	23 162
Annen finansinntekt		3 694	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 445 474	6 402 718
Annen rentekostnad		52 969	0
Annen finanskostnad		33 577	0
Resultat av finansposter		-11 305 252	-6 379 556
Resultat før skattekostnad		67 138 956	89 692 247
Skattekostnad på resultat	7	15 030 762	19 732 293
Resultat		52 108 193	69 959 954
Årsresultat		52 108 193	69 959 954
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag (netto etter skatt)		52 681 758	59 979 971
Avsatt til annen egenkapital		0	9 979 982
Overført fra annen egenkapital		-573 565	0
Sum overføringer	9	52 108 193	69 959 954



Balanse			
Heimstaden Property 2 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 098 975	723 632 663
Inventar og utstyr	6	0	158 410
Sum varige driftsmidler	6	90 098 975	723 791 073
Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
Sum anleggsmidler		90 098 975	723 791 073
Fordringer			
Kundefordringer		4 585 998	371 429
Andre kortsiktige fordringer		677 985	0
Fordring på konsernselskap	8	164 176 736	0
Sum fordringer		169 440 719	371 429
Bankinnskudd		0	76 654
Sum omløpsmidler		169 440 719	448 083
Sum eiendeler		259 539 693	724 239 156

Heimstaden Property 2 AS, orgnr. 914 205 816 Side 5

B1LifncgC-H11IX2qlA



Balanse			
Heimstaden Property 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	140 798	1 910 200
Overkurs	9	0	179 228 283
Annen innskutt egenkapital	9	0	76 889 969
Sum innskutt egenkapital		140 798	258 028 452
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	43 815	127 385 544
Sum opptjent egenkapital		43 815	127 385 544
Sum egenkapital	9	184 613	385 413 997
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	1 778 601	17 681 727
Sum avsetning for forpliktelser		1 778 601	17 681 727
Obligasjonslån		0	240 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 067 732	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 067 732	240 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	211 454 648	241 929 279
Leverandørgjeld		5 477 959	0
Skyldig offentlige avgifter		231 113	0
Avsatt konsernbidrag	8	14 923 682	76 897 399
Annen kortsiktig gjeld		24 421 344	2 076 754
Sum kortsiktig gjeld		256 508 747	320 903 432
Sum gjeld		259 355 080	338 825 159
Sum egenkapital og gjeld		259 539 693	724 239 156
Oslo, 15.04.2024			
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Heimstaden Property 2 AS, orgnr. 914 205 816		Side 6	

B1LifncgC-H11IX2qlA



Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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. Innestående 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

Heimstaden Property 2 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer

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.





Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

Note 2 Fisjon

Heimstaden Property 2 AS (overdragende selskap), og Kirkeveien 166 AS, Kirkeveien 166 II AS, Pilestredet 103 AS, Rødstuveien 15-23 AS, Stovner Senter Bolig AS, Teisenveien 5 AS, Torshovgata 12 AS, Trondheimsveien 187-193 AS og Økernveien 149 AS (overtagende selskap) vedtok 09.10.23 en fisjonsplan ved at leilighetsseksjoner og tilhørende gjeld overføres fra Heimstaden Property 2 AS til de overtagende selskapene. Ved fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse i Heimstaden Property 2 AS på kr 1 769 402.

Fisjonene er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fisjon.

Fisjonene er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.23 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.23.

Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 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 4 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere driftet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

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 110 301,- ekskl.mva.





Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

Note 6 Anleggsmidler

Driftsmidler forventet økonomisk levetid på 3-7 år.

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Eiendom	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	728 030 040	274 958	728 304 998
Fisjon	-642 873 279	-120 773	-642 994 052
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 339 591		9 339 591
Anskaffelseskost 31.12.23	94 496 352	154 185	94 650 537
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	4 397 377	154 185	4 551 562
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	4 397 377	154 185	4 551 562
Bokført verdi 31.12.23	90 098 975	0	90 098 975





Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 858 957	16 917 428
Endring i utsatt skatt	171 805	2 814 865
Skattekostnad ordinært resultat	15 030 762	19 732 293
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	67 138 956	89 692 247
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	401 759	-12 794 847
Avgitt konsernbidrag	-67 540 715	-76 897 399
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	14 858 957	16 917 428
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 858 957	-16 917 428
Sum betalbar skatt i balansen	0	0





Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

Endring i fordringer mot konsern har utdypende forklaring i note 2 Fisjon.
Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

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

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	164 176 736	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	164 176 736	0
Gjeld	2023	2022
Avsatt konsernbidrag	14 923 682	76 897 399
Gjeld til konsernselskap	211 454 648	241 929 279
Leverandørgjeld til konsernselskap	2 630 429	0
Sum gjeld	229 008 759	318 826 678

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 90 098 975.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	1 910 200	179 228 283	76 889 969	127 385 544	385 413 997
Fisjon	-1 769 402	-166 017 620	-71 222 518	-198 263 312	-437 272 852
Mottatt konsernbidrag	0	0	52 617 033	0	52 617 033
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-52 725 573	-52 725 573
Årets resultat	0	0	0	52 108 193	52 108 193
Nettoføring av EK	0	-13 210 663	-58 284 484	71 495 147	0
Pr. 31.12.	140 798	0	0	0	140 798

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 407,98	140 798
Sum	100		140 798

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

Heimstaden Property 2 AS, orgnr. 914 205 816

Side 13

B1LifncgC-H11IX2qIA



Noter 2023

Heimstaden Property 2 AS

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0





Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:37

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:
H11X2qlA

ENVELOPE ID:
B1LifncgC-H11X2qlA

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 2 AS 15.04.24.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:30	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:28	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:37	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:31	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