



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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: 28.03.2023

### 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, 24.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	15 783 262	6 130 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 783 262</b>	<b>6 130 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	274	1
<b>Sum kostnader</b>		<b>274</b>	<b>1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 782 988</b>	<b>6 130 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 178	
Annen renteinntekt		13	1 331
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 191</b>	<b>1 331</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 269 002	465 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 269 002</b>	<b>465 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 267 811</b>	<b>-464 234</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 515 177</b>	<b>5 666 344</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 533 339	1 246 596
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 984 019	2 176 057
Annen egenkapital		5 997 819	2 243 691



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		8 981 838	4 419 748



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	307 037 844	84 115 998
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 721 771	1 721 771
Overkurs		42 913 173	36 065 029
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 634 944</b>	<b>37 786 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 214 808	15 940 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 214 808</b>	<b>15 940 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>57 849 752</b>	<b>53 727 530</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	34 510 884	9 675 790
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>34 510 884</b>	<b>9 675 790</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		210 851 442	17 922 861
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 851 442</b>	<b>17 922 861</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>245 362 326</b>	<b>27 598 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	3 825 666	2 789 817
Annen kortsiktig gjeld		100	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 825 766</b>	<b>2 789 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>249 188 092</b>	<b>30 388 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492364

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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: 28.03.2023

#### 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: 989 080 407  
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	15 783 262	6 130 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 783 262</b>	<b>6 130 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	274	1
<b>Sum kostnader</b>		<b>274</b>	<b>1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 782 988</b>	<b>6 130 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 178	
Annen renteinntekt		13	1 331
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 191</b>	<b>1 331</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 269 002	465 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 269 002</b>	<b>465 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 267 811</b>	<b>-464 234</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	2 533 339	1 246 596
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 984 019	2 176 057
Annen egenkapital		5 997 819	2 243 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>





Organisasjonsnr: 989 080 407  
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	307 037 844	84 115 998
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 721 771	1 721 771
Overkurs		42 913 173	36 065 029
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 634 944</b>	<b>37 786 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 214 808	15 940 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 214 808</b>	<b>15 940 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>57 849 752</b>	<b>53 727 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	34 510 884	9 675 790
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>34 510 884</b>	<b>9 675 790</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		210 851 442	17 922 861



Sum annen langsiktig gjeld		210 851 442	17 922 861
Sum langsiktig gjeld		245 362 326	27 598 650
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	3 825 666	2 789 817
Annen kortsiktig gjeld		100	
Sum kortsiktig gjeld		3 825 766	2 789 817
Sum gjeld		249 188 092	30 388 468
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>



Organisasjonsnr: 989 080 407  
HEIMSTADEN PROPERTY 3 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

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 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 3 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 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



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 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, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo document key: FOUCS-5WVA5-HDL4X-MYEZU-KN1CT1-E6H3B



# 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: FOUCS-5WVA5-HDL4X-MYEZU-KV1CT-E6H3B

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>

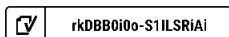


# Årsregnskap

**2022**

**Heimstaden Property 3 AS**

Org.nr.:989 080 407






<b>Resultatregnskap</b>			
Heimstaden Property 3 AS			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	3	15 783 262	6 130 579
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 783 262</b>	<b>6 130 579</b>
Annens driftskostnad	5	274	1
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>274</b>	<b>1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 782 988</b>	<b>6 130 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 178	0
Renteinntekt		13	1 331
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 269 002	465 565
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 267 811</b>	<b>-464 234</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 515 177</b>	<b>5 666 344</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 533 339	1 246 596
<b>Årsresultat</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 984 019	2 176 057
Annens egenkapital		5 997 819	2 243 691
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 981 838</b>	<b>4 419 748</b>



<b>Balanse</b>			
Heimstaden Property 3 AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	307 037 844	84 115 998
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<u>307 037 844</u>	<u>84 115 998</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>307 037 844</u>	<u>84 115 998</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>307 037 844</u>	<u>84 115 998</u>



<b>Balanse</b>			
Heimstaden Property 3 AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 721 771	1 721 771
Overkurs		42 913 173	36 065 029
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 634 944</b>	<b>37 786 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 214 808	15 940 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 214 808</b>	<b>15 940 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>57 849 752</b>	<b>53 727 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	34 510 884	9 675 790
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>34 510 884</b>	<b>9 675 790</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		210 851 442	17 922 861
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 851 442</b>	<b>17 922 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	3 825 666	2 789 817
Annen kortsiktig gjeld		100	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 825 766</b>	<b>2 789 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>249 188 092</b>	<b>30 388 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 037 844</b>	<b>84 115 998</b>
Oslo, 28.02.2023			
Styret i Heimstaden Property 3 AS			
Marianne Frønsdal styreleder		Anda Cevere styremedlem	
Heimstaden Property 3 AS, orgnr. 989 08			Side 4

 rkDBB0i0o-S1ILSRiAi



## Noter 2022

### Heimstaden Property 3 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 årsberetning og kontantstrømpstilling.

#### 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

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





## Noter 2022

### Heimstaden Property 3 AS

#### Note 2 Fusjon

Selskapet har skiftet navn fra Parkveien 4 eiendomsselskap til Heimstaden Property 3 AS i 2022. Selskapene på listen nedenfor er i 2022 fusjonert inn i Heimstaden Property 3 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	Organisasjonsnummer	
Heimstaden Property 3 AS	989 080 407	Overtakende
Borggata 12 AS	912 623 971	Overdragende
Holstgate 4 AS	988 907 537	Overdragende
Vøyensvingen 2 AS	913 855 167	Overdragende
Fredensborg 20 AS	921 677 170	Overdragende

#### Note 3 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norway AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale.

#### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost 31.12.21	92 416 980	92 416 980
Tilgang ved fusjon 01.01.22	208 766 638	208 766 638
Anskaffelseskost 01.01.22	301 183 618	301 183 618
Tilgang kjøpte driftsmidler	14 155 208	14 155 208
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>315 338 826</b>	<b>315 338 826</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	8 300 982	8 300 982
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	8 300 982	8 300 982
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>307 037 844</b>	<b>307 037 844</b>



## Noter 2022

### Heimstaden Property 3 AS

#### **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**

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





## Noter 2022

### Heimstaden Property 3 AS

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	841 647	613 760
Endring i utsatt skatt	1 691 692	632 836
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 533 339</b>	<b>1 246 596</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 515 177	5 666 344
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 012 641	-2 876 527
Avgitt konsernbidrag	-3 825 666	-2 789 817
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 676 870	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	841 647	613 760
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-841 647	-613 760
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets konsernbidrag	3 825 666	2 789 817
Langsiktig gjeld	210 851 442	17 922 861
<b>Sum gjeld</b>	<b>214 677 108</b>	<b>20 712 678</b>

Eiendommene er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 307 037 844,-.



## Noter 2022

### Heimstaden Property 3 AS

#### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 147 847	1,5	1 721 771
<b>Sum</b>	<b>1 147 847</b>		<b>1 721 771</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	1 147 847	100,0	100,0



## Noter 2022

Heimstaden Property 3 AS

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 721 771	36 065 029	15 940 730	53 727 530
Fusjon 01.01.22		6 848 144	12 847 768	19 695 912
<b>Egenkapital etter fusjon</b>	<b>1 721 771</b>	<b>42 913 173</b>	<b>28 788 498</b>	<b>73 423 442</b>
Årets resultat			8 981 838	8 981 838
Konsembidrag avgitt			-2 984 019	-2 984 019
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 721 771</b>	<b>42 913 173</b>	<b>34 786 317</b>	<b>79 421 261</b>

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



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.02.2023 20:36

SENT BY OWNER:  
Pham Myhra - 28.02.2023 20:25

DOCUMENT ID:  
S1ILSRiAi

ENVELOPE ID:  
rkDBB0i0o-S1ILSRiAi

DOCUMENT NAME:  
28.02.23 Heimstaden Property 3 AS.pdf  
10 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
28.02.23 Heimstaden Property 3 AS.pdf-pAdES-rkWuBRoRi.pdf  
28.02.23 Heimstaden Property 3 AS.pdf-pAdES-B1qurAiCi.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Marianne Frønsdal</b> marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	28.02.2023 20:32 28.02.2023 20:29	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 76/04/26) IP: 213.155.158.162
<b>Anda Cevere</b> anda.cevere@heimstaden.no	Signed Authenticated	28.02.2023 20:36 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