



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 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: 28.02.2023

### 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	40 060 507	5 864 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 060 507</b>	<b>5 864 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	153 562	
Annen driftskostnad	5	102	-1
<b>Sum kostnader</b>		<b>153 663</b>	<b>-1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 906 843</b>	<b>5 864 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 830	50 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 830</b>	<b>50 596</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 905 011	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 905 011</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 890 181</b>	<b>50 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 016 662</b>	<b>5 915 229</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 263 666	1 301 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		21 421 120	3 251 873
Avsatt til annen egenkapital		4 331 876	1 362 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>



### 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 o.a. fast eiendom	4, 7	689 722 497	52 352 909
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		25 390	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>689 747 887</b>	<b>52 352 909</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		4 000 860
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>4 000 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>689 747 887</b>	<b>56 353 769</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 833	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>53 833</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 833</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>689 801 720</b>	<b>56 353 769</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	513 243	513 243
Overkurs	9	28 688 445	27 202 344
Annen innskutt egenkapital	9	16 263 493	9 759 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 465 180</b>	<b>37 475 455</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	219 111 785	7 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>219 111 785</b>	<b>7 594 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>264 576 965</b>	<b>45 069 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	7 853 933	7 020 669
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 853 933</b>	<b>7 020 669</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		389 853 915	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 853 915</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>397 707 848</b>	<b>7 020 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			94 125
Kortsiktig konserngjeld	7	27 462 974	4 169 068
Annen kortsiktig gjeld		53 933	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 516 907</b>	<b>4 263 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 224 755</b>	<b>11 283 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>689 801 720</b>	<b>56 353 769</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492356

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 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: 28.02.2023

#### 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: 989 079 999  
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	40 060 507	5 864 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 060 507</b>	<b>5 864 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	153 562	
Annen driftskostnad	5	102	-1
<b>Sum kostnader</b>		<b>153 663</b>	<b>-1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 906 843</b>	<b>5 864 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 830	50 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 830</b>	<b>50 596</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 905 011	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 905 011</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 890 181</b>	<b>50 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 016 662</b>	<b>5 915 229</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 263 666	1 301 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		21 421 120	3 251 873
Avsatt til annen egenkapital		4 331 876	1 362 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>



Organisasjonsnr: 989 079 999  
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 4, 7 689 722 497 52 352 909

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 25 390

**Sum varige driftsmidler 689 747 887 52 352 909**

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 7 4 000 860

**Sum finansielle anleggsmidler 4 000 860**

**Sum anleggsmidler 689 747 887 56 353 769**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 53 833

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 53 833**

**Sum omløpsmidler 53 833 0**

**SUM EIENDELER 689 801 720 56 353 769**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 513 243 513 243

Overkurs 9 28 688 445 27 202 344

Annen innskutt egenkapital 9 16 263 493 9 759 868

**Sum innskutt egenkapital 45 465 180 37 475 455**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 219 111 785 7 594 453

**Sum opptjent egenkapital 219 111 785 7 594 453**



<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>264 576 965</b>	<b>45 069 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		7 853 933	7 020 669
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>6</b>	<b>7 853 933</b>	<b>7 020 669</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		389 853 915	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 853 915</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>397 707 848</b>	<b>7 020 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		94 125
Skyldig offentlige avgifter			4 169 068
Kortsiktig konserngjeld	7	27 462 974	
Annen kortsiktig gjeld		53 933	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 516 907</b>	<b>4 263 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 224 755</b>	<b>11 283 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>689 801 720</b>	<b>56 353 769</b>



Organisasjonsnr: 989 079 999  
HEIMSTADEN PROPERTY 4 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.

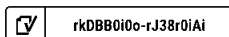


# Årsregnskap

**2022**

**Heimstaden Property 4 AS**

Org.nr.:989 079 999

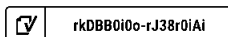


rkDBB0i0o-rJ38r0iAi



<b>Resultatregnskap</b>			
Heimstaden Property 4 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	3	40 060 507	5 864 632
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 060 507</b>	<b>5 864 632</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	153 562	0
Annen driftskostnad	5	102	-1
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>153 663</b>	<b>-1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 906 843</b>	<b>5 864 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 830	50 596
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 905 011	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 890 181</b>	<b>50 596</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>33 016 662</b>	<b>5 915 229</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 263 666	1 301 350
<b>Årsresultat</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		21 421 120	3 251 873
Avsatt til annen egenkapital		4 331 876	1 362 006
<b>Sum overføringer</b>		<b>25 752 996</b>	<b>4 613 879</b>

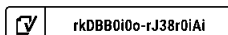
Heimstaden Property 4 AS Org.nr: 989 079 999





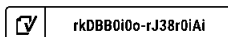
<b>Balanse</b>			
Heimstaden Property 4 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	689 722 497	52 352 909
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		25 390	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>689 747 887</b>	<b>52 352 909</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	0	4 000 860
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>4 000 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>689 747 887</b>	<b>56 353 769</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 833	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 833</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>689 801 720</b>	<b>56 353 769</b>

Heimstaden Property 4 AS Org.nr: 989 079 999





<b>Balanse</b>			
Heimstaden Property 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	513 243	513 243
Overkurs	9	28 688 445	27 202 344
Annen innskutt egenkapital	9	16 263 493	9 759 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 465 180</b>	<b>37 475 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	219 111 785	7 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>219 111 785</b>	<b>7 594 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>264 576 965</b>	<b>45 069 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	7 853 933	7 020 669
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 853 933</b>	<b>7 020 669</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap		389 853 915	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 853 915</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	27 462 974	4 169 068
Skyldig offentlige avgifter		0	94 125
Annen kortsiktig gjeld		53 933	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 516 907</b>	<b>4 263 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 224 755</b>	<b>11 283 862</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>689 801 720</b>	<b>56 353 769</b>
Heimstaden Property 4 AS		Org.nr: 989 079 999	





## Balanse

Heimstaden Property 4 AS

Oslo, 28.02.2023

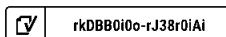
Styret i Heimstaden Property 4 AS

\_\_\_\_\_  
Marianne Frønsdal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anda Cevere  
styremedlem

Heimstaden Property 4 AS

Org.nr: 989 079 999





## Noter 2022

### Heimstaden Property 4 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 4 AS

#### Note 2 Fusjon

Selskapet har skiftet navn fra FREDENSBORGVEIEN 13 AS til Heimstaden Property 4 AS i 2022. Selskapene på listen nedenfor er fusjonert inn i Heimstaden Property 4 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 4 AS	989 079 999	Overtakende
Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS	920 147 623	Overdragende
Tidemandsgården AS	990 041 261	Overdragende
Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS	915 151 892	Overdragende

#### Note 3 Leieinntekter

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

#### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	689 455 438	345 960	689 801 398
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	8 891 500		8 891 500
= <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>698 346 938</b>	<b>345 960</b>	<b>698 692 898</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	8 617 099	327 912	8 945 011
= <b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>689 729 839</b>	<b>18 048</b>	<b>689 747 887</b>
Årets ordinære avskrivninger		160 904	160 904
Økonomisk levetid	100 år		

Eiendommene er boligeiendommer sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommene dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

Anskaffelseskost 01.01.22 inkluderer de infusjonerte selskaperes (se note 2) anleggsmidler.



## Noter 2022

### Heimstaden Property 4 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 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 4 AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 041 854	917 195
Endring i utsatt skatt	1 221 812	384 155
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 263 666</b>	<b>1 301 350</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	33 016 662	5 915 229
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 553 688	-1 746 161
Avgitt konsernbidrag	-27 462 974	-4 169 068
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 041 854	917 195
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 041 854	-917 195
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter 2022**

## Heimstaden Property 4 AS

**Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser**

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

<b>Fordring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordring til konsern	0	4 000 860
<b>Sum Fordring</b>	<b>0</b>	<b>4 000 860</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld til konsern	389 853 915	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>389 853 915</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt konsernbidrag	27 462 974	4 169 068
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 462 974</b>	<b>4 169 068</b>

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 668 424 197,-.

**Note 8 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 4 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	171 081	3,0	513 243
<b>Sum</b>	<b>171 081</b>		<b>513 243</b>

**Eierstruktur**

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	171 081	100,0	100,0

**Note 9 Egenkapitalendring**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs Annen innskutt EK</b>		<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 31.12.21	513 243	27 202 344	9 759 868	7 594 453	<b>45 069 907</b>
Fusjon 01.01.22		1 486 101	6 503 625	207 185 456	<b>215 175 182</b>
Egenkapital 01.01.22	513 243	28 688 445	16 263 493	214 779 909	260 245 089
+/- Årets resultat				25 752 996	<b>25 752 996</b>
Avsatt konsernbidrag				-21 421 120	<b>-21 421 120</b>



## Noter 2022

### Heimstaden Property 4 AS

Egenkapital 31.12.	513 243	28 688 445	16 263 493	219 111 785	264 576 965
--------------------	---------	------------	------------	-------------	-------------

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





## Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.02.2023 20:37

SENT BY OWNER:  
Pham Myhra - 28.02.2023 20:25

DOCUMENT ID:  
rJ38r0iAi

ENVELOPE ID:  
rkDBB0i0o-rJ38r0iAi

DOCUMENT NAME:  
28.02.23 Heimstaden Property 4 AS.pdf  
11 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
28.02.23 Heimstaden Property 4 AS.pdf-pAdES-rkWuBRoRi.pdf  
28.02.23 Heimstaden Property 4 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 20:33 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 20:37 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  
PAdES 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 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 4 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: EZO26-4UPA7-T4ZMZ-FH4BL-8GMGO-W6O25



# 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: EZ026-4UPA7-14ZMZ-FH4BL-SGMGO-W6O25

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>