



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 330 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Magnus Nordholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	10, 12	1 717 297	1 804 336
Sum kostnader		1 717 297	1 804 336
Driftsresultat		-1 717 297	-1 804 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	11	143 222 424	137 406 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	67 651 549	45 151 297
Annen renteinntekt		6 079 968	7 957 772
Annen finansinntekt		119 496	89 623
Sum finansinntekter		217 073 437	190 605 535
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	210 619 322	342 538 084
Annen rentekostnad		49 462 955	29 400 902
Annen finanskostnad		69 997 692	3 963 513
Sum finanskostnader		330 079 970	375 902 499
Netto finans		-113 006 533	-185 296 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-114 723 829	-187 101 301
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-5 902 182	-37 080 408
Ordinært resultat etter skattekostnad		-108 821 647	-150 020 893
Årsresultat	7	-108 821 647	-150 020 893
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-108 821 647	-150 020 893
Totalresultat		-108 821 647	-150 020 893
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	7		
Ordinært utbytte	7, 7		
Udekket tap	7, 7	-108 821 647	-150 020 893
Sum overføringer og disponeringer		-108 821 647	-150 020 893



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	46 838 348	40 936 166
Sum immaterielle eiendeler		46 838 348	40 936 166
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	13 539 402 266	13 537 613 658
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5		
Investeringer i aksjer og andeler	3	743 180 850	743 180 850
Sum finansielle anleggsmidler		14 282 583 116	14 280 794 508
Sum anleggsmidler		14 329 421 464	14 321 730 674
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Konsernfordringer	4, 5	2 619 045 975	2 635 996 724
Sum fordringer		2 619 045 975	2 635 996 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	298 203 686	417 737 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 203 686	417 737 492
Sum omløpsmidler		2 917 249 661	3 053 734 216
SUM EIENDELER		17 246 671 125	17 375 464 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	7, 8	80 000	80 000
Beholdning av egne aksjer	7	9 839 706 444	9 839 706 444
Overkurs	7		
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	239 333 861	130 512 214
Sum opptjent egenkapital		-239 333 861	-130 512 214
Sum egenkapital		9 600 452 583	9 709 274 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	499 972 684	495 654 646
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5		
Sum annen langsiktig gjeld		499 972 684	495 654 646
Sum langsiktig gjeld		499 972 684	495 654 646
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		2 180 881	2 300 377
Leverandørgjeld		6 075	32 500
Betalbar skatt	9		
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	5	7 073 196 408	7 164 517 842
Annen kortsiktig gjeld		70 862 494	3 685 295
Sum kortsiktig gjeld		7 146 245 858	7 170 536 014
Sum gjeld		7 646 218 542	7 666 190 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 246 671 125	17 375 464 890

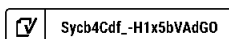


Årsregnskap 2020

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 330 492





Årsberetning 2020 for Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Selskapet har ikke hatt omsetning i 2020 og 2019. Årsresultat før skatt er på NOK -114 723 829 for 2020 mot NOK -187 101 301 for 2019.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 17 246 671 125 sammenlignet med NOK 17 375 464 890 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2020 var 55,66% sammenlignet med 55,88% pr 31.12.2019.

Årets kontantstrøm utgjør NOK -119 533 806.

Selskapet utsettes løpende for ulike typer finansiell risiko som ledelse og styre løpende kvantifiserer, analyserer og håndterer i den daglige drift og i styremøter.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

Det benyttes kun markeds noterte finansielle instrumenter for kortsiktig plassering av overskuddslikviditet. Løpetiden er kort og prisrisikoen er lav.

Renterisiko

Renterisikoen er beskjeden da selskapet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kreditrisiko

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

Selskapets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er beskjeden som følge av:

- God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter
- Forutsigbare driftskostnader
- Forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus hos både administrasjonen og styret.

Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

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

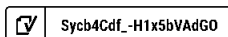
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskap med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2021

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Lars Patrik Hall
styreleder

Jan Magnus Nordholm
styremedlem



Syeb4Cdf_-H1x5bVAdG0




Resultatregnskap

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Alle tall i NOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	10, 12	1 717 297	1 804 336
Sum driftskostnader		1 717 297	1 804 336
Driftsresultat		-1 717 297	-1 804 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	11	143 222 424	137 406 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	67 651 549	45 151 297
Annen renteinntekt		6 079 968	7 957 772
Annen finansinntekt		119 496	89 623
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	210 619 322	342 538 084
Annen rentekostnad		49 462 955	29 400 902
Annen finanskostnad		69 997 692	3 963 513
Resultat av finansposter		-113 006 533	-185 296 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-114 723 829	-187 101 301
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-5 902 182	-37 080 408
Årsresultat	7	-108 821 647	-150 020 893
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	108 821 647	150 020 893
Sum overføringer		-108 821 647	-150 020 893


 Sycb4Cdf_-H1x5bVAdG0



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	9	46 838 348	40 936 166
Sum immaterielle eiendeler		46 838 348	40 936 166
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	13 539 402 266	13 537 613 658
Investeringer i aksjer og andeler	3	743 180 850	743 180 850
Sum finansielle anleggsmidler		14 282 583 116	14 280 794 508
Sum anleggsmidler		14 329 421 464	14 321 730 674
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	4, 5	2 619 045 975	2 635 996 724
Sum fordringer		2 619 045 975	2 635 996 724
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	298 203 686	417 737 492
Sum omløpsmidler		2 917 249 661	3 053 734 216
Sum eiendeler		17 246 671 125	17 375 464 890

 Sycb4Cdf_-H1x5bVAdG0



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS


Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	80 000	80 000
Overkurs	7	9 839 706 444	9 839 706 444
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-239 333 861	-130 512 214
Sum opptjent egenkapital		-239 333 861	-130 512 214
Sum egenkapital		9 600 452 583	9 709 274 230
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	499 972 684	495 654 646
Sum annen langsiktig gjeld		499 972 684	495 654 646
Kortsiktig gjeld			
Sertifikaatlån		2 180 881	2 300 377
Leverandørgjeld		6 075	32 500
Konserngjeld	5	7 073 196 408	7 164 517 842
Annen kortsiktig gjeld		70 862 494	3 685 295
Sum kortsiktig gjeld		7 146 245 858	7 170 536 014
Sum gjeld		7 646 218 542	7 666 190 660
Sum egenkapital og gjeld		17 246 671 125	17 375 464 890

Oslo, 28.02.2021

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Lars Patrik Hail
styreleder

Jan Magnus Nordholm
styremedlem

 Sycb4Cdf_-H1x5bVAdG0



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-114 723 829	-187 101 301
Verdiendring finansielle instrumenter	69 340 112	
Endring i vareleverandørgjeld	-26 425	-89 605
Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 035 629	-792 182
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-43 374 513	-187 983 088
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. /konsernbidrag til DS	-1 788 608	-415 070 382
Endring i kortsiktig/langsiktige fordringer i konsern	0	-1 274 074 454
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	16 950 749	
Innbetalt kapital	0	1 000 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	15 162 141	-689 144 836
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-91 321 434	-1 477 379 832
Utbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	0	500 000 000
Nedbetaling av lån	0	-400 000 000
Innbetalinger av egenkapital	0	2 600 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-91 321 434	1 222 620 168
Netto kontantstrøm for perioden	-119 533 806	345 492 244
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	417 737 492	72 245 248
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	298 203 686	417 737 492
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	298 203 686	417 737 492

Det er inngått avtale om lånefinansiering som foreløpig ikke er tatt i bruk.



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

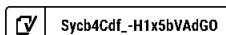
Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Side 7





Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, som føres mot kostpris av investering eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Mottatte konsernbidrag fra datterselskaper inngår som en finansinntekt i resultatregnskapet. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

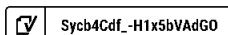
Note 2 Aksjer i datterselskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Eier-/ stemme -andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
HSTB Invest AS	100 %	124 882	- 159 977	797 000
Alexandragården AS	100 %	18 270 767	2 484 990	128 652 152
Bjørnemyrveien 29 AS	100 %	8 254 972	1 195 772	50 502 025
Borggata 12 AS	100 %	13 946 729	341 155	23 236 086
Darresgate 3 AS	100 %	17 092 254	2 701 436	142 713 298
Dr. Astridsgate 2 AS	100 %	34 615 990	6 711 838	81 561 201
Fagerborggata 16 AS	100 %	8 538 328	2 509 764	109 497 570
Fredensborg 20 AS	100 %	37 001	- 1 578 608	15 641 284
Fredensborgveien 13 AS	100 %	43 707 901	3 282 944	158 830 350
Fredensborgveien 22 AS	100 %	23 336 687	2 981 453	126 282 332
Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS	100 %	196 801 418	11 564 893	445 749 587
Gunnar Schelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS	100 %	12 099 663	3 100 359	142 444 364
Gruegata 18 Hjemmel AS	100 %	28 308	-3 980	60 000
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS	100 %	1 694 229	1 442 128	61 791 736
Hegdehaugsveien 2 AS	100 %	20 979 947	736 010	33 600 738
Holstsgate 4 AS	100 %	1 736 884	1 149 232	57 675 809
Kirkeveien 166 AS	100 %	37 445 925	13 004 002	562 101 173
Kirkeveien 166 II AS	100 %	30 468 614	12 484 703	566 830 427
Landerudsenter Bolig AS	100 %	14 907 543	2 150 766	81 467 784
Maridalsveien 128 II AS	100 %	6 212 766	3 130 733	178 508 679
Observatoriegaten 13/15 AS	100 %	9 458 007	3 118 709	88 575 901
Parkveien 4 Eiendomsselskap AS	100 %	51 483 839	3 569 134	138 890 650
Parkveien 78 Eiendom AS	100 %	1 500 191	2 941 004	102 436 405
Pilestredet 103 AS	100 %	39 199 864	1 817 925	61 082 069
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS	100 %	61 849 052	1 866 070	116 055 531
Sannerterassen AS	100 %	108 692 842	10 572 037	555 575 241
Schouparken AS	100 %	13 504 912	6 974 286	287 644 533
Steinveien 1 AS	100 %	2 737 173	625 481	47 014 622
Stovner Boligeiendom AS	100 %	119 077 485	7 745 155	388 265 234
Sven Bruns gate 1 AS	100 %	7 005 347	1 581 579	42 717 576
Sven Bruns gate 3 AS	100 %	2 916 931	1 370 932	32 462 607
Sven Bruns gate 7 AS	100 %	15 284 244	2 700 842	58 880 273
Teisen Bolig AS	100 %	71 859 435	4 618 284	213 808 284
Tidemandsgården AS	100 %	3 651 075	4 760 675	206 067 010
Torshauggata 12 Eiendomsselskap AS	100 %	5 722 591	1 667 683	89 702 861
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS	100 %	5 493 961	1 000 672	38 331 750
Trondheimsveien Bolig AS	100 %	47 804	3 600 463	132 296 994
Ullevål Tårn AS	100 %	6 962 096	6 220 596	401 007 707
Urtegata 20-22 AS	100 %	90 160 544	3 009 869	133 761 915
Vibesgt 11 Næring AS	100 %	1 342 455	616 137	17 855 639
Vøyensvingen 2 AS	100 %	1 156 096	1 139 829	30 344 400
Økernveien 149 AS	100 %	17 539 222	8 842 543	304 218 801
Fredensborg Eiendomsselskap AS	100 %	3 956 576 464	101 400 964	7 084 462 666
Sum		5 083 522 438	250 990 482	13 539 402 266

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Side 9



Sybc4Cdf_-H1x5bVAdG0



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Selskaper med balanseførte verdier som overstiger egenkapital har merverdier og er vurdert å ikke ha nedskrivningsbehov.

Note 3 Andre langsiktige andeler

Andeler	Eierandel	Balanseført verdi
Gardermoen Apartment 1 ANS	99,0 %	199 769 421
Gardermoen Apartment 2 ANS	99,0 %	-890 635
Huitfeldts gate 51 ANS	99,0 %	66 565 070
Idungate 4 ANS	99,9 %	144 983 125
Københavngata 3 ANS	99,0 %	132 567 632
Losen Eiendom ANS	99,0 %	15 216 536
Nissensgate 3 ANS	99,5 %	40 865 052
Oslo Hjemmelsselskap DA	99,0 %	2 083 414
Riiser-Larsens vei 7 ANS	99,0 %	105 646 136
Sannergata 23 ANS	99,0 %	36 375 099
Christiania Apartment ANS	100%	0
Christiania Boligeiendom ANS	100%	0
Balanseført verdi 31.12.		743 180 850

Note 4 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer		
Konsernfordringer	2 619 045 975	2 635 996 724
Sum	2 619 045 975	2 635 996 724

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kredittinstitusjoner	499 972 684	500 000 000
Sum	499 972 684	500 000 000

Gjeld sikret ved pant 499 972 684 500 000 000

Det er stilt pant for gjelden med eiendommer i datterselskaper, nevnt i note 2.

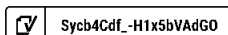
Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Konsernfordringer	2 619 045 975	2 635 996 724
Sum	2 619 045 975	2 635 996 724
Gjeld		
Konserngjeld	7 073 196 408	7 164 517 842
Sum	7 073 196 408	7 164 517 842

Aktuell rentesats benyttet i 2020 på mellomværende med selskap i samme konsern er Nibor 3 mnd+ 2,525%. Se note 11 for ytterligere informasjon om renteinntekt og rentekostnad fra selskap i samme konsern. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Side 10





Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ikke ansatte og er således ikke pliktig til å ha bundne midler på en egen skattetrekkskonto. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	80 000	9 839 706 444	-130 512 214	9 709 274 230
Årets resultat			-108 821 647	-108 821 647
Pr 31.12.2020	80 000	9 839 706 444	-239 333 861	9 600 452 583

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 80 000 består av 100 aksjer á kr. 800 per aksje. Samtlige aksjer eies av Heimstaden Bostad AB.

Heimstaden Bostad Invest 10 AS inngår sammen med datterselskap i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsernregnskap kan etterspørres.



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 902 182	-37 080 408
Skattekostnad ordinært resultat	-5 902 182	-37 080 408

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-114 723 829	-187 101 301
Permanente forskjeller	87 895 727	18 553 992
Avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	-26 828 102	-168 547 309

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

	2020	2019	Endring
Avskåret rentefradrag	17 526 173	17 526 173	0
Fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	17 526 173	17 526 173	0
Utsatt skattefordel (22 %)	3 855 758	3 855 758	0

Note 10 Godtgjørelser og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av 2020. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	720 875	120 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning, inkl teknisk bistand	0	46 875
Annen bistand, attestasjonstjenester etc.	34 375	568 875
Sum godtgjørelse til revisor	755 250	735 750



Heimstaden Bostad Invest 10 AS

819 330 492

Note 11 Finansinntekt og finanskostnader

Finansinntekter til foretak i samme konsern:

	2020	2019
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	143 222 424	137 406 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	67 651 549	45 151 297
Sum	210 873 973	182 558 139

Finanskostnader til foretak i samme konsern:

Rentekostnad fra foretak i samme konsern	210 619 322	342 538 084
Sum	210 619 322	342 538 084

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2020	2019
Kjøp av tjenester:		
Foretak i samme konsern	74 000	73 750
Sum	74 000	73 750

Note 13 Finansielle instrumenter

	Bokført verdi	Markedsverdi	Resultatført verdiendring
Renteswap	-69 340 112	-69 340 112	-69 340 112
Sum derivater	-69 340 112	-69 340 112	-69 340 112

Finansielle instrumenter er verdsatt til laveste av kost og virkelig verdi. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til verdien som er observerbar i markedet på balansedagen.



Verification

Transaction ID	Sycb4Cdf_-H1x5bVAdGO
Document	Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf
Pages	13
Sent by	Servete Tabaku

Signing parties

Lars Patrik Hall	patrik.hall@heimstaden.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jan Magnus Nordholm	magnus.nordholm@heimstaden.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to patrik.hall@heimstaden.com

2021-02-28 09:32:57 CET,

E-mail invitation sent to magnus.nordholm@heimstaden.com

2021-02-28 09:32:57 CET,

Clicked invitation link Jan Magnus Nordholm

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.2 Safari/605.1.15,2021-02-28 14:38:20 CET,IP address: 212.181.171.112

Document viewed by Jan Magnus Nordholm

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.2 Safari/605.1.15,2021-02-28 14:38:20 CET,IP address: 212.181.171.112

Document signed by Jan Magnus Nordholm

Birth date: 1974/08/31,2021-02-28 14:38:47 CET,

Clicked invitation link Lars Patrik Hall

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.190 Safari/537.36,2021-03-01 07:21:45 CET,IP address: 217.115.62.26

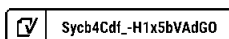
Document viewed by Lars Patrik Hall

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.190 Safari/537.36,2021-03-01 07:21:46 CET,IP address: 217.115.62.26

Document signed by PATRIK HALL

Birth date: 1965/11/11,2021-03-01 08:56:34 CET,

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





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-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 Bostad Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Bostad Invest AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle selskapet eller legge ned 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Bostad Invest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo dokumentnøgle: 8CASA-XQGG4-TVFP2-OHNEJ-YYPBE-3UTQO



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

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8CA5A-XOGGA-TVFP2-CHNEJ-YYPBE-3U7OQ

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/validate>