



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			16 615
Leieinntekter	4	112 172 363	95 255 320
Sum inntekter		112 172 363	95 271 935
Kostnader			
Varekostnad			13 615
Avskrivning på varige driftsmidler	5	2 752 998	361 013
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	6	44 730 490	18 292 761
Sum kostnader		47 483 488	18 667 389
Driftsresultat		64 688 875	76 604 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 101	
Annen renteinntekt		10 479	834 945
Annen finansinntekt		5 275	
Sum finansinntekter		516 854	834 945
Rentekostnad til foretak i samme konsern		42 608 812	19 218 848
Annen rentekostnad		137 975	100 484
Sum finanskostnader		42 746 786	19 319 332
Netto finans		-42 229 932	-18 484 387
Ordinært resultat før skattekostnad		22 458 943	58 120 159
Skattekostnad på resultat	7	10 695 007	4 842 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 763 937	53 278 119
Årsresultat	8	11 763 937	53 278 119
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 763 937	53 278 119
Totalresultat		11 763 937	53 278 119



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		11 763 937	53 278 119
Sum overføringer og disponeringer		11 763 937	53 278 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		19 516 119
Sum immaterielle eiendeler			19 516 119
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	696 958 562	1 310 428 589
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	29 465 273	5 982 743
Sum varige driftsmidler	5	726 423 835	1 316 411 333
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre langsiktige fordringer			321 823
Sum finansielle anleggsmidler			321 823
Sum anleggsmidler		726 423 835	1 336 249 275
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 320 201	
Andre kortsiktige fordringer		377 889	331 791
Konsernfordringer	9	226 862 902	
Sum fordringer		229 560 992	331 791
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			55 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			55 413
Sum omløpsmidler		229 560 992	387 204
SUM EIENDELER		955 984 827	1 336 636 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	110 795	420 662
Overkurs			106 916 137
Annen innskutt egenkapital			493 091
Sum innskutt egenkapital		110 795	107 829 889
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		331 076	275 517 700
Sum opptjent egenkapital		331 076	275 517 700
Sum egenkapital	8	441 870	383 347 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	28 827 488	45 216 434
Sum avsetninger for forpliktelser		28 827 488	45 216 434
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 031 659
Langsiktig konserngjeld	9	914 606 604	906 923 373
Øvrig langsiktig gjeld		3 227 506	
Sum annen langsiktig gjeld		917 834 110	907 955 032
Sum langsiktig gjeld		946 661 598	953 171 467
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 632 524	61 910
Skyldig offentlige avgifter		1 115 515	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 133 319	55 513
Sum kortsiktig gjeld		8 881 359	117 423
Sum gjeld		955 542 957	953 288 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 984 827	1 336 636 479



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 678902

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			16 615
Leieinntekter	4	112 172 363	95 255 320
Sum inntekter		112 172 363	95 271 935
Kostnader			
Varekostnad			13 615
Avskrivning på varige driftsmidler	5	2 752 998	361 013
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	6	44 730 490	18 292 761
Sum kostnader		47 483 488	18 667 389
Driftsresultat		64 688 875	76 604 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 101	
Annen renteinntekt		10 479	834 945
Annen finansinntekt		5 275	
Sum finansinntekter		516 854	834 945
Rentekostnad til foretak i samme konsern		42 608 812	19 218 848
Annen rentekostnad		137 975	100 484
Sum finanskostnader		42 746 786	19 319 332
Netto finans		-42 229 932	-18 484 387
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	10 695 007	4 842 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 763 937	53 278 119
Årsresultat	8	11 763 937	53 278 119
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 763 937	53 278 119
Totalresultat		11 763 937	53 278 119
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		11 763 937	53 278 119



Sum overføringer og
disponeringer

11 763 937

53 278 119



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		19 516 119
Sum immaterielle eiendeler			19 516 119
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	696 958 562	1 310 428 589
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	5	29 465 273	5 982 743
Sum varige driftsmidler	5	726 423 835	1 316 411 333
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre langsiktige fordringer			321 823
Sum finansielle anleggsmidler			321 823
Sum anleggsmidler		726 423 835	1 336 249 275
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 320 201	
Andre kortsiktige fordringer		377 889	331 791
Konsernfordringer	9	226 862 902	
Sum fordringer		229 560 992	331 791
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			55 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			55 413
Sum omløpsmidler		229 560 992	387 204
SUM EIENDELER		955 984 827	1 336 636 479

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	110 795	420 662
Overkurs			106 916 137
Annen innskutt egenkapital			493 091
Sum innskutt egenkapital		110 795	107 829 889
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		331 076	275 517 700
Sum opptjent egenkapital		331 076	275 517 700
Sum egenkapital	8	441 870	383 347 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	28 827 488	45 216 434
Sum avsetninger for forpliktelse		28 827 488	45 216 434
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 031 659
Langsiktig konserngjeld	9	914 606 604	906 923 373
Øvrig langsiktig gjeld		3 227 506	
Sum annen langsiktig gjeld		917 834 110	907 955 032
Sum langsiktig gjeld		946 661 598	953 171 467
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 632 524	61 910
Skyldig offentlige avgifter		1 115 515	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 133 319	55 513
Sum kortsiktig gjeld		8 881 359	117 423
Sum gjeld		955 542 957	953 288 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 984 827	1 336 636 479



Organisasjonsnr: 989 080 040
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

Heimstaden Property 1 AS

Kontantstrømoppstilling

	2 023	2 022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	22 458 943	58 120 159
Periodens betalte skatt		
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler		
Nedskrivning av aksjer		
Avskrivninger	2 752 998	361 013
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager / prosjekter i arbeid		
Endring i kundefordringer	-2 320 201	
Endring i leverandørgjeld	3 570 614	61 910
Endring i andre tidsavgrensningsposter	5 469 046	-508 519
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	31 931 400	58 034 563
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-146 944 801	-189 558 568
Endring driftsmidler etter fusjon/fisjon	734 179 301	-1 032 016 109
Endring av egenkapital ved fusjon/fisjon	-402 237 489	227 789 567
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	184 997 011	-993 785 110
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 195 847	1 031 659
Utbetaling av utbytte		
Tilbakebetaling av egenkapital		
Endring i konsernmellomværende	-219 179 671	933 239 599
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-216 983 824	934 271 258
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-55 413	-1 479 289
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	55 413	1 534 702
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	0	55 413



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heimstaden Property 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 1 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 03. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Property 1 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



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

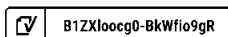


Årsregnskap

2023

Heimstaden Property 1 AS

Org.nr.:989 080 040





Årsberetning 2023 for Heimstaden Property 1 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 1 AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 112 172 363 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 22 458 943 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 441 870 sammenlignet med NOK 383 347 590 året før.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

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

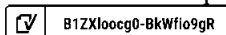
Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell



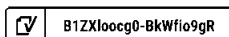


risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024
Styret i Heimstaden Property 1 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

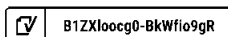




Resultatregnskap			
Heimstaden Property 1 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		0	16 615
Leieinntekter	4	112 172 363	95 255 320
Sum driftsinntekter		112 172 363	95 271 935
Varekostnad			
Varekostnad		0	13 615
Avskrivning på varige driftsmidler	5	2 752 998	361 013
Annen driftskostnad	6	44 730 490	18 292 761
Sum driftskostnader		47 483 488	18 667 389
Driftsresultat		64 688 875	76 604 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 101	0
Renteinntekt		10 479	834 945
Annen finansinntekt		5 275	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		42 608 812	19 218 848
Rentekostnad		137 975	100 484
Resultat av finansposter		-42 229 932	-18 484 387
Ordinært resultat før skattekostnad		22 458 943	58 120 159
Skattekostnad på resultat	7	10 695 007	4 842 040
Resultat		11 763 937	53 278 119
Årsresultat	8	11 763 937	53 278 119
Overføringer			
Annen egenkapital		11 763 937	53 278 119
Sum overføringer		11 763 937	53 278 119

Heimstaden Property 1 AS, orgnr. 989 080 040

Side 4



B1ZXloocg0-BkWfio9gR



Balanse			
Heimstaden Property 1 AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	19 516 119
Sum immaterielle eiendeler		0	19 516 119
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	696 958 562	1 310 428 589
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	29 465 273	5 982 743
Sum varige driftsmidler	5	726 423 835	1 316 411 333
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	321 823
Sum finansielle anleggsmidler		0	321 823
Sum anleggsmidler		726 423 835	1 336 249 275
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 320 201	0
Fordring på konsernselskap	9	226 862 902	0
Andre kortsiktige fordringer		377 889	331 791
Sum fordringer		229 560 992	331 791
Bankinnskudd og kontanter		0	55 413
Sum omløpsmidler		229 560 992	387 204
SUM EIENDELER		955 984 827	1 336 636 479



Balanse			
Heimstaden Property 1 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	110 795	420 662
Annen innskutt egenkapital		0	493 091
Overkurs		0	106 916 137
Sum innskutt egenkapital		110 795	107 829 889
Annen egenkapital		331 076	275 517 700
Sum opptjent egenkapital		331 076	275 517 700
Sum egenkapital	8	441 870	383 347 590
Gjeld			
Utsatt skatt	7	28 827 488	45 216 434
Sum avsetning for forpliktelser		28 827 488	45 216 434
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 031 659
Gjeld til konsernselskap	9	914 606 604	906 923 373
Øvrig langsiktig gjeld		3 227 506	0
Sum annen langsiktig gjeld		917 834 110	907 955 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 632 524	61 910
Skyldig offentlige avgifter		1 115 515	0
Annen kortsiktig gjeld		4 133 319	55 513
Sum kortsiktig gjeld		8 881 359	117 423
Sum gjeld		955 542 957	953 288 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 984 827	1 336 636 479
Oslo, 15.04.2024			
Styret i Heimstaden Property 1 AS			
Marianne Frønsdal styreleder		Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Heimstaden Property 1 AS, orgnr. 989 080 040			Side 6

B1ZXloocg0-BkWfio9gR



Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

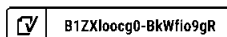
Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Side 7





Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

Kontantstrømoppstilling

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

Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Note 2 Fisjon

Heimstaden Property 1 AS (overdragende selskap), og Holmestrandgata 4 AS, Maridalsveien 37 AS, Maridalsveien 9 AS, Møllerveien 4 AS, Sandakerveien 58 AS, Stavangergata 23-27 AS, Thulstrupsgate 5-7 AS og Waldemar Thranes Gate 71 AS (overtagende selskap) vedtok 09.10.23 en fisjonsplan ved at leilighetsseksjoner og tilhørende gjeld overføres fra Heimstaden Property 1 AS til de overtagende selskapene. Ved fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse i Heimstaden Property 1 AS på kr 255 882.

Heimstaden Property 1 AS (overdragende selskap) og St. Olavs Gate 21 AS (overtakende selskap) vedtok 31.05.23 en fisjonsplan ved at eiendeler og tilknyttet gjeld vedrørende eiendommen i St. Olavs Gate 21 overføres fra Heimstaden Property 1 AS til St. Olavs Gate 21 AS. Ved fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse på kr 53 986.

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

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

Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.



Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

Note 4 Leieinntekter og kostnader

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

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

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

Note 5 Anleggsmidler

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 180 290 173	2 124 076	1 182 414 250
Oppskrivning pr. 01.01.23	16 235 482		16 235 482
Tilgang kjøpte driftsmidler	117 367 860	29 576 940	146 944 801
Fisjon	608 757 341		608 757 341
Anskaffelseskost 31.12.23	705 136 175	31 701 017	736 837 192
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	8 177 614	2 235 743	10 413 357
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	8 177 614	2 235 743	10 413 357
Bokført verdi 31.12.23	696 958 562	29 465 273	726 423 835
Årets nedskrivninger	2 641 330	111 668	2 752 998

Note 6 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 146 285,- eksl.mva.



Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	10 695 007	4 842 040
Skattekostnad ordinært resultat	10 695 007	4 842 040
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	22 458 943	58 120 159
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 848 698	2 597 868
Anvendelse av fremførbart underskudd	-16 610 246	-60 718 027
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	22 458 943	58 120 159
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 940 968	12 786 435
Sum	4 940 968	12 786 435
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

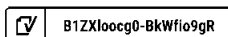
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	184 562 503	186 818 633	2 256 130
Gevinst – og tapskonto	558 760	698 450	139 690
Sum	185 121 263	187 517 083	2 395 820
Akkumulert fremførbart underskudd	-52 770 624	-69 380 870	-16 610 246
Avskåret rentefradrag	-1 316 602	-1 316 602	0
Grunnlag for utsatt skatt	131 034 037	116 819 611	-14 214 425
Utsatt skatt (22 %)	28 827 488	25 700 315	-3 127 174

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	420 662	106 916 137	493 091	275 517 700	383 347 590

Side 10





Heimstaden Property 1 AS				989 080 040	
Kapitalnedsettelse	-28 009	0	0	0	-28 009
Fisjon	-281 858	-74 610 465	-344 099	-319 405 225	-394 641 647
Årets resultat	0	0	0	11 763 937	11 763 937
Nettoføring av EK		-32 305 672		32 305 672	0
Pr. 31.12.	110 794	0	148 992	182 084	441 870



Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

Note 9 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Endring i fordringer mot konsern har utdypende forklaring i note 2 Fisjon.

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	226 862 902	-906 923 373
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	226 862 902	-906 923 373
Gjeld	2023	2022
Avsatt konsernbidrag	0	0
Gjeld til konsernselskap	914 436 007	0
Leverandørgjeld til konsernselskap	3 057 455	0
Sum gjeld	917 493 463	0

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 726 423 835.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 1 AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	450 662	0,245848338	110 795
Sum	450 662		110 795

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:27

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:
BkWfio9gR

ENVELOPE ID:
B1ZXloocg0-BkWfio9gR

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 1 AS 15.04.24.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:32	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:31	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:27	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:20	Low	IP: 85.165.147.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
signed