



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 145 729
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HERO KAPITAL AS
Forretningsadresse:	Brobekkveien 102B 0582 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2023

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		65 000	126 250
Sum kostnader		65 000	126 250
Driftsresultat		-65 000	-126 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	50 000 000	82 700 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 651 315	2 506 135
Sum finansinntekter		55 651 315	85 206 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 743 090	95 966
Annen rentekostnad		1 471 302	1 256 948
Sum finanskostnader		3 214 392	1 352 914
Netto finans		52 436 923	83 853 221
Ordinært resultat før skattekostnad		52 371 923	83 726 971
Skattekostnad på ordinært resultat	4	521 915	225 935
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 850 008	83 501 036
Årsresultat		51 850 008	83 501 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	59 690 071	59 690 071
Lån til foretak i samme konsern	8	156 024 226	139 252 769
Sum finansielle anleggsmidler		215 714 297	198 942 840
Sum anleggsmidler		215 714 297	198 942 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	50 000 000	82 700 000
Sum fordringer		50 000 000	82 700 000
Sum omløpsmidler		50 000 000	82 700 000
SUM EIENDELER		265 714 297	281 642 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 100 000	2 100 000
Overkurs		8 465 000	8 465 000
Sum innskutt egenkapital		10 565 000	10 565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 206 508	82 356 500
Sum opptjent egenkapital		84 206 508	82 356 500
Sum egenkapital		94 771 508	92 921 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	76 476 791	46 070 045
Øvrig langsiktig gjeld	12	43 944 083	42 473 197
Sum annen langsiktig gjeld		120 420 874	88 543 242
Sum langsiktig gjeld		120 420 874	88 543 242
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	521 915	178 098
Utbytte		50 000 000	100 000 000
Sum kortsiktig gjeld		50 521 915	100 178 098
Sum gjeld		170 942 789	188 721 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 714 297	281 642 840



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		146 304 394	138 308 914
Annen driftsinntekt	2	47 397 677	168 803 719
Sum inntekter		193 702 071	307 112 633
Kostnader			
Lønnskostnad	3	13 779 488	9 755 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	45 424 103	44 997 623
Annen driftskostnad		59 942 157	44 913 290
Sum kostnader		119 145 748	99 666 376
Driftsresultat		74 556 323	207 446 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 075 914	1 919 270
Annen finansinntekt			11 980 853
Sum finansinntekter		4 075 914	13 900 123
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	2 800 000	
Annen rentekostnad	7	54 009 756	40 432 708
Annen finanskostnad		1 700 499	1 864 707
Sum finanskostnader		58 510 255	42 297 415
Netto finans		-54 434 341	-28 397 292
Ordinært resultat før skattekostnad		20 121 982	179 048 965
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 499 177	4 378 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 622 805	174 670 422
Årsresultat		18 622 805	174 670 422
Minoritetsinteresser		254 082	398 924
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 368 723	174 271 498
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte	6	50 000 000	100 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 377 195	74 670 422
Sum overføringer og disponeringer		18 622 805	174 670 422



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	1 452 998 128	1 319 824 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	627 000	
Sum varige driftsmidler		1 453 625 128	1 319 824 156
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	38 892 000	45 197 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	39 172 515	35 096 531
Investeringer i aksjer og andeler	13	46 996 449	55 577 799
Andre fordringer		11 875 553	9 696 737
Sum finansielle anleggsmidler		136 936 517	145 568 067
Sum anleggsmidler		1 590 561 645	1 465 392 223
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsseiendommer	1	149 466 945	47 521 698
Sum varer		149 466 945	47 521 698
Fordringer			
Kundefordringer	7	13 250 730	7 991 429
Andre fordringer	8	4 432 215	209 032 766
Sum fordringer		17 682 945	217 024 195
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	13	2 800 000	2 800 000
Sum investeringer		2 800 000	2 800 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,10	126 775 661	81 076 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 775 661	81 076 786



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		296 725 551	348 422 679
SUM EIENDELER		1 887 287 196	1 813 814 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 100 000	2 100 000
Overkurs		8 465 000	8 465 000
Sum innskutt egenkapital		10 565 000	10 565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		175 993 703	220 115 795
Minoritetsinteresser		457 256	470 924
Sum opptjent egenkapital		176 450 959	220 586 719
Sum egenkapital		187 015 959	231 151 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	145 519 312	135 710 026
Sum avsetninger for forpliktelser		145 519 312	135 710 026
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 404 735 453	1 237 714 953
Øvrig langsiktig gjeld	12	74 854 535	78 831 317
Sum annen langsiktig gjeld		1 479 589 988	1 316 546 270
Sum langsiktig gjeld		1 625 109 300	1 452 256 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 410 454	9 574 031
Betalbar skatt	4	6 370 171	8 382 152
Skyldige offentlige avgifter		1 250 643	901 689
Utbytte		50 202 500	100 198 000
Annen kortsiktig gjeld		11 928 169	11 351 015
Sum kortsiktig gjeld		75 161 937	130 406 887



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		1 700 271 237	1 582 663 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 887 287 196	1 813 814 902



ÅRSBERETNING 2022

Hero Kapital AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Hero kapital AS utøver investering i aksjer og andre finansaktiva, direkte og indirekte i fast eiendom og andre eiendeler. Konsernet består av morselskapet Hero Kapital AS og fire datterselskaper Hero Eiendom AS, Stålfjæra Eiendom AS, Nor Bolig AS og Nibor AS, samt flere tilknyttede selskaper. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo kommune og alle selskapene i konsernet har adresse i Oslo. Hovedtyngden av eiendommene i konsernet ligger i Oslo og Viken.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret er tilfreds med selskapets utvikling for regnskapsåret 2022. Både omsetning og resultat er som forventet. Selskapets inntekter og resultat vil variere over tid, og utviklingen vil i stor grad være preget av gjennomførte transaksjoner.

Den samlede omsetningen til konsernet beløp seg til MNOK 193,7 og en EBITDA margin på 62%. Utviklingen av den underliggende driften er således tilfredsstillende og årsresultatet viser et overskudd på MNOK 18,6 mot et overskudd på MNOK 174,7 i 2021. Resultatene i konsernet vil være preget av gjennomføring av transaksjoner. Markedet for transaksjoner er preget av makroøkonomisk usikkerhet samt renteoppgang, og således har det vært lavt transaksjonsvolum i 2022.

Konsernet har i 2022 en liten økning i eksponeringen i kjerneområdene og det er forventet at oppkjøpene vil gi en løpende god kontranstrøm samt utviklingspotensial fremover.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 126,8 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 1 888. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 er på 10%.

Konsernets virksomhet innebærer liten grad av forskning og utvikling, og dermed har det i 2022 medgått NOK 0 i utgifter til forskning og utvikling.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder med en total forsikringsdekning på MNOK 10.

Fremtidig utvikling

Det forventes en stabil utvikling for den eksisterende eiendomsporteføljen, men styret og administrasjonen vurderer forløpende kjøp og salg av eiendommer.

Risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko og knytter seg først og fremst til endringer i rentenivået. Målsettingen er å avdempne den finansielle risikoen i størst mulig grad ved hjelp av finansielle sikringsprodukter. Konsernet har en rekke løpende rentesikringsavtaler.

Fortsatt drift



I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår å avsette 50 000 000 til utbytte, resten overføres til annen egenkapital.


Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering


Styret betrakter arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader. Selskapet har en liten og flat organisasjonsstruktur hvorav tre styremedlemmer arbeider fulltid i konsernet. Ved utgangen av 2022 var det fire ansatte i konsernet. Alle ansatte og styremedlemmene er menn. Ved fremtidige ansettelser vil kvalifikasjoner legges til grunn uavhengig av kjønn. Styret er positiv til å ansette kvinner og er bevisst forholdet om likestilling og vurderer dette fortløpende.


Ytre miljø

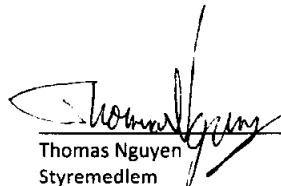
Konsernet driver en type virksomhet som ikke forurenser miljøet utover det som er vanlig for denne type selskap

Oslo, 28. april 2023



Sverre Henrik Aas
Styreleder

Terje Helgesen
Styremedlem

Christer Dramstad Aas
Styremedlem

Thomas Nguyen
Styremedlem

Hero Kapital AS
Resultatregnskap

Selskap 2021	Selskap 2022		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER					
0	0	Salgsinntekt		146 304 394	138 308 914
0	0	Annen driftsinntekt	2	47 397 677	168 803 719
0		Sum driftsinntekter		193 702 071	307 112 633
0	0	Lønn	3	13 779 488	9 755 463
0	0	Avskrivninger	2	45 424 103	44 997 623
126 250	65 000	Annen driftskostnad		59 942 157	44 913 290
126 250	65 000	Sum driftskostnader		119 145 748	99 666 376
-126 250	-65 000	Driftsresultat		74 556 323	207 446 257
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER					
2 506 135	5 651 315	Renteinntekt fra foretak i samme konsern			0
0	0	Annen renteinntekt		4 075 914	1 919 270
0	0	Annen finansinntekt	2, 11	0	11 980 853
82 700 000	50 000 000	Inntekt på investering i datterselskaper	9	0	0
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	13	-2 800 000	0
-95 966	-1 743 090	Rentekostnad til selskap i samme konsern		0	0
-1 256 948	-1 471 302	Annen rentekostnad	7	-54 009 756	-40 432 708
0	0	Andre finansposter		-1 700 499	-1 864 707
83 853 221	52 436 923	Resultat av finansposter		-54 434 341	-28 397 292
83 726 971	52 371 923	Resultat før skattekostnad		20 121 982	179 048 965
225 935	521 915	Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 499 177	4 378 543
83 501 036	51 850 008	Ordinært resultat		18 622 805	174 670 422
83 501 036	51 850 008	Årsresultat		18 622 805	174 670 422
		Minoritetens andel av resultatet		254 082	398 924



Hero Kapital AS Balanse pr 31. desember

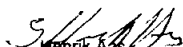
Selskap 2021	Selskap 2022		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter og bygninger	2, 7	1 452 998 128	1 319 824 156
0	0	Andre driftsmidler	2	627 000	0
0	0	Sum varige driftsmidler		1 453 625 128	1 319 824 156
<i>Finansielle driftsmidler</i>					
59 690 071	59 690 071	Investering i datterselskap	9	0	0
139 252 789	158 024 226	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	11	38 892 000	45 197 000
0	0	Andre langsiktige investeringer	13	46 996 449	55 577 799
0	0	Lån til tilknyttet selskap	11	39 172 515	35 096 531
0	0	Andre langsiktige fordringer		11 875 553	9 696 737
198 942 840	215 714 297	Sum finansielle anleggsmidler		136 936 517	145 568 067
198 942 840	215 714 297	Sum anleggsmidler		1 590 561 645	1 465 392 223
Omløpsmidler					
0		Utviklingseiendommer	1	149 466 945	47 521 698
<i>Fordringer</i>					
0		Kundefordringer	7	13 250 730	7 991 429
82 700 000	50 000 000	Andre fordringer	8	4 432 215	209 032 766
82 700 000	50 000 000	Sum fordringer		17 682 945	217 024 195
<i>Investeringer</i>					
0	0	Markedsbaserte obligasjoner	13	2 800 000	2 800 000
0	0	Sum investeringer		2 800 000	2 800 000
0	0	Betalingsmidler	7, 10	126 775 661	81 076 786
82 700 000	50 000 000	Sum omløpsmidler		296 725 551	348 422 679
281 642 840	265 714 297	SUM EIENDELER		1 887 287 196	1 813 814 902




Hero Kapital AS Balanse pr 31. desember

Selskap 2021	Selskap 2022	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
2 100 000	2 100 000	6	2 100 000	2 100 000
8 465 000	8 465 000		8 465 000	8 465 000
10 565 000	10 565 000		10 565 000	10 565 000
<i>Opptjent egenkapital</i>				
82 356 500	84 206 508		175 993 703	220 115 795
82 356 500	84 206 508		175 993 703	220 115 795
Minoriteandel				
			457 256	470 924
92 921 500	94 771 508	6	187 015 959	231 151 719
Gjeld				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0	4	145 519 312	135 710 026
0	0		145 519 312	135 710 026
<i>Langsiktig gjeld</i>				
46 070 045	76 476 791	7	1 404 735 453	1 237 714 953
42 473 197	43 944 083	8	0	0
88 543 242	120 420 874	12	74 854 535	78 831 317
			1 479 589 988	1 316 546 270
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	521 915		5 410 454	9 574 031
178 098	0	4	8 370 171	8 382 152
0	0		1 250 643	901 689
100 000 000	50 000 000		50 202 500	100 198 000
0	0		11 928 169	11 351 015
100 178 098	50 521 915		75 161 837	130 406 887
188 721 340	170 942 789		1 700 271 237	1 582 663 183
281 642 840	265 714 297		1 887 287 196	1 813 814 902

Oslo, 28 april, 2023


Henrik Aas
styrets leder


Thomas Nguyen
styremedlem


Terje Helgesen
styremedlem


Christer Drafstad
styremedlem



Hero Kapital AS

Kontantstrømoppstilling 2022

Selskap 2021	Selskap 2022	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
			Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
			20 121 982	179 048 965
			-8 382 152	-6 564 930
		2	45 424 103	44 997 623
		2	-17 684 781	-148 473 338
			2 800 000	
			-101 945 247	-24 832 125
			-5 259 301	-3 322 395
			-4 163 577	5 591 947
			7 822 970	-6 597 887
0	0		-61 265 983	39 847 860
			Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
		2	34 892 428	243 446 154
			199 986 289	-199 986 289
		2	-196 591 127	-301 505 156
		11	2 229 016	1 992 640
		13	5 781 350	-5 319 069
			-2 178 816	-3 442 034
0	0		44 119 140	-264 813 754
			Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
		7	167 020 500	145 316 414
		6	-100 198 000	-50 000 000
			0	3 781 792
			-3 976 782	5 595 115
0	0		62 845 718	104 693 321
0	0		45 698 875	-120 272 573
			0	6 809 016
0	0		81 076 786	194 540 343
0	0		126 775 661	81 076 786

Kontantstrømmen for morselskapet

Morselskapet har ikke egen bankbeholdning ved utgangen av året. Dette betyr at ingen av de transaksjonene som morselskapet har deltatt i har medført betalinger.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden. Ved salg av eiendom føres inntekten på avtalt dato for overtakelse av eiendommen.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på over foretaket. Investeringer der selskapet eier mellom 20 % og 50 % av aksjene og tilsvarende andel av stemmene, defineres som tilknyttede selskaper. I selskapsregnskapet regnskapsføres aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap etter kostmetoden.

Utbytte fra datterselskaper og mottatte konsernbidrag inntektsføres i samme år som de avsettes i datterselskapet, når mottatt beløp representerer resultater som er opptjent i selskapets eiertid. I den grad mottatt beløp overstiger opptjent inntekt i eiertiden, går overstigende beløp til fradrag i kostprisen.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper konsolideres fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet. Anskaffelseskost for datterselskapet tilordnes identifiserte eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Alle mellomværender og transaksjoner mellom konsernselskapene elimineres i konsernregnskapet.

Minoritetenes andel av egenkapitalen innarbeides med andel av regnskapsført positiv egenkapital i gjeldende datterselskap ved utgangen av året.

Hero Kapital AS har datterselskapene Hero Eiendom AS, Stålfjæra Eiendom AS, Nor Bolig AS og Nibor AS. Disse igjen har til sammen 30 datterselskaper, hvor alle er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Ved verdifall på anleggsmidler som antas ikke å være forbigående foretas det nedskrivning.

Omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er en innskuddsplan, der selskapet ikke har ytterligere forpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres når de forfaller.

Utviklingseiendommer

Utviklingseiendommer omfatter nedlagte kostnader på bygg under planlegging og/eller oppføring, uavhengig av om bygget er planlagt solgt eller til eget bruk. Eiendommene regnskapsføres til kostpris, men nedskrives dersom virkelig verdi vurderes å være lavere enn kostpris.

Konsernet har ikke eiendommer som kan regnskapsføres etter prinsippet om løpende avregning.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Regnskapsprinsipper (forts.)

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter årets betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier, samt underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reversere i samme periode er nettoført.

2. Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg og teknisk	Innredning	Andre driftsmidler	Sum
Kostpris 01.01	189 452 313	1 482 872 759	21 247 863	0	1 693 572 935
Tilgang	18 492 149	165 988 898	11 450 080	660 000	196 591 127
Avgang	-317 750	-20 221 814	-6 604 614	0	-27 144 178
Kostpris 31.12	207 626 712	1 628 639 843	26 093 329	660 000	1 863 019 884
Akk. avskrivninger 01.01	0	361 209 751	12 539 023	0	373 748 774
Avskrivning avgang	0	-3 173 507	-6 604 614	0	-9 778 121
Årets avskrivning	0	42 160 519	3 230 584	33 000	45 424 103
Akk. avskrivninger 31.12	0	400 196 763	9 164 993	33 000	409 394 756
Regnskapsført verdi 31.12	207 626 712	1 228 443 080	16 928 336	627 000	1 453 625 128
Lineær avskrivning	0 %	2-10%	10-20%		

I 2022 har konsernet solgt 1 eiendom og kjøpt 4 nye. Gevinst ved salg av eiendommene er inkludert i annen driftsinntekt.

3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Spesifikasjon av lønn:	2022	2021
Lønn	11 921 083	8 441 975
Arbeidsgiveravgift	1 701 892	1 203 723
Pensjonskostnad	95 799	84 064
Annen personalkostnad	60 714	25 701
Sum lønnskostnad	13 779 488	9 755 463
Antall årsverk	3,25	3,00

Alle styremedlemmene med unntak av styrets leder er ansatt i konsernet. Selskapet har ikke daglig leder. Det er utbetalt følgende godtgjørelser:

	Styret totalt
Lønn inklusive bonus	11 778 098
Annen godtgjørelse	32 001
Pensjonspremie	93 242

Det er ikke betalt godtgjørelse til styrets leder.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser (forts.)

Selskapet plikter å ha pensjonsordning ifølge lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet en innskuddsavtale som tilfredsstiller lovens krav. Daglig leder er omfattet av denne ordningen.

Honorar til revisor er kostnadsført med følgende beløp:	Selskap	Konsern
Revisjon	44 000	739 325
Bistand	8 000	309 734
SUM	52 000	1 049 059

Opgitt honorar omfatter sum honorar til selskapenes valgte revisorer.

4. Skatt

Årets skattemessige resultat:	Selskap	Konsern
Resultat før skatt	52 371 923	20 121 982
Permanente forskjeller	- 49 999 584	-13 639 017
Endring i midlertidige forskjeller	0	22 472 349
Grunnlag betalbar skatt	2 372 339	28 955 313
Betalbar skatt – 22 %	521 915	6 370 169
Endring i utsatt skatt	0	-4 870 992
Årets skattekostnad	521 915	1 499 177

Selskapet Hero Kapital AS har ikke utsatt skattefordel eller utsatt skatteforpliktelse ved utgangen av året.

Utsatt skatt i konsernregnskapet	31. desember	1. januar	Endring
Underskudd til fremføring	-17 328 464	-13 965 047	-3 363 417
Forskjeller knyttet til driftsmidler	684 207 834	622 880 236	61 327 598
Gevinst- og tapskonto	3 073 739	4 522 761	-1 449 022
Forskjeller omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-9 166 300	-1 222 995	306 695
Forskjeller ikke utlignet	-7 585 386	4 648 797	-12 234 183
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	661 451 423	616 863 752	44 587 671
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt	145 519 313	135 710 026	9 809 288
Herav netto innarbeidet utsatt skatt knyttet til kjøp og salg av selskaper m.m.			-15 729 563
Innarbeidet utsatt skattefordel ikke medtatt tidligere år			1 049 282
Resultatført utsatt skatt			- 4 870 992

5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets 2000 aksjer med pålydende kr 1 050 eies av:

Nøve AS	1 000 aksjer	50 %
Solhell AS	1 000 aksjer	50 %

Styremedlem Terje Helgesen eier indirekte 14,7 % av aksjene.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

6. Egenkapital

Egenkapital i selskapet:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenk.	SUM
Egenkapital 1. januar	2 100 000	8 465 000	82 356 500	92 921 500
Årets resultat	0	0	51 850 008	51 850 008
Avsatt utbytte 31. desember	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31. desember	2 100 000	8 465 000	84 206 508	94 771 508

Egenkapital i konsernet:

Egenkapital 1. januar	231 151 719
Årets resultat	18 622 805
Avsatt utbytte 31. desember	-50 202 500
Innarbeidet utsatt skattefordel ikke medtatt tidligere år	1 049 282
Feil i tidligere årsregnskap ført mot egenkapitalen	2 084 865
Transaksjonskostnader og utsatt skatt ved kjøp av nye selskaper belastet egenkap.	-15 690 202
Egenkapital 31. desember	187 015 969

Ved kjøp av eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i en verdsettelse av eiendommen som innarbeides i konsernregnskapet. Forpliktelser mv som ikke kompenseres ved kjøpet blir belastet egenkapitalen, for eksempel utsatt skatt og transaksjonskostnader.

7. Pantsikret gjeld

Gjeldende låneavtaler på totalt kr 1 404 735 453 er inngått av to av datterselskapene og omfatter finansiering av egne og datterselskapers eiendommer.

Datterselskapene har tatt opp lån til finansiering av både egne eiendommer og eiendommer eid av datterselskaper. Betaling av avdrag avhenger av belåningsgraden av eiendomsverdiene i konsernet. Ingen av lånene forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for lån:	Konsern
Fast eiendom, varige driftsmidler	1 452 862 672
Bankinnskudd	26 019 290
Kundefordringer	8 514 149
Utviklingseiendom	127 558 922
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	1 614 955 033

Ved årets slutt har konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Fast rente	Forfall
150 000 000	2,1600 %	15.04.2030
150 000 000	1,7455 %	06.02.2030
150 000 000	1,5175 %	04.03.2030
50 000 000	1,8125 %	22.10.2026
100 000 000	1,9525 %	22.10.2031

Differansen mellom fast og flytende rente betales kvartalsvis, og periodiseres til det tidsrommet hvor renten påløper. Rentedifferansen inkluderes i selskapets rentekostnader. Konsernet regnskapsfører ikke endring i markedsverdi av rentebytteavtalene.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

8. Mellomværende med konsernselskaper i selskapsregnskapet

	2022	2021
Kortsiktig fordring (utbytte avsatt i datter for 2022)	50 000 000	82 700 000
Langsiktig fordring	156 024 226	139 252 769
Langsiktig gjeld	76 476 791	46 070 045

Renter på konsernmellomværende beregnes med en rentesats på nivå med den rentesatsen som konsernet betaler på ekstern finansiering.

9. Aksjer i datterselskap i selskapsregnskapet

Selskapet har følgende direkte eide datterselskaper:	Bokført verdi
Hero Eiendom AS	7 412 662
Stålfjæra Eiendom AS	2 487 338
Nor Bolig AS	1 802 003
Nibor AS	47 988 068

Eierandel i samtlige datterselskaper er 100 %, og alle er lokalisert i Oslo. Disse igjen har til sammen 27 datterselskaper der det i to av selskapene er minoritetsiere som eier 9 % av aksjene.

Inntekt på investering i datterselskap består av avsatt utbytte per 31.12.2022 i datterselskapene.

10. Bundne innskudd

I konsernets bankbeholdning inngår innskudd i bank som er bundet til betaling av skattetrekk med kr 279 307.

11. Tilknyttet selskap

	Andel	Bokf. verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21
Løkkakvartalet AS	49,9 %	49 900	2 320 000	5 070 000
Hunton Eiendom Invest AS	33,0 %	6 326 100	1 719 000	20 646 000
Strømsveien 200 Holding AS	46,0 %	6 808 000	1 211 000	22 937 000
Kobbervikdalen Næringsbygg AS	45,0 %	10 980 000	2 385 000	29 780 000
Bispevika Nor P-hus AS	48,0 %	14 688 000	-262 000	29 780 000
Nor Øst Bolig AS - 2022	40,0 %	40 000	-2 628 444	-5 838 170

Alle de tilknyttede selskapene er lokalisert i Oslo og driver investering i eiendom for utleie og utvikling. Ved avleggelse av regnskapet for Hero Kapital AS er det bare Nor Øst Bolig AS som har avlagt regnskapet for 2022 – for de andre selskapene er derfor regnskapstallene for 2021 oppgitt.

Det er gitt et rentefritt ansvarlig lån til Løkkakvartalet AS som er nedbetalt til kr 3 200 000 per 31.12.22. Nor Øst Bolig AS har mottatt lån på kr 35 972 515 til finansiering av et byggeprosjekt.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

12. Mellomværender med nærstående

Eierselskapene har gitt lån til selskapene i konsernet som er klassifisert som langsiktige. Renter er beregnet i henhold til avtale.

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld i selskapsregnskapet	43 944 083	42 473 196
Øvrig langsiktig gjeld i konsernregnskapet	43 944 083	42 473 196

13. Andre investeringer

Det er foretatt investeringer i 4 forskjellige selskaper med eierandeler mellom 8 og 20 %. Disse investeringene er langsiktige og er bokført med til sammen kr 46 996 449, som representerer kostpris med fradrag for nedskrivning av ene investeringen med kr 2,8 mill. i 2022.

Investering i markedsbaserte obligasjoner er klassifisert som omløpsmidler.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Hero Kapital AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hero Kapital AS som består av:

- selskapsregnskapet, som viser et overskudd på kr 51 850 008, og som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som viser et overskudd på kr 18 622 805, og som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen..

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 regnskapspraksis 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet

Side 2 av 3



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvaret for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. april 2023

PKF REVISJON AS

Jørn Hovland
statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2022

Hero Kapital AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Hero kapital AS utøver investering i aksjer og andre finansaktiva, direkte og indirekte i fast eiendom og andre eiendeler. Konsernet består av morselskapet Hero Kapital AS og fire datterselskaper Hero Eiendom AS, Stålfjæra Eiendom AS, Nor Bolig AS og Nibor AS, samt flere tilknyttede selskaper. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo kommune og alle selskapene i konsernet har adresse i Oslo. Hovedtyngden av eiendommene i konsernet ligger i Oslo og Viken.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret er tilfreds med selskapets utvikling for regnskapsåret 2022. Både omsetning og resultat er som forventet. Selskapets inntekter og resultat vil variere over tid, og utviklingen vil i stor grad være preget av gjennomførte transaksjoner.

Den samlede omsetningen til konsernet beløp seg til MNOK 193,7 og en EBITDA margin på 62%. Utviklingen av den underliggende driften er således tilfredsstillende og årsresultatet viser et overskudd på MNOK 18,6 mot et overskudd på MNOK 174,7 i 2021. Resultatene i konsernet vil være preget av gjennomføring av transaksjoner. Markedet for transaksjoner er preget av makroøkonomisk usikkerhet samt renteoppgang, og således har det vært lavt transaksjonsvolum i 2022.

Konsernet har i 2022 en liten økning i eksponeringen i kjerneområdene og det er forventet at oppkjøpene vil gi en løpende god kontranstrøm samt utviklingspotensial fremover.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 126,8 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 1 888. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 er på 10%.

Konsernets virksomhet innebærer liten grad av forskning og utvikling, og dermed har det i 2022 medgått NOK 0 i utgifter til forskning og utvikling.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder med en total forsikringsdekning på MNOK 10.

Fremtidig utvikling

Det forventes en stabil utvikling for den eksisterende eiendomsporteføljen, men styret og administrasjonen vurderer forløpende kjøp og salg av eiendommer.

Risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko og knytter seg først og fremst til endringer i rentenivået. Målsettingen er å avdemppe den finansielle risikoen i størst mulig grad ved hjelp av finansielle sikringsprodukter. Konsernet har en rekke løpende rentesikringsavtaler.

Fortsatt drift



I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår å avsette 50 000 000 til utbytte, resten overføres til annen egenkapital.


Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering


Styret betrakter arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader. Selskapet har en liten og flat organisasjonsstruktur hvorav tre styremedlemmer arbeider fulltid i konsernet. Ved utgangen av 2022 var det fire ansatte i konsernet. Alle ansatte og styremedlemmene er menn. Ved fremtidige ansettelser vil kvalifikasjoner legges til grunn uavhengig av kjønn. Styret er positiv til å ansette kvinner og er bevisst forholdet om likestilling og vurderer dette fortløpende.


Ytre miljø

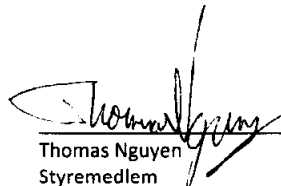
Konsernet driver en type virksomhet som ikke forurenser miljøet utover det som er vanlig for denne type selskap

Oslo, 28. april 2023



Sverre Henrik Aas
Styreleder

Terje Helgesen
Styremedlem

Christer Dramstad Aas
Styremedlem

Thomas Nguyen
Styremedlem

Hero Kapital AS
Resultatregnskap

Selskap 2021	Selskap 2022		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER					
0	0	Salgsinntekt		146 304 394	138 308 914
0	0	Annen driftsinntekt	2	47 397 677	168 803 719
0		Sum driftsinntekter		193 702 071	307 112 633
0	0	Lønn	3	13 779 488	9 755 463
0	0	Avskrivninger	2	45 424 103	44 997 623
126 250	65 000	Annen driftskostnad		59 942 157	44 913 290
126 250	65 000	Sum driftskostnader		119 145 748	99 666 376
-126 250	-65 000	Driftsresultat		74 556 323	207 446 257
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER					
2 506 135	5 651 315	Renteinntekt fra foretak i samme konsern			0
0	0	Annen renteinntekt		4 075 914	1 919 270
0	0	Annen finansinntekt	2, 11	0	11 980 853
82 700 000	50 000 000	Inntekt på investering i datterselskaper	9	0	0
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	13	-2 800 000	0
-95 966	-1 743 090	Rentekostnad til selskap i samme konsern		0	0
-1 256 948	-1 471 302	Annen rentekostnad	7	-54 009 756	-40 432 708
0	0	Andre finansposter		-1 700 499	-1 864 707
83 853 221	52 436 923	Resultat av finansposter		-54 434 341	-28 397 292
83 726 971	52 371 923	Resultat før skattekostnad		20 121 982	179 048 965
225 935	521 915	Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 499 177	4 378 543
83 501 036	51 850 008	Ordinært resultat		18 622 805	174 670 422
83 501 036	51 850 008	Årsresultat		18 622 805	174 670 422
		Minoritetens andel av resultatet		254 082	398 924



Hero Kapital AS Balanse pr 31. desember

Selskap 2021	Selskap 2022		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter og bygninger	2, 7	1 452 998 128	1 319 824 156
0	0	Andre driftsmidler	2	627 000	0
0	0	Sum varige driftsmidler		1 453 625 128	1 319 824 156
<i>Finansielle driftsmidler</i>					
59 690 071	59 690 071	Investering i datterselskap	9	0	0
139 252 789	158 024 226	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	11	38 892 000	45 197 000
0	0	Andre langsiktige investeringer	13	46 996 449	55 577 799
0	0	Lån til tilknyttet selskap	11	39 172 515	35 096 531
0	0	Andre langsiktige fordringer		11 875 553	9 696 737
198 942 840	215 714 297	Sum finansielle anleggsmidler		136 936 517	145 568 067
198 942 840	215 714 297	Sum anleggsmidler		1 590 561 645	1 465 392 223
Omløpsmidler					
0		Utviklingseiendommer	1	149 466 945	47 521 698
<i>Fordringer</i>					
0		Kundefordringer	7	13 250 730	7 991 429
82 700 000	50 000 000	Andre fordringer	8	4 432 215	209 032 766
82 700 000	50 000 000	Sum fordringer		17 682 945	217 024 195
<i>Investeringer</i>					
0	0	Markedsbaserte obligasjoner	13	2 800 000	2 800 000
0	0	Sum investeringer		2 800 000	2 800 000
0	0	Betalingsmidler	7, 10	126 775 661	81 076 786
82 700 000	50 000 000	Sum omløpsmidler		296 725 551	348 422 679
281 642 840	265 714 297	SUM EIENDELER		1 887 287 196	1 813 814 902



Hero Kapital AS Balanse pr 31. desember

Selskap 2021	Selskap 2022	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
2 100 000	2 100 000	6	2 100 000	2 100 000
8 465 000	8 465 000		8 465 000	8 465 000
10 565 000	10 565 000		10 565 000	10 565 000
<i>Opptjent egenkapital</i>				
82 356 500	84 206 508		175 993 703	220 115 795
82 356 500	84 206 508		175 993 703	220 115 795
<i>Minoriteandel</i>				
			457 256	470 924
92 921 500	94 771 508	6	187 015 959	231 151 719
Sum egenkapital				
Gjeld				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0	4	145 519 312	135 710 026
0	0		145 519 312	135 710 026
<i>Langsiktig gjeld</i>				
46 070 045	76 476 791	7	1 404 735 453	1 237 714 953
42 473 197	43 944 083	8	0	0
88 543 242	120 420 874	12	74 854 535	78 831 317
			1 479 589 988	1 316 546 270
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0			5 410 454	9 574 031
178 098	521 915	4	8 370 171	8 382 152
0	0		1 250 643	901 689
100 000 000	50 000 000		50 202 500	100 198 000
0	0		11 928 169	11 351 015
100 178 098	50 521 915		75 161 837	130 406 887
188 721 340	170 942 789		1 700 271 237	1 582 663 183
281 642 840	265 714 297		1 887 287 196	1 813 814 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				

Oslo, 28 april, 2023


Henrik Aas
styrets leder


Thomas Nguyen
styremedlem


Terje Helgesen
styremedlem


Christer Drafstad
styremedlem



Hero Kapital AS

Kontantstrømoppstilling 2022

Selskap 2021	Selskap 2022	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
			Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
			20 121 982	179 048 965
			-8 382 152	-6 564 930
		2	45 424 103	44 997 623
		2	-17 684 781	-148 473 338
			2 800 000	
			-101 945 247	-24 832 125
			-5 259 301	-3 322 395
			-4 163 577	5 591 947
			7 822 970	-6 597 887
0	0		-61 265 983	39 847 860
			Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
		2	34 892 428	243 446 154
			199 986 289	-199 986 289
		2	-196 591 127	-301 505 156
		11	2 229 016	1 992 640
		13	5 781 350	-5 319 069
			-2 178 816	-3 442 034
0	0		44 119 140	-264 813 754
			Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
		7	167 020 500	145 316 414
		6	-100 198 000	-50 000 000
			0	3 781 792
			-3 976 782	5 595 115
0	0		62 845 718	104 693 321
0	0		45 698 875	-120 272 573
			0	6 809 016
0	0		81 076 786	194 540 343
0	0		126 775 661	81 076 786

Kontantstrømmen for morselskapet

Morselskapet har ikke egen bankbeholdning ved utgangen av året. Dette betyr at ingen av de transaksjonene som morselskapet har deltatt i har medført betalinger.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden. Ved salg av eiendom føres inntekten på avtalt dato for overtakelse av eiendommen.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på over foretaket. Investeringer der selskapet eier mellom 20 % og 50 % av aksjene og tilsvarende andel av stemmene, defineres som tilknyttede selskaper. I selskapsregnskapet regnskapsføres aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap etter kostmetoden.

Utbytte fra datterselskaper og mottatte konsernbidrag inntektsføres i samme år som de avsettes i datterselskapet, når mottatt beløp representerer resultater som er opptjent i selskapets eiertid. I den grad mottatt beløp overstiger opptjent inntekt i eiertiden, går overstigende beløp til fradrag i kostprisen.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper konsolideres fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet. Anskaffelseskost for datterselskapet tilordnes identifiserte eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Alle mellomværender og transaksjoner mellom konsernselskapene elimineres i konsernregnskapet.

Minoritetenes andel av egenkapitalen innarbeides med andel av regnskapsført positiv egenkapital i gjeldende datterselskap ved utgangen av året.

Hero Kapital AS har datterselskapene Hero Eiendom AS, Stålfjæra Eiendom AS, Nor Bolig AS og Nibor AS. Disse igjen har til sammen 30 datterselskaper, hvor alle er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Ved verdifall på anleggsmidler som antas ikke å være forbigående foretas det nedskrivning.

Omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er en innskuddsplan, der selskapet ikke har ytterligere forpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres når de forfaller.

Utviklingseiendommer

Utviklingseiendommer omfatter nedlagte kostnader på bygg under planlegging og/eller oppføring, uavhengig av om bygget er planlagt solgt eller til eget bruk. Eiendommene regnskapsføres til kostpris, men nedskrives dersom virkelig verdi vurderes å være lavere enn kostpris.

Konsernet har ikke eiendommer som kan regnskapsføres etter prinsippet om løpende avregning.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Regnskapsprinsipper (forts.)

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter årets betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier, samt underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reversere i samme periode er nettoført.

2. Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg og teknisk	Innredning	Andre driftsmidler	Sum
Kostpris 01.01	189 452 313	1 482 872 759	21 247 863	0	1 693 572 935
Tilgang	18 492 149	165 988 898	11 450 080	660 000	196 591 127
Avgang	-317 750	-20 221 814	-6 604 614	0	-27 144 178
Kostpris 31.12	207 626 712	1 628 639 843	26 093 329	660 000	1 863 019 884
Akk. avskrivninger 01.01	0	361 209 751	12 539 023	0	373 748 774
Avskrivning avgang	0	-3 173 507	-6 604 614	0	-9 778 121
Årets avskrivning	0	42 160 519	3 230 584	33 000	45 424 103
Akk. avskrivninger 31.12	0	400 196 763	9 164 993	33 000	409 394 756
Regnskapsført verdi 31.12	207 626 712	1 228 443 080	16 928 336	627 000	1 453 625 128
Lineær avskrivning	0 %	2-10%	10-20%		

I 2022 har konsernet solgt 1 eiendom og kjøpt 4 nye. Gevinst ved salg av eiendommene er inkludert i annen driftsinntekt.

3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Spesifikasjon av lønn:	2022	2021
Lønn	11 921 083	8 441 975
Arbeidsgiveravgift	1 701 892	1 203 723
Pensjonskostnad	95 799	84 064
Annen personalkostnad	60 714	25 701
Sum lønnskostnad	13 779 488	9 755 463
Antall årsverk	3,25	3,00

Alle styremedlemmene med unntak av styrets leder er ansatt i konsernet. Selskapet har ikke daglig leder. Det er utbetalt følgende godtgjørelser:

	Styret totalt
Lønn inklusive bonus	11 778 098
Annen godtgjørelse	32 001
Pensjonspremie	93 242

Det er ikke betalt godtgjørelse til styrets leder.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser (forts.)

Selskapet plikter å ha pensjonsordning ifølge lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet en innskuddsavtale som tilfredsstiller lovens krav. Daglig leder er omfattet av denne ordningen.

Honorar til revisor er kostnadsført med følgende beløp:	Selskap	Konsern
Revisjon	44 000	739 325
Bistand	8 000	309 734
SUM	52 000	1 049 059

Opgitt honorar omfatter sum honorar til selskapenes valgte revisorer.

4. Skatt

Årets skattemessige resultat:	Selskap	Konsern
Resultat før skatt	52 371 923	20 121 982
Permanente forskjeller	- 49 999 584	-13 639 017
Endring i midlertidige forskjeller	0	22 472 349
Grunnlag betalbar skatt	2 372 339	28 955 313
Betalbar skatt – 22 %	521 915	6 370 169
Endring i utsatt skatt	0	-4 870 992
Årets skattekostnad	521 915	1 499 177

Selskapet Hero Kapital AS har ikke utsatt skattefordel eller utsatt skatteforpliktelse ved utgangen av året.

Utsatt skatt i konsernregnskapet	31. desember	1. januar	Endring
Underskudd til fremføring	-17 328 464	-13 965 047	-3 363 417
Forskjeller knyttet til driftsmidler	684 207 834	622 880 236	61 327 598
Gevinst- og tapskonto	3 073 739	4 522 761	-1 449 022
Forskjeller omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-9 166 300	-1 222 995	306 695
Forskjeller ikke utlignet	-7 585 386	4 648 797	-12 234 183
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	661 451 423	616 863 752	44 587 671
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt	145 519 313	135 710 026	9 809 288
Herav netto innarbeidet utsatt skatt knyttet til kjøp og salg av selskaper m.m.			-15 729 563
Innarbeidet utsatt skattefordel ikke medtatt tidligere år			1 049 282
Resultatført utsatt skatt			- 4 870 992

5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets 2000 aksjer med pålydende kr 1 050 eies av:

Nøve AS	1 000 aksjer	50 %
Solhell AS	1 000 aksjer	50 %

Styremedlem Terje Helgesen eier indirekte 14,7 % av aksjene.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

6. Egenkapital

Egenkapital i selskapet:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenk.	SUM
Egenkapital 1. januar	2 100 000	8 465 000	82 356 500	92 921 500
Årets resultat	0	0	51 850 008	51 850 008
Avsatt utbytte 31. desember	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31. desember	2 100 000	8 465 000	84 206 508	94 771 508

Egenkapital i konsernet:

Egenkapital 1. januar	231 151 719
Årets resultat	18 622 805
Avsatt utbytte 31. desember	-50 202 500
Innarbeidet utsatt skattefordel ikke medtatt tidligere år	1 049 282
Feil i tidligere årsregnskap ført mot egenkapitalen	2 084 865
Transaksjonskostnader og utsatt skatt ved kjøp av nye selskaper belastet egenkap.	-15 690 202
Egenkapital 31. desember	187 015 969

Ved kjøp av eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i en verdsettelse av eiendommen som innarbeides i konsernregnskapet. Forpliktelser mv som ikke kompenseres ved kjøpet blir belastet egenkapitalen, for eksempel utsatt skatt og transaksjonskostnader.

7. Pantsikret gjeld

Gjeldende låneavtaler på totalt kr 1 404 735 453 er inngått av to av datterselskapene og omfatter finansiering av egne og datterselskapers eiendommer.

Datterselskapene har tatt opp lån til finansiering av både egne eiendommer og eiendommer eid av datterselskaper. Betaling av avdrag avhenger av belåningsgraden av eiendomsverdiene i konsernet. Ingen av lånene forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for lån:	Konsern
Fast eiendom, varige driftsmidler	1 452 862 672
Bankinnskudd	26 019 290
Kundefordringer	8 514 149
Utviklings eiendom	127 558 922
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	1 614 955 033

Ved årets slutt har konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Fast rente	Forfall
150 000 000	2,1600 %	15.04.2030
150 000 000	1,7455 %	06.02.2030
150 000 000	1,5175 %	04.03.2030
50 000 000	1,8125 %	22.10.2026
100 000 000	1,9525 %	22.10.2031

Differansen mellom fast og flytende rente betales kvartalsvis, og periodiseres til det tidsrommet hvor renten påløper. Rentedifferansen inkluderes i selskapets rentekostnader. Konsernet regnskapsfører ikke endring i markedsverdi av rentebytteavtalene.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

8. Mellomværende med konsernselskaper i selskapsregnskapet

	2022	2021
Kortsiktig fordring (utbytte avsatt i datter for 2022)	50 000 000	82 700 000
Langsiktig fordring	156 024 226	139 252 769
Langsiktig gjeld	76 476 791	46 070 045

Renter på konsernmellomværende beregnes med en rentesats på nivå med den rentesatsen som konsernet betaler på ekstern finansiering.

9. Aksjer i datterselskap i selskapsregnskapet

Selskapet har følgende direkte eide datterselskaper:	Bokført verdi
Hero Eiendom AS	7 412 662
Stålfjæra Eiendom AS	2 487 338
Nor Bolig AS	1 802 003
Nibor AS	47 988 068

Eierandel i samtlige datterselskaper er 100 %, og alle er lokalisert i Oslo. Disse igjen har til sammen 27 datterselskaper der det i to av selskapene er minoritetsiere som eier 9 % av aksjene.

Inntekt på investering i datterselskap består av avsatt utbytte per 31.12.2022 i datterselskapene.

10. Bundne innskudd

I konsernets bankbeholdning inngår innskudd i bank som er bundet til betaling av skattetrekk med kr 279 307.

11. Tilknyttet selskap

	Andel	Bokf. verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21
Løkkakvartalet AS	49,9 %	49 900	2 320 000	5 070 000
Hunton Eiendom Invest AS	33,0 %	6 326 100	1 719 000	20 646 000
Strømsveien 200 Holding AS	46,0 %	6 808 000	1 211 000	22 937 000
Kobbervikdalen Næringsbygg AS	45,0 %	10 980 000	2 385 000	29 780 000
Bispevika Nor P-hus AS	48,0 %	14 688 000	-262 000	29 780 000
Nor Øst Bolig AS - 2022	40,0 %	40 000	-2 628 444	-5 838 170

Alle de tilknyttede selskapene er lokalisert i Oslo og driver investering i eiendom for utleie og utvikling. Ved avleggelse av regnskapet for Hero Kapital AS er det bare Nor Øst Bolig AS som har avlagt regnskapet for 2022 – for de andre selskapene er derfor regnskapstallene for 2021 oppgitt.

Det er gitt et rentefritt ansvarlig lån til Løkkakvartalet AS som er nedbetalt til kr 3 200 000 per 31.12.22. Nor Øst Bolig AS har mottatt lån på kr 35 972 515 til finansiering av et byggeprosjekt.



Hero Kapital AS

Noter til årsregnskapet for 2022

12. Mellomværender med nærstående

Eierselskapene har gitt lån til selskapene i konsernet som er klassifisert som langsiktige. Renter er beregnet i henhold til avtale.

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld i selskapsregnskapet	43 944 083	42 473 196
Øvrig langsiktig gjeld i konsernregnskapet	43 944 083	42 473 196

13. Andre investeringer

Det er foretatt investeringer i 4 forskjellige selskaper med eierandeler mellom 8 og 20 %. Disse investeringene er langsiktige og er bokført med til sammen kr 46 996 449, som representerer kostpris med fradrag for nedskrivning av ene investeringen med kr 2,8 mill. i 2022.

Investering i markedsbaserte obligasjoner er klassifisert som omløpsmidler.