



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 315 975
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 5 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		18 698 124	16 927 222
Sum inntekter	4	18 698 124	16 927 222
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	5 113 171	112
Sum kostnader	4	5 113 171	112
Driftsresultat		13 584 953	16 927 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 058	
Annen finansinntekt		1 085	
Sum finansinntekter		51 144	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 908 002	2 899 733
Sum finanskostnader		5 908 002	2 899 733
Netto finans		-5 856 859	-2 899 733
Ordinært resultat før skattekostnad		7 728 094	14 027 378
Skattekostnad på resultat	7	1 776 631	3 086 023
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 951 463	10 941 355
Årsresultat		5 951 463	10 941 355
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 951 463	10 941 355
Totalresultat		5 951 463	10 941 355
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 997 659	7 803 050
Udekket tap		-46 196	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital			3 138 305
Sum overføringer og disponeringer	9	5 951 463	10 941 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 719 948	159 167 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6		
Sum varige driftsmidler	6	2 719 948	159 167 435
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		2 719 948	159 167 435
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		256 381	
Andre kortsiktige fordringer		86 927	
Konsernfordringer	8	125 417 151	
Sum fordringer		125 760 459	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			11 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			11 201
Sum omløpsmidler		125 760 459	11 201
SUM EIENDELER		128 480 407	159 178 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	37 840	100 000
Ikke registrert aksjekapital	9, 10		
Overkurs	9	3 440	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		41 280	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		18 024 436
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital			18 024 436
Sum egenkapital	9	41 280	19 224 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	84 983	4 369 953
Sum avsetninger for forpliktelser		84 983	4 369 953
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	122 859 753	125 569 024
Øvrig langsiktig gjeld		36 900	
Sum annen langsiktig gjeld		122 896 653	125 569 024
Sum langsiktig gjeld		122 981 636	129 938 977
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Leverandørgjeld		474 286	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		18 833	
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	8	2 965 883	10 003 910
Annen kortsiktig gjeld		1 998 489	11 313
Sum kortsiktig gjeld		5 457 491	10 015 223
Sum gjeld		128 439 127	139 954 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 480 407	159 178 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658493

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 315 975
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 5 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 996 315 975
HEIMSTADEN PROPERTY 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		18 698 124	16 927 222
Sum inntekter	4	18 698 124	16 927 222
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	5 113 171	112
Sum kostnader	4	5 113 171	112
Driftsresultat		13 584 953	16 927 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 058	
Annen finansinntekt		1 085	
Sum finansinntekter		51 144	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 908 002	2 899 733
Sum finanskostnader		5 908 002	2 899 733
Netto finans		-5 856 859	-2 899 733
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	1 776 631	3 086 023
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 951 463	10 941 355
Årsresultat		5 951 463	10 941 355
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 951 463	10 941 355
Totalresultat		5 951 463	10 941 355
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 997 659	7 803 050
Udekket tap		-46 196	
Annen egenkapital			3 138 305
Sum overføringer og disponeringer	9	5 951 463	10 941 355





Organisasjonsnr: 996 315 975
HEIMSTADEN PROPERTY 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 719 948	159 167 435
---	--	-----------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	6		
---	---	--	--

Sum varige driftsmidler	6	2 719 948	159 167 435
-------------------------	---	-----------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8		
---------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		2 719 948	159 167 435
-------------------	--	-----------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		256 381	
-----------------	--	---------	--

Andre kortsiktige fordringer		86 927	
------------------------------	--	--------	--

Konsernfordringer	8	125 417 151	
-------------------	---	-------------	--

Sum fordringer		125 760 459	
----------------	--	-------------	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter			11 201
---------------------------	--	--	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			11 201
---	--	--	--------

Sum omløpsmidler		125 760 459	11 201
------------------	--	-------------	--------

SUM EIENDELER		128 480 407	159 178 636
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	37 840	100 000
--------------	-------	--------	---------

Ikke registrert aksjekapital	9, 10		
------------------------------	-------	--	--

Overkurs	9	3 440	1 100 000
----------	---	-------	-----------



Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		41 280	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		18 024 436
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital			18 024 436
Sum egenkapital	9	41 280	19 224 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	84 983	4 369 953
Sum avsetninger for forpliktelser		84 983	4 369 953
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	122 859 753	125 569 024
Øvrig langsiktig gjeld		36 900	
Sum annen langsiktig gjeld		122 896 653	125 569 024
Sum langsiktig gjeld		122 981 636	129 938 977
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Leverandørgjeld		474 286	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		18 833	
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	8	2 965 883	10 003 910
Annen kortsiktig gjeld		1 998 489	11 313
Sum kortsiktig gjeld		5 457 491	10 015 223
Sum gjeld		128 439 127	139 954 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 480 407	159 178 636



Organisasjonsnr: 996 315 975
HEIMSTADEN PROPERTY 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 5 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 5 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 oppfylder 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 regnskapsestimater 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 5 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))



Årsberetning 2023 for Heimstaden Property 5 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 5 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 18 698 124 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 7 728 094 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 41 280 sammenlignet med NOK 19 224 436 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/>

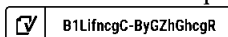
Fremtid:

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



B1LifmcgC-ByGZhGhegR

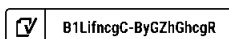


risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024
Styret i Heimstaden Property 5 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



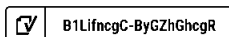


Årsregnskap

2023

Heimstaden Property 5 AS

Org.nr.:996 315 975





Resultatregnskap			
Heimstaden Property 5 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		18 698 124	16 927 222
Sum driftsinntekter	4	18 698 124	16 927 222
Annen driftskostnad	5	5 113 171	112
Sum driftskostnader	4	5 113 171	112
Driftsresultat		13 584 953	16 927 111
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 058	0
Annen finansinntekt		1 085	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 908 002	2 899 733
Resultat av finansposter		-5 856 859	-2 899 733
Ordinært resultat før skattekostnad		7 728 094	14 027 378
Skattekostnad på resultat	7	1 776 631	3 086 023
Resultat		5 951 463	10 941 355
Årsresultat		5 951 463	10 941 355
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		5 997 659	7 803 050
Annen egenkapital		0	3 138 305
Overført til udekket tap		46 196	0
Sum overføringer	9	5 951 463	10 941 355



Balanse			
Heimstaden Property 5 AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 719 948	159 167 435
Sum varige driftsmidler	6	<u>2 719 948</u>	<u>159 167 435</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 719 948</u>	<u>159 167 435</u>
Kundefordringer		256 381	0
Fordring på konsernselskap	8	125 417 151	0
Andre kortsiktige fordringer		86 927	0
Sum fordringer		<u>125 760 459</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd og kontanter		0	11 201
Sum omløpsmidler		<u>125 760 459</u>	<u>11 201</u>
SUM EIENDELER		<u>128 480 407</u>	<u>159 178 636</u>



Balanse			
Heimstaden Property 5 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	37 840	100 000
Overkurs	9	3 440	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		41 280	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	0	18 024 436
Sum opptjent egenkapital		0	18 024 436
Sum egenkapital	9	41 280	19 224 436
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	84 983	4 369 953
Sum avsetning for forpliktelser		84 983	4 369 953
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	122 859 753	125 569 024
Øvrig langsiktig gjeld		36 900	0
Sum annen langsiktig gjeld		122 896 653	125 569 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		474 286	0
Skyldig offentlige avgifter		18 833	0
Gjeld til konsernselskap	8	2 965 883	10 003 910
Annen kortsiktig gjeld		1 998 489	11 313
Sum kortsiktig gjeld		5 457 491	10 015 223
Sum gjeld		128 439 127	139 954 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 480 407	159 178 636



Balanse

Heimstaden Property 5 AS

Oslo, 15.04.2024

Styret i Heimstaden Property 5 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

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

 B1LifmcgC-ByGZhGhcgR



Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

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.



Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

Note 2 Fisjon

Heimstaden Property 5 AS (overdragende selskap), og Sarpsborggata 2 AS, Brobekkveien 33 AS (overtagende selskap) vedtok 09.10.23 en fisjonsplan ved at leilighetsseksjoner og tilhørende gjeld overføres fra Heimstaden Property 5 AS til de overtagende selskapene. Ved fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse i Heimstaden Property 5 AS på kr 962 160.

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 forpliktelse. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

Note 4 Leieinntekter og kostnader

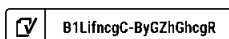
Selskapet ble tidligere drevet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

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.





Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 20 817 ,- ekskl.mva.

Note 6 Anleggsmidler

Driftsmidler forventet økonomisk levetid på 3-7 år.

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	161 121 022	23 573	161 144 595
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 094 396		2 094 396
Avgang i året	158 541 885		158 541 885
Anskaffelseskost 31.12.23	4 673 534	23 573	4 697 107
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	1 953 587	23 573	1 977 160
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	1 953 587	23 573	1 977 160
Bokført verdi 31.12.23	2 719 947	0	2 719 947

Økonomisk levetid

5 år



Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 691 648	2 200 860
Endring i utsatt skatt	84 983	885 163
Skattekostnad ordinært resultat	1 776 631	3 086 023
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 728 094	14 027 378
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-38 788	-4 023 468
Avgitt konsernbidrag	-7 689 307	-10 003 910
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 691 648	2 200 860
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 691 648	-2 200 860
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

Endring i fordringer mot konsern har utdypende forklaring i note 2 Fisjon.
Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

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

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	125 417 151	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	125 417 151	0
Gjeld	2023	2022
Avsatt angitt konsernbidrag	2 965 883	10 003 910
Gjeld til konsernselskap	122 859 753	0
Leverandørgjeld til konsernselskap	447 974	0
Sum gjeld	126 273 610	10 003 910

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 2 719 948.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	1 100 000	0	18 024 436	19 224 436
Fisjon	-62 160	-1 096 560	0	-22 701 664	-23 860 384
Mottatt konsernbidrag	0	0	4 677 228	0	4 677 228
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-5 997 659	-5 997 659
Årets resultat	0	0	0	5 951 463	5 951 463
Pr. 31.12.	37 840	3 440	4 677 228	-4 723 424	-4 916

Note 10 Aksjonærer

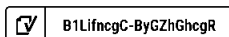
Aksjekapitalen i Heimstaden Property 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	37,84	37 840
Sum	1 000		37 840

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

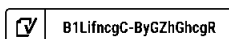
	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0





Noter 2023

Heimstaden Property 5 AS





Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:33

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete · 15.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:
ByGZhGcgR

ENVELOPE ID:
B1LifncgC-ByGZhGcgR

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 5 AS 15.04.24.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	15.04.2024 16:28 15.04.2024 16:28	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	15.04.2024 20:33 15.04.2024 20:31	Email Low	IP: 85.165.147.251 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
sealed