



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.07.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	7 203 563	7 551 078
Sum kostnader		7 203 563	7 551 078
Driftsresultat		-7 203 563	-7 551 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	5	133 558 330	140 961 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	135 391 150	44 638 017
Annen renteinntekt		9 261 085	12 799 787
Annen finansinntekt		1 400 418 452	115 545 059
Sum finansinntekter		1 678 629 017	313 944 512
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	243 647 533	155 960 770
Annen rentekostnad		20 195 015	34 825 703
Annen finanskostnad		-1 466 336	1 429 927
Sum finanskostnader		262 376 212	192 216 400
Netto finans		1 416 252 805	121 728 113
Ordinært resultat før skattekostnad		1 409 049 242	114 177 034
Skattekostnad på resultat	6	6 720 298	2 598 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 402 328 944	111 578 540
Årsresultat	7	1 402 328 944	111 578 540
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 402 328 944	111 578 540
Totalresultat		1 402 328 944	111 578 540
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	7		
Ordinært utbytte	7, 7		
Udekket tap	7, 7	124 902 716	111 578 540
Avsatt til annen egenkapital		1 277 426 228	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		1 402 328 944	111 578 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	45 557 140	52 623 482
Sum immaterielle eiendeler		45 557 140	52 623 482
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		13 340 841 779
Investering i annet foretak i samme konsern	8		102 428
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i aksjer og andeler	8	19 043 576 636	743 180 852
Sum finansielle anleggsmidler		19 043 576 636	14 084 125 059
Sum anleggsmidler		19 089 133 776	14 136 748 541
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9		
Andre kortsiktige fordringer		6 311 187	34 974 764
Konsernfordringer	9	1 422 606 243	2 055 612 802
Sum fordringer		1 428 917 429	2 090 587 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 144 527	111 836 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 144 527	111 836 859
Sum omløpsmidler		1 445 061 957	2 202 424 425
SUM EIENDELER		20 534 195 732	16 339 172 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	80 000	80 000
Beholdning av egne aksjer	7	9 839 706 444	9 839 706 444
Overkurs	7		
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 277 426 228	
Udekket tap	7		124 902 716
Sum opptjent egenkapital		1 277 426 228	-124 902 716
Sum egenkapital		11 117 212 672	9 714 883 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 000 000	499 440 117
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 928 025	
Sum annen langsiktig gjeld		501 928 025	499 440 117
Sum langsiktig gjeld		501 928 025	499 440 117
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			2 054 453
Leverandørgjeld		87 500	234 905
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	9	8 811 689 629	6 122 383 662
Annen kortsiktig gjeld		103 277 906	176 102
Sum kortsiktig gjeld		8 915 055 035	6 124 849 122
Sum gjeld		9 416 983 061	6 624 289 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 534 195 732	16 339 172 967



Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 409 049 242	114 177 035
Gevinst ved salg av finansielle eiendeler	- 1 400 418 452	
Endring i vareleverandørgjeld	117 486 457	140 505
Endring i andre tidsavgrensingsposter	130 159 402	-34 570 415
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	256 276 649	79 747 125
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	- 18 300 395 784	-22 955 037
Innbetalinger ved salg av aksjer	14 741 260 231	
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	54 709 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 559 135 553	31 754 404
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	3 204 678 664	-786 361 952
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	2 487 908	76 143
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	3 207 166 572	-786 285 809
Netto kontantstrøm for perioden	-95 692 332	-674 784 280
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	111 836 859	786 621 139
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16 144 527	111 836 859
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	16 144 527	111 836 859

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



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 Bostad Invest 10 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Bostad Invest 10 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og daglig leder (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 årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er 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, 29. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-29

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



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

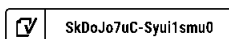


Årsregnskap 2023

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 330 492





Årsberetning 2023 for Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Bostad Invest 10 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.

Selskapet har ikke hatt omsetning i 2023 og 2022. Ordinært resultat før skatt er på NOK 1 409 049 242 for 2023 mot NOK 114 177 034 for 2022. Resultatet skyldes i hovedsak finansinntekter i form av gevinst ved realisasjon av aksjer på kr; 1 400 418 452, mottak av konsernbidrag på kr; 133 558 330 og renter på lån til selskaper i samme konsern på kr; 135 391 150.

Kontantstrøm utgjør i 2023 NOK -95 692 332.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 20 534 195 732 sammenlignet med NOK 16 339 172 967 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 var 54,14 % sammenlignet med 59,46 % pr 31.12.2022.

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 tilfældigheter 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

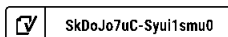
Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finner på vårt webside:

<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



SkDoJo7uC-Syui1smu0



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 eller konsernet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsoppgjøret gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.


Oslo, 16.07.2024

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Marianne Frønsdal
styremedlem

Thomas Alexander Hansen
styremedlem

Paul Stefano Spina
styreleder

 SkDoJo7uC-Syui1smu0



Resultatregnskap

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Alle tall i NOK


Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	3, 4	7 203 563	7 551 078
Sum driftskostnader		7 203 563	7 551 078
Driftsresultat		-7 203 563	-7 551 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	5	133 558 330	140 961 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	135 391 150	44 638 017
Annen renteinntekt		9 261 085	12 799 787
Annen finansinntekt		1 400 418 452	115 545 059
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	243 647 533	155 960 770
Annen rentekostnad		20 195 015	34 825 703
Annen finanskostnad		-1 466 336	1 429 927
Resultat av finansposter		1 416 252 805	121 728 113
Resultat før skattekostnad		1 409 049 242	114 177 034
Skattekostnad på resultat	6	6 720 298	2 598 495
Årsresultat	7	1 402 328 944	111 578 540
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	124 902 716	111 578 540
Avsatt til annen egenkapital		1 277 426 228	0
Sum overføringer		1 402 328 944	111 578 540



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	45 557 140	52 623 482
Sum immaterielle eiendeler		45 557 140	52 623 482
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	0	13 340 841 779
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	0	102 428
Investeringer i aksjer og andeler	8	19 043 576 636	743 180 852
Sum finansielle anleggsmidler		19 043 576 636	14 084 125 059
Sum anleggsmidler		19 089 133 776	14 136 748 541
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 311 187	34 974 764
Konsernfordringer	9	1 422 606 243	2 055 612 802
Sum fordringer		1 428 917 429	2 090 587 566
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 144 527	111 836 859
Sum omløpsmidler		1 445 061 957	2 202 424 425
Sum eiendeler		20 534 195 732	16 339 172 967

 SkDoJo7uC-Syui1smu0



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	80 000	80 000
Overkurs	7	9 839 706 444	9 839 706 444
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 277 426 228	0
Udekket tap	7	0	-124 902 716
Sum opptjent egenkapital		1 277 426 228	-124 902 716
Sum egenkapital		11 117 212 672	9 714 883 728
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 000 000	499 440 117
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 928 025	0
Sum annen langsiktig gjeld		501 928 025	499 440 117
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		0	2 054 453
Leverandørgjeld		87 500	234 905
Konserngjeld	9	8 811 689 629	6 122 383 662
Annen kortsiktig gjeld		103 277 906	176 102
Sum kortsiktig gjeld		8 915 055 035	6 124 849 122
Sum gjeld		9 416 983 061	6 624 289 239
Sum egenkapital og gjeld		20 534 195 732	16 339 172 967


Oslo, 16.07.2024

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Marianne Frønsdal
styremedlem

Thomas Alexander Hansen
styremedlem

Paul Stefano Spina
styreleder

 SkDoJo7uC-Syui1smu0



Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 409 049 242	114 177 035
Gevinst ved salg av finansielle eiendeler	- 1 400 418 452	
Endring i vareleverandørgjeld	117 486 457	140 505
Endring i andre tidsavgrensingsposter	130 159 402	-34 570 415
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	256 276 649	79 747 125
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	- 18 300 395 784	-22 955 037
Innbetalinger ved salg av aksjer	14 741 260 231	
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	54 709 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 559 135 553	31 754 404
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	3 204 678 664	-786 361 952
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	2 487 908	76143
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	3 207 166 572	-786 285 809
Netto kontantstrøm for perioden	-95 692 332	-674 784 280
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	111 836 859	786 621 139
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16 144 527	111 836 859
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	16 144 527	111 836 859

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



Note 1- Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. 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 ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

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.



Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med norske datterselskaper av Heimstaden Bostad AB. 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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 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.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Lovpålagt revisjonshonorar er 81 191 ,- ekskl.mva.
Skatte rådgivning, inkl teknisk bistand er 2 189 840 ,- ekskl.mva



Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	135 391 150	44 638 017
Sum	135 391 150	44 638 017
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	68 505	62 500
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	243 647 533	155 960 770
Sum	243 716 038	156 023 270

Note 5 Finansinntekt og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	135 391 150	44 638 017
Annen renteinntekt	142 819 416	12 799 787
Annen finansinntekt	0	126 428
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	1 400 418 452	115 418 631
Sum finansinntekter	1 678 629 017	172 982 862
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	243 647 533	155 960 770
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	0	1 429 927
Sum finanskostnader	243 647 533	157 390 697



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	6 720 298	2 598 495
Skattekostnad ordinært resultat	6 720 298	2 598 495
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 409 049 242	114 177 034
Permanente forskjeller	-1 365 306 130	-102 365 695
Endring i midlertidige forskjeller	0	-1 648 840
Mottatt konsernbidrag	346 044	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-44 089 156	-10 162 500
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-29 458 962	-14 094 135
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	29 458 962	14 094 135
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 409 049 242	114 177 034
Beregnet skatt av resultat før skatt	309 990 833	25 118 948
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-300 367 349	-22 520 453
Sum	9 623 485	2 598 495
Effektiv skattesats	0,7 %	2,3 %

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-189 551 736	-233 640 892	-44 089 156
Avskåret rentefradrag	-17 526 173	-17 526 173	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-207 077 909	-251 167 065	-44 089 156
Utsatt skattefordel (22 %)	-45 557 140	-55 256 754	-9 699 614

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	80 000	9 839 706 444	-124 902 716	9 714 883 728
Årets resultat			1 402 328 944	1 402 328 944
Pr 31.12.2023	80 000	9 839 706 444	1 277 426 228	11 117 212 672

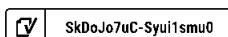


Note 8 Aksjer og andel i datterselskap

Navn	Eier/stemmeandel	Egenkapital siste år	Balanseført verdi
Fredensborg Eiendomsselskap AS	100 %	4 180 235 073	7 084 462 666
Alexandragården AS	100 %	21 442 010	128 652 152
Ammerudveien 19-25 AS	100 %	0	34 900 000
Bjørnemyrveien 29 AS	100 %	8 764 937	50 502 025
Christiania Apartment ANS	100 %	0	1
Christiania Boligeiendom ANS	100 %	0	1
Darresgate 3 AS	100 %	19 161 859	142 713 298
Dr. Astridsgate 2 AS	100 %	45 798 934	90 314 121
Heimstaden Property 4 AS	100 %	264 576 965	390 386 201
Fredensborgveien 22 AS	100 %	24 925 561	126 282 332
Gardermoen Apartment 1 ANS	99,9 %	69 003 469	199 769 421
Gardermoen Apartment 2 ANS	99,9 %	-1 023 904	-890 635
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS	100 %	1 997 029	61 791 736
Gruegata 18 Hjemmel AS	100 %	20 375	60 000
HSTB Invest AS	100 %	117 210	1 286 054
Huitfeldtsgate 51 ANS	99,9 %	27 707 547	66 565 070
Idungate 4 ANS	99,9 %	46 564 073	144 983 125
Københavngata 3 ANS	99,9 %	51 689 334	132 567 632
Landerudsenter Bolig AS	100 %	19 736 456	82 142 765
Losen Eiendom ANS	99,9 %	6 738 533	15 216 536
Maridalsveien 128 II AS	100 %	7 203 084	178 508 679
Nissensgate 3 ANS	99,9 %	12 307 560	40 865 052
Oslo Hjemmelsselskap DA	99,9 %	2 412 171	2 083 414
Heimstaden Property 3 AS	100 %	57 849 752	9 269 988
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS	100 %	64 902 515	116 055 531
Riiser-Larsensvei 7 ANS	99,9 %	67 380 523	105 646 136
Sannergata 23 ANS	99,9 %	12 394 630	36 375 099
Sannerterassen AS	100 %	136 316 977	20 540 222
Steinveien 1 AS	100 %	2 745 443	47 014 622
Heimstaden Property 2 AS	100 %	385 413 997	255 221 921
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS	100 %	6 509 714	38 331 750
Ullevål Tårn AS	100 %	9 891 120	401 007 707
Urtegata 20-22 AS	100 %	90 938 012	133 761 915
Vibesgt 11 Næring AS	100 %	1 518 086	17 855 639
Fredensborg Ammerudveien 19-25 AS	100 %	2 397 137	109 254 679
Nedre Ullevål 1 og 3 Tomteselskap AS	100 %	45 851	171 119
Brobekkveien 31 AS	100 %	0	30 000
HOLMESTRANDGATA 4 borettslag	100 %	0	174 937 321
MARIDALSVEIEN 37 borettslag	100 %	0	134 510 222
MARIDALSVEIEN 9 borettslag	100 %	0	221 974 476
MØLLERVEIEN 4 borettslag	100 %	0	90 196 410
SANDAKERVEIEN 58 borettslag	100 %	0	88 609 997
STAVANGERGATA 23-27 borettslag	100 %	0	558 038 509
THULSTRUPSGATE 5-7 borettslag	100 %	0	445 579 432

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Side 12





WALDEMAR THRANES GATE 71 borettslag	100 %	0	93 880 414
KIRKEVEIEN 166 borettslag	100 %	0	773 268 966
KIRKEVEIEN 166 II borettslag	100 %	0	758 695 116
PILESTREDET 103 borettslag	100 %	0	79 972 858
RØDSTUVEIEN 15-23 borettslag	100 %	0	359 401 936
STOVNER SENTER borettslag	100 %	0	486 552 963
TEISENVEIEN 5 borettslag	100 %	0	311 465 814
TORSHOVGATA 12 borettslag	100 %	0	121 152 622
TRONDHEIMSVEIEN 187-193 borettslag	100 %	0	192 590 576
ØKERNVEIEN 149 borettslag	100 %	0	438 546 333
BORGGATA 12 borettslag	100 %	0	28 978 483
HOLSTS GATE 4 borettslag	100 %	0	81 929 434
MARIDALSVEIEN 122 borettslag	100 %	0	147 518 811
PARKVEIEN 4 borettslag	100 %	0	224 001 560
VØYENSVINGEN 2 borettslag	100 %	0	131 460 783
FREDENSBORGVEIEN 13 borettslag	100 %	0	170 026 491
GUNNAR SCHELDERUPS VEI 33 borettslag	100 %	0	296 202 755
NEDREGATE 8 borettslag	100 %	0	367 413 323
BROBEKKVEIEN 33 borettslag	100 %	0	295 432 463
SARPSBORG GATA 2 borettslag	100 %	0	341 378 518
CHRISTIES GATE 19 borettslag	100 %	0	285 997 240
DÆLENENGGATA 40 borettslag	100 %	0	598 541 528
SANNERGATA 32 borettslag	100 %	0	227 272 269
MARIDALSVEIEN 11 borettslag	100 %	0	254 161 039
Fredensborgveien 22 borettslag	100 %	0	190 000
SUM		5 647 682 031,71	19 043 576 636

Investeringen i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

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



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med døtre og søsterselskapene. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

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

	2023	2022
Fordringer		
Konsemfordringer	1 422 606 243	2 055 612 802
Sum	1 422 606 243	2 055 612 802
Gjeld		
Konsemgjeld	8 811 689 629	6 122 383 662
Sum	8 811 689 629	6 122 383 662

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.07.2024 17:01

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 16.07.2024 09:22

DOCUMENT ID:
Syui1smu0

ENVELOPE ID:
SkDoJo7uC-Syui1smu0

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Bostad Invest 10 AS 16.07.24.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	16.07.2024 10:30	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	16.07.2024 10:30	Low	IP: 145.253.135.124
Thomas Hansen thomas.hansen@heimstaden.com	Signed	16.07.2024 10:59	Email	IP: 85.167.77.221
	Authenticated	16.07.2024 10:59	Low	IP: 85.167.77.221
Paul Spina paul.spina@heimstaden.com	Signed	16.07.2024 17:01	Email	IP: 174.224.245.56
	Authenticated	16.07.2024 13:31	Low	IP: 77.221.243.22

* 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 sealed