



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 631 005  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN NORWAY AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		93 253 308	255 754 916
Leieinntekt	3		722 497 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>93 253 308</b>	<b>978 252 339</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		582 350	225 318 333
Lønnskostnad	5	65 375 635	51 734 390
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 012 941	1 501 332
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	23 075 145	697 166 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 046 071</b>	<b>975 720 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 207 237</b>	<b>2 531 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 614 909	
Annen renteinntekt		88 502	2 521 518
Annen finansinntekt		1 316 500	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 019 910</b>	<b>2 521 518</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		178 131	
Annen rentekostnad		211	301
Annen finanskostnad		2 956 642	23 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 134 983</b>	<b>24 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 073</b>	<b>2 497 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 092 164</b>	<b>5 028 933</b>
Skattekostnad på resultat	6	461 375	1 126 241
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		189 328	
Annen egenkapital	7	1 441 461	3 902 692
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	846 888	
Utsatt skattefordel	6	161 428	569 402
Goodwill	4		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 008 316</b>	<b>569 402</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		56 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 781 858	5 375 341
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 781 858</b>	<b>5 431 482</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 800 175</b>	<b>6 010 884</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>628 216</b>	<b>576 618</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 299 930	21 989 975
Andre kortsiktige fordringer		359 610	36 865 886
Konsernfordringer	8	45 000 092	
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 659 632</b>	<b>58 855 861</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	10	2 048 657	231 026 660
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 048 657</b>	<b>231 026 660</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 336 505</b>	<b>290 459 139</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 136 680</b>	<b>296 470 023</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 11	106 505	106 505
Ikke registrert aksjekapital	11		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 505</b>	<b>106 505</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	44 172 910	42 731 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 172 910</b>	<b>42 731 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 279 415</b>	<b>42 837 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	9	766 748	3 459 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>3 459 422</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>3 459 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 121 079	47 007 041
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		6 223 654	8 939 782
Kortsiktig konserngjeld	8, 12	1 175 796	111 758 108
Annen kortsiktig gjeld		16 569 988	82 467 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 090 517</b>	<b>250 172 648</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 857 266</b>	<b>253 632 070</b>



## Balanse

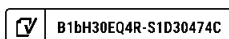
<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 136 680</b>	<b>296 470 023</b>



# Årsregnskap 2023 Heimstaden Norway AS

**Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanseregnskap  
Noter til regnskapet  
Aktivitet og redegjørelsesplikten**

**Org.nr.: 934 631 005**





## Årsberetning 2023 for Heimstaden Norway AS

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

### Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 93 253 308 i 2023 mot NOK 978 252 339 i 2022, med et årsresultat før skatt på NOK 2 092 164.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 44 279 415 sammenlignet med NOK 42 837 954 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.

### Kreditrisiko

Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. Det er 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

Heimstaden Norway AS 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.

Selskapet har pr. utgangen av året 72 ansatte fordelt på 18 kvinner og 54 menn. Antall årsverk: 70 Sykefraværet: 4,57%. Det ble rapportert 17 tilfeller med mindre personskader i 2023. Alle tilfeller ble behandlet etter HMS plan. Arbeidsmiljøet er godt. Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders 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/>

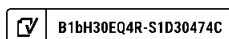
### Fremtid:

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 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, 28.05.2024  
Styret i Heimstaden Norway AS

---

Marianne Frønsdal  
styreleder/daglig leder

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

 B1bH30EQ4R-S1D30474C



## Resultatregnskap

Heimstaden Norway AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		93 253 308	255 754 916
Leieinntekt	3	0	722 497 423
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>93 253 308</b>	<b>978 252 339</b>
Varekostnad		582 350	225 318 333
Lønnskostnad	5	65 375 635	51 734 390
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 012 941	1 501 332
Annen driftskostnad	5	23 075 145	697 166 575
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>91 046 071</b>	<b>975 720 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 207 237</b>	<b>2 531 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 614 909	0
Renteinntekt		88 502	2 521 518
Annen finansinntekt		1 316 500	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		178 131	0
Rentekostnad		211	301
Annen finanskostnad		2 956 642	23 993
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-115 073</b>	<b>2 497 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 092 164</b>	<b>5 028 933</b>
Skattekostnad på resultat	6	461 375	1 126 241
<b>Årsresultat</b>	7	<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		189 328	0
Annen egenkapital	7	1 441 461	3 902 692
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 630 789</b>	<b>3 902 692</b>



## Balanse

Heimstaden Norway AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	846 888	0
Utsatt skattefordel	6	161 428	569 402
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 008 316</b>	<b>569 402</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	56 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner	4	2 781 858	5 375 341
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 781 858</b>	<b>5 431 482</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 800 175</b>	<b>6 010 884</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		628 216	576 618
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 299 930	21 989 975
Fordring på konsernselskap	8	45 000 092	0
Andre kortsiktige fordringer		359 610	36 865 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 659 632</b>	<b>58 855 861</b>
Bankinnskudd og kontanter	10	2 048 657	231 026 660
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 336 505</b>	<b>290 459 139</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 136 680</b>	<b>296 470 023</b>



## Balanse

Heimstaden Norway AS

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 11	106 505	106 505
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 505</b>	<b>106 505</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	44 172 910	42 731 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 172 910</b>	<b>42 731 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 279 415</b>	<b>42 837 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	766 748	3 459 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>3 459 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 121 079	47 007 041
Skyldig offentlige avgifter		6 223 654	8 939 782
Gjeld til konsernselskap	8, 12	1 175 796	111 758 108
Annen kortsiktig gjeld		16 569 988	82 467 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 090 517</b>	<b>250 172 648</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 857 266</b>	<b>253 632 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 136 680</b>	<b>296 470 023</b>

Oslo, 28.05.2024

Styret i Heimstaden Norway AS

Marianne Frønsdal  
styreleder/daglig leder

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem



## Kontantstrøm

### Heimstaden Norway AS

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	2 092 164	5 028 933
Periodens betalte skatt		-2 836 273
Avskrivninger	2 012 941	1 501 332
Endring varelager	-51 598	-3604 547
Endring i kundefordringer	1 690 045	-8 140 805
Endring i leverandørgjeld	-43 885 962	-22 688 413
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 716 128	-23 717 211
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-40 858 538</b>	<b>-54 456 984</b>
		-2 836 273
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto salg/kjøp av varige driftsmidler	-210 206	-1 550 807
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-210 206</b>	<b>-1 550 807</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	36 506 276	77 217 065
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-179 415 443	-407 350
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-142 909 167</b>	<b>76 809 715</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-183 977 911</b>	<b>20 801 924</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	231 026 660	210 224 736
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>47 048 749</b>	<b>231 026 660</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	45 000 092	231 026 660



## 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. Innstående 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 nettopført. 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.

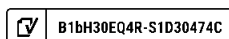
Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter

Helmstaden Norway AS

Side 8





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 - Inntekter og kostnader

Selskapet stod til og med 31.12.2022 for driften av alle Heimstadens norske eiendommer under en barehouseavtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022

Fra 2023 leverer selskapet kun management tjenester til konsernselskaper. Dette er årsaken til betydelig fall i både inntekter, kostnader, eksterne kundefordringer og leverandørgjeld i 2023 sammenlignet med 2022.



## Note 4 Varige driftsmidler

Forventet økonomisk levetid: 3-7 år  
Avskrivningsplan: Lineær

	Programvare, lisenser	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	2 560 654	6 196 811	8 757 465
Tilgang	0	210 206	210 206
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 560 654	6 407 017	8 967 671
Akkumulerte avskrivninger	1 713 766	3 625 158	5 338 924
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>846 888</b>	<b>2 781 859</b>	<b>3 628 747</b>
Årets avskrivninger	772 063	1 240 878	2 012 941

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	50 002 520	51 263 346
Arbeidsgiveravgift	7 886 601	9 097 146
Pensjonskostnader	2 391 202	2 588 252
Andre ytelser	5 095 312	1 649 452
Viderefakturerte lønnskostnader	0	-12 863 806
<b>Sum</b>	<b>65 375 635</b>	<b>51 734 391</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk:	90	109
<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Daglig leder</b>
Lønn	2 190 354	2 725 116
Pensjon	76 190	
Annen godtgjørelse	12 331	211 572

Daglig leder inngår i selskapets ordinære tjenstepensjonsordning. Styret er ansatt i selskapet og lønnes i henhold til arbeidskontrakt.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte, aksjeeiere mv.*

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2023 eller stilt sikkerhet til ansatte eller nærstående i 2023.

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar ekskl. mva for 2023 utgjør kr 240 883 (2022: 1 592 326). I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 (2022: 26 938) ekskl. mva.



## Note 6 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-532 854	260 961	793 815
Fordringer	0	-1 784 197	-1 784 197
Gevinst – og tapskonto	-200 903	-251 129	-50 226
Avsetninger mv	0	-46 380	-46 380
<b>Sum</b>	<b>-733 757</b>	<b>-1 820 745</b>	<b>-1 086 988</b>
Aksjer og andre verdipapirer	0	10 000	10 000
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-777 449	-777 449
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-733 757</b>	<b>-2 588 193</b>	<b>-1 854 436</b>
<b>Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel</b>	<b>-161 427</b>	<b>-569 402</b>	<b>-407 976</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 092 164	5 028 933
Permanente forskjeller	15 000	90 343
Endring i midlertidige forskjeller	-1 086 987	-5 896 724
Avgitt konsernbidrag	-242 728	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-777 449	0
<b>Alminnelig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-777 449</b>
Ytet konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-777 449</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	53 400	0
Endring i utsatt skattefordel	407 975	1 126 241
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>461 375</b>	<b>1 126 241</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	53 400	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-53 400	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 Egenkapital

### Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2022	106 505	42 731 449	<b>42 837 954</b>
+/- Årets resultat		1 630 789	<b>1 630 789</b>
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>106 505</b>	<b>44 362 238</b>	<b>44 468 743</b>



## Note 8 Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:  
Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med søsterselskapet Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

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

Fra 2023 leverer selskapet kun management tjenester til konsernselskaper. Dette er årsaken til betydelig fall i fordringer og gjeld i 2023 sammenlignet med 2022.

<b>Fordring</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån til foretak i samme konsern	45 000 092	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>45 000 092</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	933 068	111 758 108
<b>Sum gjeld</b>	<b>933 068</b>	<b>111 758 108</b>

## Note 9 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet stod til og med 31.12.202 for driften av alle Heimstadens norske eiendommer under en barehouseavtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022. Dette er årsaken til at selskapet ikke lenger har depositum av leietakere i 2023.

<b>Fordringer med forfall senere enn 1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på konsernselskap	0	0
<b>Gjeld som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt</b>		
Depositum leietakere	0	32 159 009

## Note 10 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 2 048 657.

Herav bundne skattetrekkmidler 2 048 657

Selskapet har ikke annet bankinnskudd da det inngår i Heimstadens konsernkontoordning



## Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Norway AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 505	1,0	106 505
<b>Sum</b>	<b>106 505</b>		<b>106 505</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Country Manager AB	106 505	100,0	100,0

## Note 12 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er finansiert av selskap i samme konsern og benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av den finansielle markedsrisikoen.



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 14:31

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete - 28.05.2024 13:23

DOCUMENT ID:  
S1D30474C

ENVELOPE ID:  
B1bH30EQ4R-S1D30474C

DOCUMENT NAME:  
Heimstaden Norway AS 28.05.24.pdf  
14 pages

### 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	28.05.2024 13:25	Email	IP: 195.0.152.26
	Authenticated	28.05.2024 13:24	Low	IP: 195.0.152.26
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	28.05.2024 14:31	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	28.05.2024 14:31	Low	IP: 145.253.135.124

\* 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



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 Norway AS

### Konklusjon

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret 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



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, 29. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Norway AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## 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))