



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 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			
Salgsinntekt		51 868	
Leieinntekter	4	58 753 951	40 060 507
Sum inntekter		58 805 819	40 060 507
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	6	472 637	153 562
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	20 811 821	102
Sum kostnader		21 284 458	153 663
Driftsresultat		37 521 361	39 906 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		84 411	14 830
Annen renteinntekt		846	
Annen finansinntekt		1 665	
Sum finansinntekter		86 922	14 830
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 708 063	6 905 011
Sum finanskostnader		18 708 063	6 905 011
Netto finans		-18 621 141	-6 890 181
Ordinært resultat før skattekostnad		18 900 220	33 016 662
Skattekostnad på resultat	7	4 665 016	7 263 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 235 204	25 752 996
Årsresultat		14 235 204	25 752 996
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 235 204	25 752 996
Totalresultat		14 235 204	25 752 996
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		15 204 116	21 421 120
Avsatt til annen egenkapital		-968 913	4 331 876
Sum overføringer og disponeringer		14 235 204	25 752 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	431 867 176	689 722 497
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		25 390
Sum varige driftsmidler	6	431 867 176	689 747 887
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		431 867 176	689 747 887
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		849 214	
Kundefordringer på datterselskap		13 976 618	
Andre kortsiktige fordringer		3 643 536	
Sum fordringer		18 469 368	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			53 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			53 833
Sum omløpsmidler		18 469 368	53 833
SUM EIENDELER		450 336 544	689 801 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	210 224	513 243
Overkurs	9	11 750 787	28 688 445
Annen innskutt egenkapital	9	6 661 527	16 263 493
Sum innskutt egenkapital		18 622 538	45 465 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 023 841	219 111 785
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		4 023 841	219 111 785
Sum egenkapital	9	22 646 379	264 576 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 326 155	7 853 933
Sum avsetninger for forpliktelser		1 326 155	7 853 933
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		400 273 661	389 853 915
Øvrig langsiktig gjeld		123 000	
Sum annen langsiktig gjeld		400 396 661	389 853 915
Sum langsiktig gjeld		401 722 816	397 707 848
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 898 231	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		100 632	
Kortsiktig konserngjeld	8	19 492 456	27 462 974
Annen kortsiktig gjeld		3 476 029	53 933
Sum kortsiktig gjeld		25 967 349	27 516 907
Sum gjeld		427 690 165	425 224 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		450 336 544	689 801 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658486

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 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: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		51 868	
Leieinntekter	4	58 753 951	40 060 507
Sum inntekter		58 805 819	40 060 507
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	6	472 637	153 562
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	20 811 821	102
Sum kostnader		21 284 458	153 663
Driftsresultat		37 521 361	39 906 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		84 411	14 830
Annen renteinntekt		846	
Annen finansinntekt		1 665	
Sum finansinntekter		86 922	14 830
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 708 063	6 905 011
Sum finanskostnader		18 708 063	6 905 011
Netto finans		-18 621 141	-6 890 181
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	4 665 016	7 263 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 235 204	25 752 996
Årsresultat		14 235 204	25 752 996
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 235 204	25 752 996
Totalresultat		14 235 204	25 752 996
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		15 204 116	21 421 120
Avsatt til annen egenkapital		-968 913	4 331 876
Sum overføringer og disponeringer		14 235 204	25 752 996





Organisasjonsnr: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	8	431 867 176	689 722 497
--------------	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	6		25 390
-----------	---	--	--------

Sum varige driftsmidler	6	431 867 176	689 747 887
--------------------------------	----------	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	8		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		431 867 176	689 747 887
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		849 214	
-----------------	--	---------	--

Kundefordringer på			
--------------------	--	--	--

datterselskap		13 976 618	
---------------	--	------------	--

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		3 643 536	
------------	--	-----------	--

Sum fordringer		18 469 368	
-----------------------	--	-------------------	--

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.			53 833
----	--	--	--------

Sum bankinnskudd,			53 833
--------------------------	--	--	---------------

kontanter og lignende			53 833
------------------------------	--	--	---------------

Sum omløpsmidler		18 469 368	53 833
-------------------------	--	-------------------	---------------

SUM EIENDELER		450 336 544	689 801 720
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	210 224	513 243
--------------	-------	---------	---------

Overkurs	9	11 750 787	28 688 445
----------	---	------------	------------

Annen innskutt egenkapital	9	6 661 527	16 263 493
----------------------------	---	-----------	------------



Sum innskutt egenkapital		18 622 538	45 465 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 023 841	219 111 785
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		4 023 841	219 111 785
Sum egenkapital	9	22 646 379	264 576 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 326 155	7 853 933
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 326 155	7 853 933
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		400 273 661	389 853 915
Øvrig langsiktig gjeld		123 000	
Sum annen langsiktig gjeld		400 396 661	389 853 915
Sum langsiktig gjeld		401 722 816	397 707 848
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 898 231	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		100 632	
Kortsiktig konserngjeld	8	19 492 456	27 462 974
Annen kortsiktig gjeld		3 476 029	53 933
Sum kortsiktig gjeld		25 967 349	27 516 907
Sum gjeld		427 690 165	425 224 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		450 336 544	689 801 720



Organisasjonsnr: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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

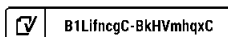


Årsregnskap

2023

Heimstaden Property 4 AS

Org.nr.:989 079 999





Årsberetning 2023 for Heimstaden Property 4 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 4 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 58 805 819 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 18 900 220 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 22 646 379 sammenlignet med NOK 264 576 965 året før.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Renterisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Likestilling

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

Forsikring for styrets medlemmer:

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

Åpenhetsloven

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

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

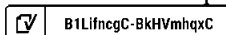
Fremtid:

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

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

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

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



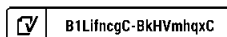


risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024
Styret i Heimstaden Property 4 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





Resultatregnskap			
Heimstaden Property 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		51 868	0
Leieinntekter	4	58 753 951	40 060 507
Sum driftsinntekter		58 805 819	40 060 507
Avskrivning av driftsmidler	6	472 637	153 562
Annen driftskostnad	5	20 811 821	102
Sum driftskostnader		21 284 458	153 663
Driftsresultat		37 521 361	39 906 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		84 411	14 830
Annen renteinntekt		846	0
Annen finansinntekt		1 665	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 708 063	6 905 011
Resultat av finansposter		-18 621 141	-6 890 181
Resultat før skattekostnad		18 900 220	33 016 662
Skattekostnad på resultat	7	4 665 016	7 263 666
Årsresultat		14 235 204	25 752 996
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		15 204 116	21 421 120
Avsatt til annen egenkapital		-968 913	4 331 876
Sum overføringer		14 235 204	25 752 996



Balanse

Heimstaden Property 4 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	431 867 176	689 722 497
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	0	25 390
Sum varige driftsmidler	6	431 867 176	689 747 887
Sum anleggsmidler		431 867 176	689 747 887
Kundefordringer		849 214	0
Kundefordringer på datterselskap		13 976 618	0
Andre kortsiktige fordringer		3 643 536	0
Sum fordringer		18 469 368	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	53 833
Sum omløpsmidler		18 469 368	53 833
Sum eiendeler		450 336 544	689 801 720



Balanse			
Heimstaden Property 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	210 224	513 243
Overkurs	9	11 750 787	28 688 445
Annen innskutt egenkapital	9	6 661 527	16 263 493
Sum innskutt egenkapital		18 622 538	45 465 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 023 841	219 111 785
Sum opptjent egenkapital		4 023 841	219 111 785
Sum egenkapital	9	22 646 379	264 576 965
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	1 326 155	7 853 933
Sum avsetning for forpliktelser		1 326 155	7 853 933
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		400 273 661	389 853 915
Øvrig langsiktig gjeld		123 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		400 396 661	389 853 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 898 231	0
Gjeld til konsernselskap	8	19 492 456	27 462 974
Skyldig offentlige avgifter		100 632	0
Annen kortsiktig gjeld		3 476 029	53 933
Sum kortsiktig gjeld		25 967 349	27 516 907
Sum gjeld		427 690 165	425 224 755
Sum egenkapital og gjeld		450 336 544	689 801 720



Balanse

Heimstaden Property 4 AS

Oslo, 15.04.2024

Styret i Heimstaden Property 4 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

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





Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

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 mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

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

Note 2 Fisjon / BRL

Heimstaden Property 4 AS (overdragende selskap) har i 2023 fisjonert ut andel tomt og borettslagsleiligheter i egne selskap. Selskapene er Fredensborgveien 13 AS, Gunnar Schjelderups vei 33 AS og Nedre Gate 8 AS (overtakende selskap).

Fisjonen følger aksjeloven kap. 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon, samt regnskapslovens bestemmelser. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet, med regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023 og skattemessig virkning fra 01.01.2023.

I forbindelse med fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse i Heimstaden Property 4 AS på kr 303 019.

Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Note 3 Hendelser etter balansedagen

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



Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

Note 4 Leieinntekter og kostnader

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

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

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

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

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

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 43 663 ,- ekskl.mva.

Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	698 346 938	345 960	698 692 898
Avgang ved fisjon 01.09.23	265 765 103		265 765 103
Anskaffelseskost 31.12.23	432 581 835	345 960	432 927 795
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	714 659	345 960	1 060 619
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	714 659	345 960	1 060 619
Bokført verdi 31.12.23	431 867 176	0	431 867 176

Økonomisk levetid

100 år



Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 288 340	6 041 854
Endring i utsatt skatt	376 676	1 221 812
Skattekostnad ordinært resultat	4 665 016	7 263 666
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	18 900 220	33 016 662
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	592 237	-5 553 688
Avgitt konsernbidrag	-19 492 456	-27 462 974
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 288 340	6 041 854
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 288 340	-6 041 854
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Endring i utsatt skatt i skattenoten samsvarer ikke med endring i utsatt skatt i balansen, fordi virksomheten har fisjonert ut boligeiendom i 2023.





Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

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

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

	2023	2022
Fordringer		
Fordring konsernselskap	13 792 627	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	13 792 627	0
Gjeld	2023	2022
Avsatt avgitt konsernbidrag	19 492 456	27 462 974
Gjeld til konsernselskap	400 273 661	389 853 915
Leverandørgjeld til konsernselskap	1 249 412	0
Sum gjeld	421 015 530	417 316 889

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 411 008 579.





Noter 2023

Heimstaden Property 4 AS

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.22	513 243	28 688 445	16 263 493	219 111 785	264 576 965
Fisjon 01.09.23	- 303 019	- 16 937 658	- 9 601 966	- 214 119 031	-240 961 674
Egenkapital 01.09.23	210 224	11 750 787	6 661 527	4 992 754	23 615 291
+/- Årets resultat				14 235 204	14 235 204
Avsatt konsernbidrag				-15 204 116	-15 204 116
Egenkapital 31.12.	210 224	11 750 787	6 661 527	4 023 841	22 646 379

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

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 4 AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	171 081	1,22880000	210 224
Sum	171 081		210 224

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:38

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete · 15.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:
BkHVmhqxC

ENVELOPE ID:
B1LifnCGC-BkHVmhqxC

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 4 AS 15.04.24.pdf
13 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	15.04.2024 16:30 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 20:38 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



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 4 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 4 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 årsrapporten 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 modifiserer 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

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))