



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		313 396 913	329 778 825
Leieinntekt	2	674 759 223	662 812 631
Sum inntekter		988 156 136	992 591 455
Kostnader			
Varekostnad		294 496 237	314 486 293
Lønnskostnad	3	41 765 109	52 484 376
Avskrivning på varige driftsmidler	4	561 669	704 885
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 5, 6	642 113 538	604 009 613
Sum kostnader		978 936 552	971 685 166
Driftsresultat		9 219 584	20 906 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13		
Annen renteinntekt		1 115 482	2 220 461
Sum finansinntekter		1 115 482	2 220 461
Annen rentekostnad		35 269	3 659
Annen finanskostnad		-7 260	
Sum finanskostnader		28 009	3 659
Netto finans		1 087 473	2 216 802
Ordinært resultat før skattekostnad		10 307 057	23 123 090
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 323 264	5 105 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 983 793	18 018 084
Årsresultat	11	7 983 793	18 018 084
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 983 793	18 018 084
Totalresultat		7 983 793	18 018 084



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	11	7 983 793	18 018 084
Sum overføringer og disponeringer		7 983 793	18 018 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9	1 349 364	964 776
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		1 349 364	964 776
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4 299 345	881 393
Sum varige driftsmidler		4 299 345	881 393
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		5 658 709	1 856 169
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 575 967	20 863 895
Andre kortsiktige fordringer		28 887 610	21 214 610
Konsernfordringer	13		
Sum fordringer		60 463 577	42 078 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	8	190 424 442	194 499 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 424 442	194 499 557
Sum omløpsmidler		250 888 019	236 578 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		256 546 728	238 434 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	106 505	106 505
Sum innskutt egenkapital		106 505	106 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	30 061 762	22 077 968
Sum opptjent egenkapital		30 061 762	22 077 968
Sum egenkapital		30 168 267	22 184 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 057 502	2 840 348
Sum annen langsiktig gjeld		4 057 502	2 840 348
Sum langsiktig gjeld		4 057 502	2 840 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 612 383	34 475 073
Betalbar skatt	9	2 707 852	5 005 053
Skyldig offentlige avgifter		11 215 979	5 830 329
Kortsiktig konserngjeld	12, 13	76 705 858	74 379 570
Annen kortsiktig gjeld	6	88 078 887	93 719 386
Sum kortsiktig gjeld		222 320 959	213 409 410
Sum gjeld		226 378 461	216 249 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 546 728	238 434 232



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-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 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden AS som består av balanse per 31. desember 2020 resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo dokumentnøgle: XCWUB-ZW653-01M58-7G41Q-25DFP-N68PO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: XCWU8-ZW6S3-01M58-7G41Q-2SDFP-N68PO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

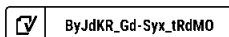


Årsregnskap

2020

Heimstaden AS

Org.nr.:934 631 005





Årsberetning 2020 for Heimstaden 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.

Omsetningen for selskapet var NOK 988 156 136 i 2020 mot NOK 992 591 455 i 2019, med et årsresultat før skatt på NOK 10 307 057.

Prisrisiko

Det benyttes kun markeds noterte finansielle instrumenter for kortsiktig plassering av overskuddslikviditet. Løpetiden er kort og prisrisikoen er lav.

Renterisiko

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

Kredittrisiko

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 beskjedent som følge av:

God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter

Forutsigbare driftskostnader

Forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus både hos administrasjonen og styret.

Selskapet har i løpet av 2020 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Boligmarkedet i Oslo har hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2021 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2021.

Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Likestilling


Heimstaden 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 133 ansatte fordelt på 52 kvinner og 81 menn.

Selskapet hadde 108,9 årsverk (103 i 2019). Sykefraværet var 4,1 % (5,8 % i 2019). Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet er godt.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

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

 ByJdKR_Gd-Syx_tRdMO




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, 28.02.2021
Styret i Heimstaden AS

Helge Krogsbøl
styreleder/daglig leder

May Irene Derrick Ljosák
styremedlem

 ByJdKR_Gd-Syx_tRdMO



Resultatregnskap

Heimstaden AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		313 396 913	329 778 825
Leieinntekt	2	674 759 223	662 812 631
Sum driftsinntekter		988 156 136	992 591 455
Driftskostnader			
Varekostnad		294 496 237	314 486 293
Lønnskostnad	3	41 765 109	52 484 376
Avskrivning på varige driftsmidler	4	561 669	704 885
Annen driftskostnad	3, 5, 6	642 113 538	604 009 613
Sum driftskostnader		978 936 552	971 685 166
Driftsresultat		9 219 584	20 906 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		1 115 482	2 220 461
Rentekostnad		35 269	3 659
Annen finanskostnad		-7 260	0
Resultat av finansposter		1 087 473	2 216 802
Ordinært resultat før skattekostnad		10 307 057	23 123 090
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 323 264	5 105 006
Årsresultat	11	7 983 793	18 018 084
Overføringer			
Annen egenkapital	11	7 983 793	18 018 084
Sum overføringer		7 983 793	18 018 084



Balanse

Heimstaden AS

EIENDELER	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 349 364	964 776
Sum immaterielle eiendeler		1 349 364	964 776
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner	4	4 299 345	881 393
Sum varige driftsmidler		4 299 345	881 393
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		5 658 709	1 856 169
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 575 967	20 863 895
Andre kortsiktige fordringer		28 887 610	21 214 610
Sum fordringer		60 463 577	42 078 505
Bankinnskudd og kontanter	8	190 424 442	194 499 557
Sum omløpsmidler		250 888 019	236 578 063
SUM EIENDELER		256 546 728	238 434 232



Balanse

Heimstaden AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	106 505	106 505
Sum innskutt egenkapital		106 505	106 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	30 061 762	22 077 968
Sum opptjent egenkapital		30 061 762	22 077 968
Sum egenkapital		30 168 267	22 184 473
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 057 502	2 840 348
Sum annen langsiktig gjeld		4 057 502	2 840 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 612 383	34 475 073
Betalbar skatt	9	2 707 852	5 005 053
Skyldig offentlige avgifter		11 215 979	5 830 329
Gjeld til konsernselskap	12, 13	76 705 858	74 379 570
Annen kortsiktig gjeld	6	88 078 887	93 719 386
Sum kortsiktig gjeld		222 320 959	213 409 410
Sum gjeld		226 378 461	216 249 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 546 728	238 434 232

Oslo, 28.02.2021
Styret i Heimstaden AS

Helge Krogsbøl
styreleder/daglig leder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem



Kontantstrøm Heimstaden AS

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	10 307 057	23 471 390
Periodens betalte skatt	-5 005 053	-620 131
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-26 211	30 133
Avskrivninger	561 669	704 885
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	11 241 475	15 332 640
Endring i leverandørgjeld	9 137 310	-63 272 532
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 385 650	1 298 586
Endring i konsernmellomværende som følge av barehouse-avtaler	0	131 424 003
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	31 601 897	108 368 974
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto salg/kjøp av varige driftsmidler	217 648	661 958
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 171 056	0
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-7 673 000	-7 606 342
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-11 626 408	-6 944 384
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	2 326 288	0
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-26 376 892	-6 986 084
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-24 050 604	-6 986 084
Netto kontantstrøm for perioden	-4 075 115	94 438 506
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	194 499 557	100 061 051
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	190 424 442	194 499 557
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	190 424 442	194 499 557



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har benytter 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 balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

Anleggsaksjer er vurdert til historisk kostpris, nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Kostnader i regnskapet

Varekostnad i regnskapet består i all hovedsak av viderefakturering og kostnader i forbindelse med videresalg til konsernselskap. Andre driftskostnader består av andre ikke-finansielle kostnader fra drift som ikke relateres til lønn.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell sats, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



Inntekter

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Kontantstrømoppstilling

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

Konsern

Heimstaden AS inngår i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsernregnskapet kan etterspørres.



Note 2 - Salgs- og leieinntekter

Selskapet har et virksomhetsområde som er utleie av bolig og næringseiendom. All utleie er i Norge.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	57 106 781	53 652 641
Arbeidsgiveravgift	9 906 656	9 206 945
Pensjonskostnader	2 450 439	2 436 330
Andre ytelser	1 075 201	1 513 873
Viderefakturerte lønnskostnader	-28 773 968	-14 325 413
Sum	41 765 109	52 484 376

Gjennomsnittlig antall årsverk: 109 103

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 725 116	0
Annen godtgjørelse	211 572	0

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 2020 eller stilt sikkerhet til ansatte eller nærstående i 2020.

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 2020 utgjør kr 1 017 625 (2019: 982 000). I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 96 875 (2019: 26 938) ekskl. mva.

Honorar inkluderer revisjonshonorar til alle SPV-selskapene som eies av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Selskapet har barehouse-avtale med alle disse. Revisjonshonorar og andre tjenester viderefaktureres til SPV-selskapene som en del av barehouse-avtalene.



Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	8 138 694	8 138 694
Tilgang	4 171 056	4 171 056
Avgang	500	500
Anskaffelseskost 31.12.2020	12 309 250	12 309 250
Akkumulerte avskrivninger	8 009 905	8 009 905
Bokført verdi per 31.12.2020	4 299 345	4 299 345
Årets avskrivninger	561 669	561 669
Forventet økonomisk levetid	3-7 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5 Leieavtaler

Selskapet leier inn eiendommer fra selskaper i samme konsern. Disse eiendommene fremleies til bolig og næringsformål. Leieperioden varierer og kan endres når partene er enige om det. Avtalene er regulert som barehouse-avtale.

Note 6 Festeleiekompensasjon

Selskapet fikk i 2014 økt festeleiekostnad som følge av endring i leieavtalen. Selskapet mottok kompensasjon på kr. 86 689 823 som periodiseres over leieperioden.

Årets periodisering utgjør kr. 5 782 222

Note 7 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall senere enn 1 år	2020	2019
Fordring på konsernselskap	0	0
Gjeld som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt		
Depositum leietakere	4 057 502	2 840 348

Note 8 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 7 883 322.

Herav bundne skattetrekksmidler	3 763 117
Depositum fra leietaker	4 120 204
Garantikonto leide lokaler	0



Note 9 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-441 087	-1 194 863	-753 776
Fordringer	-5 300 000	-2 700 000	2 600 000
Gevinst – og tapskonto	-392 388	-490 484	-98 096
Sum	-6 133 475	-4 385 347	1 748 128

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 133 475	-4 385 347	1 748 128
---	-------------------	-------------------	------------------

Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel	-1 349 364	-964 776	384 588
--	-------------------	-----------------	----------------

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 307 057	23 123 090
Permanente forskjeller	253 234	81 481
Endring i midlertidige forskjeller	1 748 128	-454 332
Alminnelig inntekt	12 308 419	22 750 239
Ytet konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	12 308 419	22 750 239

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	2 707 852	5 005 053
Endring i utsatt skattefordel	-384 588	99 953
Skattekostnad ordinært resultat	2 323 264	5 105 006

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	2 707 852	5 005 053
Sum betalbar skatt i balansen	2 707 852	5 005 053



Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 505	1,00	106 505
Sum	106 505		106 505

Eierstruktur

Heimstaden AB eier samtlige aksjer pr. 31.12.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2019	106 505	22 077 968	22 184 473
+/- Årets resultat		7 983 793	7 983 793
Egenkapital 31.12.2020	106 505	30 061 762	30 168 267

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.

Note 13 Konsernmellomværende

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

Gjeld		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	76 705 858	74 379 570
Sum gjeld	76 705 858	74 379 570

All gjeld og fordringer til selskaper i samme konsern er beregnet med rentesats: NIBOR 3mnd + 2,525%



Verification

Transaction ID	ByJdKR_Gd-Syx_tRdMO
Document	Heimstaden AS.pdf
Pages	13
Sent by	Servete Tabaku

Signing parties

May Irene Derrick Ljosåk	may.ljosak@heimstaden.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Helge Krogsbøl	helge.krogsbol@heimstaden.com	Action: Sign	Method: BankID NO

Activity log

E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no
2021-02-28 09:53:05 CET,

Clicked invitation link May Irene Derrick Ljosåk
Amazon CloudFront,2021-02-28 15:50:20 CET,IP address: 195.0.152.26

Document signed by May Irene Derrick Ljosåk
Birth date: 71/01/01,2021-02-28 15:51:41 CET,

E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com
2021-02-28 15:51:41 CET,

Clicked invitation link Helge Krogsbøl
Amazon CloudFront,2021-02-28 17:08:09 CET,IP address: 51.175.157.38

Document signed by Helge Krogsbøl
Birth date: 68/09/08,2021-02-28 17:08:54 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

