



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		255 754 916	274 116 383
Leieinntekt	2	722 497 423	690 173 475
Sum inntekter		978 252 339	964 289 857
Kostnader			
Varekostnad		225 318 333	255 575 201
Lønnskostnad	3	51 734 390	52 179 080
Avskrivning på varige driftsmidler	4	1 501 332	777 940
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 5, 6	697 166 575	645 113 896
Sum kostnader		975 720 630	953 646 117
Driftsresultat		2 531 709	10 643 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		2 521 518	609 773
Sum finansinntekter		2 521 518	609 773
Annen rentekostnad		301	297
Annen finanskostnad		23 993	-3 773
Sum finanskostnader		24 294	-3 476
Netto finans		2 497 224	613 249
Ordinært resultat før skattekostnad		5 028 933	11 256 989
Skattekostnad på resultat	8	1 126 241	2 489 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 902 692	8 766 995
Årsresultat	9	3 902 692	8 766 995
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 902 692	8 766 995
Totalresultat		3 902 692	8 766 995



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	9	3 902 692	8 766 995
Sum overføringer og disponeringer		3 902 692	8 766 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4		
Utsatt skattefordel	8	569 402	1 695 643
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		569 402	1 695 643
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	56 141	70 789
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	5 375 341	5 391 854
Sum varige driftsmidler		5 431 482	5 462 643
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		6 010 884	7 168 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		576 618	505 874
Fordringer			
Kundefordringer		21 989 975	13 849 170
Andre kortsiktige fordringer		36 865 886	18 625 486
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		58 855 861	32 474 656
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	11	231 026 660	210 224 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 026 660	210 224 736
Sum omløpsmidler		290 459 139	243 205 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		296 470 023	250 373 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	106 505	106 505
Ikke registrert aksjekapital	12		
Sum innskutt egenkapital		106 505	106 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	42 731 449	38 828 757
Sum opptjent egenkapital		42 731 449	38 828 757
Sum egenkapital		42 837 954	38 935 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 459 422	3 866 772
Sum annen langsiktig gjeld		3 459 422	3 866 772
Sum langsiktig gjeld		3 459 422	3 866 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 007 041	69 695 454
Betalbar skatt	8		2 836 273
Skyldig offentlige avgifter		8 939 782	6 013 019
Kortsiktig konserngjeld	7, 13	111 758 108	34 541 043
Annen kortsiktig gjeld	6	82 467 717	94 485 728
Sum kortsiktig gjeld		250 172 648	207 571 517
Sum gjeld		253 632 070	211 438 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		296 470 023	250 373 551



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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 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, 13. april 2023
ERNST & YOUNG AS

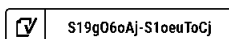
Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022 Heimstaden Norway AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanseregnskap
Noter til regnskapet
Aktivitet og redegjørelsesplikten

Org.nr.: 934 631 005



S19g06oAj-S1oouToCj



Årsberetning 2022 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.

Omsetningen for selskapet var NOK 978 252 339 i 2022 mot NOK 964 289 857 i 2021, med et årsresultat før skatt på NOK 5 028 933.

Prisrisiko

Selskapets kontrakter indeksjusteres hvert år til å gjenspeile markedsrisiko.

Renterisiko

Heimstaden Norway er lite påvirket av renterisiko da selskapet kun har kortsiktige interne konsern lån som forrentes etter armlengdes avstand. Renten baserer seg i Nibor slik at selskapet har en flytende markedsrente.

Kredittisiko

Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. Det er normalt med depositum fra leietaker (3 månedersleier) 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 fastrenteaftaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus både hos administrasjonen og styret.

Selskapet har i løpet av 2022 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 2022 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2022.

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

Likestilling

Heimstaden Norway AS praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfældigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen. Se vedlegg som beskriver nærmere aktivitets og redegjørelsesplikten 2022 for Heimstaden Norway AS.

Selskapet har pr. utgangen av året 90 ansatte fordelt på 29 kvinner og 61 menn. Antall årsverk: 81,8

Sykefraværet: 3,75%. Det ble rapportert 4 tilfeller med mindre personskader i 2022. Alle tilfeller ble behandlet etter HMS plan. Arbeidsmiljøet er godt. Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

Fremtid:

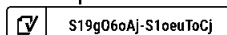
Barehouseavtale med Heimstaden gikk ut pr 31.12.2022. Selskapets virksomhet vil bestå ved at selskapet vil levere tjenester til konsernet i 2023 som vil sikre fortsatt drift.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder:

Det ikke 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:



S19g06oAj-S10euToCj




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

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, 28.02.2023
Styret i Heimstaden Norway AS

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Marianne Frønsdal
styreleder/daglig leder

 S19g06oAj-S1oouToCj



Resultatregnskap

Heimstaden Norway AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		255 754 916	274 116 383
Leieinntekt	1	722 497 423	690 173 475
Sum driftsinntekter		978 252 339	964 289 857
Driftskostnader			
Varekostnad		225 318 333	255 575 201
Lønnskostnad	2	51 734 390	52 179 080
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 501 332	777 940
Annen driftskostnad	2, 4, 5	697 166 575	645 113 896
Sum driftskostnader		975 720 630	953 646 117
Driftsresultat		2 531 709	10 643 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		2 521 518	609 773
Rentekostnad		301	297
Annen finanskostnad		23 993	-3 773
Resultat av finansposter		2 497 224	613 249
Ordinært resultat før skattekostnad		5 028 933	11 256 989
Skattekostnad på resultat	7	1 126 241	2 489 994
Årsresultat	8	3 902 692	8 766 995
Overføringer			
Annen egenkapital	8	3 902 692	8 766 995
Sum overføringer		3 902 692	8 766 995



Balanse

Heimstaden Norway AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 175 800	1 695 643
Sum immaterielle eiendeler		1 175 800	1 695 643
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	56 141	70 789
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner	3	5 375 341	5 391 854
Sum varige driftsmidler		5 431 482	5 462 643
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		6 617 282	7 168 286
Omløpsmidler			
Varer		576 618	505 874
Fordringer			
Kundefordringer		21 989 975	13 849 170
Andre kortsiktige fordringer		36 865 886	18 625 486
Sum fordringer		58 855 861	32 474 656
Bankinnskudd og kontanter	10	231 026 660	210 224 736
Sum omløpsmidler		290 459 139	243 205 266
SUM EIENDELER		297 076 421	250 373 551



Balanse

Heimstaden Norway AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	106 505	106 505
Sum innskutt egenkapital		106 505	106 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	42 731 449	38 828 757
Sum opptjent egenkapital		42 731 449	38 828 757
Sum egenkapital		42 837 954	38 935 262
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 459 422	3 866 772
Sum annen langsiktig gjeld		3 459 422	3 866 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 007 041	69 695 454
Betalbar skatt	7	606 398	2 836 273
Skyldig offentlige avgifter		8 939 782	6 013 019
Gjeld til konsernselskap	6, 12	111 758 108	34 541 043
Annen kortsiktig gjeld	5	82 467 717	94 485 728
Sum kortsiktig gjeld		250 779 046	207 571 517
Sum gjeld		254 238 468	211 438 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		297 076 421	250 373 551

Oslo, 28.02.2023

Styret i Heimstaden Norway AS

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Marianne Frønsdal
styreleder/daglig leder



Note 0- 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

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden Bostad AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.



Note1 - Salgs- og leieinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	51 263 346	53 571 740
Arbeidsgiveravgift	9 097 146	9 391 122
Pensjonskostnader	2 588 252	2 527 600
Andre ytelser	1 649 452	1 873 196
Viderefakturerte lønnskostnader	-12 863 806	-15 184 579
Sum	51 734 390	52 179 080

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 2022 eller stilt sikkerhet til ansatte eller nærstående i 2022.

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 2022 utgjør kr 1 592 326 (2021: 1 065 936). I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 90 125 (2021: 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 3 Varige driftsmidler

	Prosjekt under utførelse	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	70 789	14 250 489	14 321 278
Tilgang	0	1 771 973	1 771 973
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	70 789	16 022 462	16 093 251
Akkumulerte avskrivninger	0	10 661 769	10 661 769
Bokført verdi per 31.12.2022	70 789	5 360 693	5 431 482

Årets avskrivninger 0 1 501 332 1 501 332

Forventet økonomisk levetid 3-7 år
Avskrivningsplan Lineær

Note 4 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 5 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. 5 157 917

Note 6 Konsernmellomværende

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

Gjeld		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	111 758 108	34 541 043
Sum gjeld	111 758 108	34 541 043

All gjeld og fordringer til selskaper i samme konsern er beregnet med rentesats: NIBOR 3mnd + 2,5%



Note 7 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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	260 961	296 442	35 481
Fordringer	-1 784 197	-7 700 000	-5 915 803
Gevinst – og tapskonto	-251 129	-313 911	-62 782
Avsetninger mv	-46 380	0	46 380
Sum	-1 820 745	-7 717 469	-5 896 724
Aksjer og andre verdipapirer	10 000	10 000	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 810 745	-7 707 469	-5 896 724
Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel	-1 175 800	-1 695 643	-519 843

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 028 933	11 256 989
Permanente forskjeller	90 343	51 168
Endring i midlertidige forskjeller	-2 362 921	1 583 994
Alminnelig inntekt	2 756 354	12 892 151
Ytet konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	2 756 354	12 892 151

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	606 398	2 836 273
Endring i utsatt skattefordel	519 843	-346 279
Skattekostnad ordinært resultat	1 126 241	2 489 994

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	606 398	2 836 273
Sum betalbar skatt i balansen	606 398	2 836 273

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2021	106 505	38 828 757	38 935 262
+/- Årets resultat		3 902 692	3 902 692
Egenkapital 31.12.2022	106 505	42 731 449	42 837 954



Note 9 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall senere enn 1 år	2022	2021
Fordring på konsernselskap	0	0
Gjeld som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt		
Depositum leietakere	3 459 422	3 866 772

Note 10 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 4 295 177.

Herav bundne skattetrekkmidler	2 398 601
Depositum fra leietaker	1 896 576
Garantikonto leide lokaler	0

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Norway AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 505	1,0	106 505
Sum	106 505		106 505

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:
28.02.2023 19:54

SENT BY OWNER:
Pham Myhra - 28.02.2023 19:29

DOCUMENT ID:
S10euToCj

ENVELOPE ID:
S19gO6oAj-S10euToCj

DOCUMENT NAME:
28.02.23 Heimstaden Norway AS.pdf
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
28.02.23 Heimstaden Norway AS.pdf-pAdES-S14fdaiCj.pdf
28.02.23 Heimstaden Norway AS.pdf-pAdES-SypzO6iCs.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	28.02.2023 19:41 28.02.2023 19:37	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 76/04/26) IP: 213.155.158.162
May Irene Derrick Ljosåk May.Ljosak@heimstaden.no	Signed Authenticated	28.02.2023 19:54 28.02.2023 19:53	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/01/01) IP: 195.0.152.26

* 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



PAdES
sealed



Kontantstrøm

Heimstaden Norway AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	5 028 933	11 256 989
Periodens betalte skatt	-2 836 273	-2 707 852
Avskrivninger	1 501 332	777 940
Endring varelager	-3 604 547	
Endring i kundefordringer	-8 140 805	17 726 798
Endring i leverandørgjeld	-22 688 413	49 933 505
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-23 717 211	698 008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-54 456 984	77 685 388
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto salg/kjøp av varige driftsmidler	-1 550 807	- 1941 239
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-	-13 588 310
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 550 807	-15 529 549
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	77 217 065	- 42164 815
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-407 350	-190 730
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	76 809 715	-42 355 545
Netto kontantstrøm for perioden	20 801 924	19 800 294
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	210 224 736	190 424 442
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	231 026 660	210 224 736
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	231 026 660	210 224 736