



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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			
Leieinntekter	4	16 327 372	15 783 262
Annen driftsinntekt		1 020 889	
Sum inntekter		17 348 261	15 783 262
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	5 662 806	274
Sum kostnader		5 662 806	274
Driftsresultat		11 685 455	15 782 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 874	1 178
Annen renteinntekt			13
Annen finansinntekt		368	
Sum finansinntekter		38 242	1 191
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 706 999	4 269 002
Annen rentekostnad		3 748	
Sum finanskostnader		9 710 747	4 269 002
Netto finans		-9 672 506	-4 267 811
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 949	11 515 177
Skattekostnad på resultat	7	534 846	2 533 339
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 478 103	8 981 838
Årsresultat		1 478 103	8 981 838
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 478 103	8 981 838
Totalresultat		1 478 103	8 981 838



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 564 315	
Avgitt konsernbidrag			2 984 019
Annen egenkapital		3 042 418	5 997 819
Sum overføringer og disponeringer		1 478 103	8 981 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 349 764	307 037 844
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6		
Sum varige driftsmidler	6	3 349 764	307 037 844
Sum anleggsmidler		3 349 764	307 037 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		225 694	
Andre kortsiktige fordringer		1 142 956	
Konsernfordringer	8	206 487 780	
Sum fordringer		207 856 431	
Sum omløpsmidler		207 856 431	0
SUM EIENDELER		211 206 195	307 037 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	38 596	1 721 771
Overkurs		961 966	42 913 173
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	44 634 944
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			13 214 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital			13 214 808
Sum egenkapital	9	1 000 562	57 849 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	579 333	34 510 884
Sum avsetninger for forpliktelser		579 333	34 510 884
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	206 723 629	
Øvrig langsiktig gjeld		558 454	210 851 442
Sum annen langsiktig gjeld		207 282 083	210 851 442
Sum langsiktig gjeld		207 861 417	245 362 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		904 579	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		8 590	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 825 666
Annen kortsiktig gjeld		1 431 048	100
Sum kortsiktig gjeld		2 344 216	3 825 766
Sum gjeld		210 205 633	249 188 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 206 195	307 037 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658483

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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: 989 080 407
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	4	16 327 372	15 783 262
Annen driftsinntekt		1 020 889	
Sum inntekter		17 348 261	15 783 262
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	5	5 662 806	274
Sum kostnader		5 662 806	274
Driftsresultat		11 685 455	15 782 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 874	1 178
Annen renteinntekt			13
Annen finansinntekt		368	
Sum finansinntekter		38 242	1 191
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 706 999	4 269 002
Annen rentekostnad		3 748	
Sum finanskostnader		9 710 747	4 269 002
Netto finans		-9 672 506	-4 267 811
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	2 012 949	11 515 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		534 846	2 533 339
Årsresultat		1 478 103	8 981 838
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 478 103	8 981 838
Totalresultat		1 478 103	8 981 838
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 564 315	



Avgitt konsernbidrag		2 984 019
Annen egenkapital	3 042 418	5 997 819
Sum overføringer og disponeringer	1 478 103	8 981 838



Organisasjonsnr: 989 080 407
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 349 764	307 037 844
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6		
Sum varige driftsmidler	6	3 349 764	307 037 844
Sum anleggsmidler		3 349 764	307 037 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		225 694	
Andre kortsiktige fordringer		1 142 956	
Konsernfordringer	8	206 487 780	
Sum fordringer		207 856 431	
Sum omløpsmidler		207 856 431	0
SUM EIENDELER		211 206 195	307 037 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	38 596	1 721 771
Overkurs		961 966	42 913 173
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	44 634 944
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			13 214 808
Sum opptjent egenkapital			13 214 808
Sum egenkapital	9	1 000 562	57 849 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	579 333	34 510 884
Sum avsetninger for forpliktelseser		579 333	34 510 884



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	206 723 629	
Øvrig langsiktig gjeld		558 454	210 851 442
Sum annen langsiktig gjeld		207 282 083	210 851 442
Sum langsiktig gjeld		207 861 417	245 362 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		904 579	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		8 590	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 825 666
Annen kortsiktig gjeld		1 431 048	100
Sum kortsiktig gjeld		2 344 216	3 825 766
Sum gjeld		210 205 633	249 188 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 206 195	307 037 844



Organisasjonsnr: 989 080 407
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 3 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))

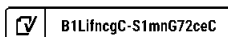


Årsregnskap

2023

Heimstaden Property 3 AS

Org.nr.:989 080 407





Årsberetning 2023 for Heimstaden Property 3 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 3 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 17 348 261 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 2 012 949 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 1 000 562 sammenlignet med NOK 57 849 752 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 tilfældigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

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

Åpenhetsloven

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

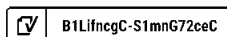
<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

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.





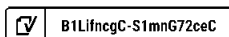
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024

Styret i Heimstaden Property 3 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





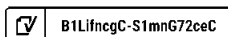
Resultatregnskap			
Heimstaden Property 3 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	4	16 327 372	15 783 262
Annen driftsinntekt		1 020 889	0
Sum driftsinntekter		17 348 261	15 783 262
Annen driftskostnad	5	5 662 806	274
Sum driftskostnader		5 662 806	274
Driftsresultat		11 685 455	15 782 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 874	1 178
Renteinntekt		0	13
Annen finansinntekt		368	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 706 999	4 269 002
Rentekostnad		3 748	0
Resultat av finansposter		-9 672 506	-4 267 811
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 949	11 515 177
Skattekostnad på resultat	7	534 846	2 533 339
Årsresultat		1 478 103	8 981 838
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		1 564 315	0
Avsatt konsernbidrag		0	2 984 019
Annen egenkapital		3 042 418	5 997 819
Sum overføringer		1 478 103	8 981 838



Balanse			
Heimstaden Property 3 AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 349 764	307 037 844
Sum varige driftsmidler	6	<u>3 349 764</u>	<u>307 037 844</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 349 764</u>	<u>307 037 844</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		225 694	0
Fordring på konsernselskap	8	206 487 780	0
Andre kortsiktige fordringer		1 142 956	0
Sum fordringer		<u>207 856 431</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>207 856 431</u>	<u>0</u>
SUM EIENDELER		<u>211 206 195</u>	<u>307 037 844</u>

Heimstaden Property 3 AS, orgnr. 989 08

Side 5





Balanse			
Heimstaden Property 3 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	38 596	1 721 771
Overkurs		961 966	42 913 173
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	44 634 944
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	13 214 808
Sum opptjent egenkapital		0	13 214 808
Sum egenkapital	9	1 000 562	57 849 752
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	579 333	34 510 884
Sum avsetning for forpliktelser		579 333	34 510 884
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	206 723 629	0
Øvrig langsiktig gjeld		558 454	210 851 442
Sum annen langsiktig gjeld		207 282 083	210 851 442
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		904 579	0
Skyldig offentlige avgifter		8 590	0
Gjeld til konsernselskap	8	0	3 825 666
Annen kortsiktig gjeld		1 431 048	100
Sum kortsiktig gjeld		2 344 216	3 825 766
Sum gjeld		210 205 633	249 188 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 206 195	307 037 844



Balanse

Heimstaden Property 3 AS

Oslo, 15.04.2024

Styret i Heimstaden Property 3 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



Noter 2023

Heimstaden Property 3 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. Innstående 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 3 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.





Noter 2023

Heimstaden Property 3 AS

Note 2 Fisjon / BRL

Heimstaden Property 3 AS (overdragende selskap) har i 2023 fisjonert ut andel tomt og borettslagsleiligheter i egne selskap. Selskapene er Borggata 12 AS, Holsts gate 4 AS, Maridalsveien 122 AS, Parkveien 4 AS og Vøyensvingen 2 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 3 AS på kr 1 638 175.

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.

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.



Noter 2023

Heimstaden Property 3 AS

Note 4 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 47 374.

Note 6 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av Bygninger og tomter: 3-7 år
Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	315 338 826	315 338 826
Fisjon	-313 402 953	-313 402 953
		3
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 676 454	1 676 454
Anskaffelseskost 31.12.23	3 612 327	3 612 327
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	262 563	262 563
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	262 563	262 563
Bokført verdi 31.12.23	3 349 764	3 349 764

**Noter 2023**

Heimstaden Property 3 AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	494 791	841 647
Endring i utsatt skatt	40 055	1 691 692
Skattekostnad ordinært resultat	534 846	2 533 339
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 012 949	11 515 177
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	236 101	-5 012 641
Avgitt konsernbidrag	-2 249 051	-3 825 666
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 676 870
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	494 791	841 647
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-494 791	-841 647
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.

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

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	206 487 780	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Sum fordringer	206 487 780	0
Gjeld	2023	2022
Avsatt konsernbidrag	1 069 524	3 825 666
Gjeld til konsernselskap	206 660 489	210 851 442
Leverandørgjeld til konsernselskap	427 497	0
Sum gjeld	208 157 510	214 677 108

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 3 349 764.



Noter 2023

Heimstaden Property 3 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 721 771	42 913 173	13 214 808	57 849 752
Fisjon 01.09.23	- 1 683 175	- 41 951 207	- 16 257 226	-59 891 608
Egenkapital etter fisjon	38 596	961 966	-3 042 418	-2 041 856
Årets resultat			1 478 103	1 478 103
Konsernbidrag avgitt/mottatt (netto)			1 564 315	1 564 315
Pr. 31.12.2023	38 596	961 966	0	1 000 562

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

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 3 AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 147 847	0,033624852	38 596
Sum	1 147 847		38 596

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 20:37

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete · 15.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:
S1mnG72ceC

ENVELOPE ID:
B1LifncgC-S1mnG72ceC

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 3 AS 15.04.24.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:30	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:28	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:37	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:31	Low	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 sealed