



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 296 610	752 565
Leieinntekter	3	37 342 888	57 924 066
Sum inntekter		38 639 498	58 676 630
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	4	447 247	472 637
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	14 099 805	20 682 633
Sum kostnader		14 547 052	21 155 270
Driftsresultat		24 092 446	37 521 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49 497	84 411
Annen renteinntekt			846
Annen finansinntekt			1 665
Sum finansinntekter		49 497	86 922
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 627 270	18 708 063
Sum finanskostnader		28 627 270	18 708 063
Netto finans		-28 577 773	-18 621 141
Resultat før skattekostnad		-4 485 327	18 900 220
Skattekostnad på resultat	6	-986 771	4 665 016
Årsresultat	7	-3 498 556	14 235 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 498 556	14 235 204
Totalresultat		-3 498 556	14 235 204
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			15 204 116



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		-3 498 556	-968 913
Sum overføringer og disponeringer		-3 498 556	14 235 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	433 467 394	431 867 176
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	433 467 394	431 867 176
Sum anleggsmidler		433 467 394	431 867 176
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		796 989	849 214
Fordringer til konsernselskap		2 062 141	13 976 618
Andre kortsiktige fordringer		15 719 206	3 643 536
Sum fordringer		18 578 336	18 469 368
Sum omløpsmidler		18 578 336	18 469 368
SUM EIENDELER		452 045 730	450 336 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	210 224	210 224
Overkurs		11 750 787	11 750 787
Annen innskutt egenkapital		6 661 527	6 661 527
Sum innskutt egenkapital		18 622 538	18 622 538
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		525 285	4 023 841
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		525 285	4 023 841
Sum egenkapital	7	19 147 823	22 646 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	339 384	1 326 155
Sum avsetninger for forpliktelser		339 384	1 326 155
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		429 076 231	400 273 661
Øvrig langsiktig gjeld		9 900	123 000
Sum annen langsiktig gjeld		429 086 131	400 396 661
Sum langsiktig gjeld		429 425 516	401 722 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		805 154	2 898 231
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		171 750	100 632
Kortsiktig konserngjeld	8		19 492 456
Annen kortsiktig gjeld		2 495 487	3 476 029
Sum kortsiktig gjeld		3 472 391	25 967 349
Sum gjeld		432 897 907	427 690 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 045 730	450 336 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590604

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 999
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 296 610	752 565
Leieinntekter	3	37 342 888	57 924 066
Sum inntekter		38 639 498	58 676 630
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	4	447 247	472 637
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	14 099 805	20 682 633
Sum kostnader		14 547 052	21 155 270
Driftsresultat		24 092 446	37 521 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49 497	84 411
Annen renteinntekt			846
Annen finansinntekt			1 665
Sum finansinntekter		49 497	86 922
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 627 270	18 708 063
Sum finanskostnader		28 627 270	18 708 063
Netto finans		-28 577 773	-18 621 141
Resultat før skattekostnad		-4 485 327	18 900 220
Skattekostnad på resultat	6	-986 771	4 665 016
Årsresultat	7	-3 498 556	14 235 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 498 556	14 235 204
Totalresultat		-3 498 556	14 235 204
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			15 204 116
Avsatt til annen egenkapital		-3 498 556	-968 913
Sum overføringer og disponeringer		-3 498 556	14 235 204



Organisasjonsnr: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 8 433 467 394 431 867 176

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 4 433 467 394 431 867 176

Sum varige driftsmidler 4 433 467 394 431 867 176

Sum anleggsmidler 433 467 394 431 867 176

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 796 989 849 214

Fordringer til
konsernselskap 2 062 141 13 976 618

Andre kortsiktige
fordringer 15 719 206 3 643 536

Sum fordringer 18 578 336 18 469 368

Sum omløpsmidler 18 578 336 18 469 368

SUM EIENDELER 452 045 730 450 336 544

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9 210 224 210 224

Overkurs 11 750 787 11 750 787

Annen innskutt egenkapital 6 661 527 6 661 527

Sum innskutt egenkapital 18 622 538 18 622 538

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 525 285 4 023 841

Udisponert resultat 525 285 4 023 841

Sum opptjent egenkapital 525 285 4 023 841

Sum egenkapital 7 19 147 823 22 646 379

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	6	339 384	1 326 155
Sum avsetninger for forpliktelseser		339 384	1 326 155
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		429 076 231	400 273 661
Øvrig langsiktig gjeld		9 900	123 000
Sum annen langsiktig gjeld		429 086 131	400 396 661
Sum langsiktig gjeld		429 425 516	401 722 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		805 154	2 898 231
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		171 750	100 632
Kortsiktig konserngjeld	8		19 492 456
Annen kortsiktig gjeld		2 495 487	3 476 029
Sum kortsiktig gjeld		3 472 391	25 967 349
Sum gjeld		432 897 907	427 690 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 045 730	450 336 544



Organisasjonsnr: 989 079 999
HEIMSTADEN PROPERTY 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Heimstaden Property 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 4 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede 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.



Shape the future
with confidence

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Heimstaden Property 4 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: XA5OZ-Y9XTD-13MMD-TYKEL-4COAJ-XS15F



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 92.220.xxx.xxx

2025-05-23 21:01:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XA5OZ-19XTD-13MMD-TYKEL-4CQAJ-XS15F

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

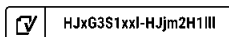


Årsregnskap

2024

Heimstaden Property 4 AS

Org.nr.:989 079 999





Årsberetning 2024 for Heimstaden Property 4 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 4 AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 38 639 498 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -4 485 327 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 19 147 823 sammenlignet med NOK 22 646 379 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 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

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

Åpenhetsloven

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

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

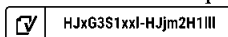
Fremtid:

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

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. 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, 30.04.2025

Styret i Heimstaden Property 4 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

 HJxG3S1xxI-HJjm2H1III



Resultatregnskap			
Heimstaden Property 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 296 610	752 565
Leieinntekter	3	37 342 888	57 924 066
Sum driftsinntekter		38 639 498	58 676 630
Avskrivning av driftsmidler	4	447 247	472 637
Annen driftskostnad	5	14 099 805	20 682 633
Sum driftskostnader		14 547 052	21 155 270
Driftsresultat		24 092 446	37 521 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49 497	84 411
Annen renteinntekt		0	846
Annen finansinntekt		0	1 665
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 627 270	18 708 063
Resultat av finansposter		-28 577 773	-18 621 141
Resultat før skattekostnad		-4 485 327	18 900 220
Skattekostnad på resultat	6	-986 771	4 665 016
Resultat		-3 498 556	14 235 204
Årsresultat	7	-3 498 556	14 235 204
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	15 204 116
Avsatt til annen egenkapital		-3 498 556	-968 913
Sum overføringer		-3 498 556	14 235 204



Balanse			
Heimstaden Property 4 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	433 467 394	431 867 176
Sum varige driftsmidler	4	<u>433 467 394</u>	<u>431 867 176</u>
Sum anleggsmidler		<u>433 467 394</u>	<u>431 867 176</u>
Kundefordringer		796 989	849 214
Fordringer til konsernselskap		2 062 141	13 976 618
Andre kortsiktige fordringer		15 719 206	3 643 536
Sum fordringer		<u>18 578 336</u>	<u>18 469 368</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 578 336</u>	<u>18 469 368</u>
Sum eiendeler		<u>452 045 730</u>	<u>450 336 544</u>





Balanse			
Heimstaden Property 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	210 224	210 224
Overkurs		11 750 787	11 750 787
Annen innskutt egenkapital		6 661 527	6 661 527
Sum innskutt egenkapital		18 622 538	18 622 538
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		525 285	4 023 841
Sum opptjent egenkapital		525 285	4 023 841
Sum egenkapital	7	19 147 823	22 646 379
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	339 384	1 326 155
Sum avsetning for forpliktelser		339 384	1 326 155
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		429 076 231	400 273 661
Øvrig langsiktig gjeld		9 900	123 000
Sum annen langsiktig gjeld		429 086 131	400 396 661
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		805 154	2 898 231
Gjeld til konsernselskap	8	0	19 492 456
Skyldig offentlige avgifter		171 750	100 632
Annen kortsiktig gjeld		2 495 487	3 476 029
Sum kortsiktig gjeld		3 472 391	25 967 349
Sum gjeld		432 897 907	427 690 165
Sum egenkapital og gjeld		452 045 730	450 336 544



Balanse

Heimstaden Property 4 AS

Oslo, 30.04.2025

Styret i Heimstaden Property 4 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder





Noter 2024

Heimstaden Property 4 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som





Noter 2024

Heimstaden Property 4 AS

eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

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

Note 2 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 2024.





Noter 2024

Heimstaden Property 4 AS

Note 3 Leieinntekter og kostnader

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

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

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

Note 4 Anleggsmidler

Driftsmidler forventet økonomisk levetid på 3-7 år.
Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	431 867 176
Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 600 218
Anskaffelseskost 31.12.2024	433 467 394
Årets ordinære avskrivninger	447 247
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	447 247
Årets avskrivning og nedskrivning	447 247

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

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 49 171 ,- ekskl.mva.





Noter 2024

Heimstaden Property 4 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	4 288 340
Endring i utsatt skatt	-986 771	376 676
Skattekostnad ordinært resultat	-986 771	4 665 016
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 485 327	18 900 220
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	545 464	592 237
Avgitt konsernbidrag	0	-19 492 456
Skattepliktig inntekt	-3 939 863	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	4 288 340
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-4 288 340
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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	210 224	11 750 787	6 661 527	4 023 841	22 646 379
Årets resultat				-3 498 556	-3 498 556
Pr 31.12.2024	210 224	11 750 787	6 661 527	525 285	19 147 823



Noter 2024

Heimstaden Property 4 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2024	2023
Fordring konsernselskap	1 942 272	13 792 627
Mottatt konsernbidrag	0	0
Kunde fordringer til konsernselskap	119 869	183 991
Sum fordringer	2 062 141	13 976 618
Gjeld	2024	2023
Avsatt avgitt konsernbidrag	0	19 492 456
Gjeld til konsernselskap	429 076 231	400 273 661
Leverandørgjeld til konsernselskap	560 692	1 249 412
Sum gjeld	429 636 923	421 015 530

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 432 870 401.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 4 AS pr. 31.12.2024 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 18:23

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 30.04.2025 09:06

DOCUMENT ID:
HJm2H1lll

ENVELOPE ID:
HJxG3S1xxl-HJm2H1lll

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 4 AS 30.04.25.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	30.04.2025 14:46 30.04.2025 14:45	Email Low	IP: 195.0.152.26 IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Signed Authenticated	30.04.2025 18:23 30.04.2025 18:18	Email Low	IP: 77.16.33.239 IP: 89.10.211.74

* 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