



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 909 807  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 56-64 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: 31.05.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 504 509	
Leieinntekter	3	7 864 290	15 565 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 368 799</b>	<b>15 565 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 577 719	101
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 577 719</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 791 080</b>	<b>15 564 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		504 929 266	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 558 932	
Annen finansinntekt		3 719	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>519 491 917</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			1 495 696
Annen rentekostnad		533	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>533</b>	<b>1 495 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>519 491 384</b>	<b>-1 495 696</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>529 282 463</b>	<b>14 069 243</b>
Skattekostnad på resultat	6	116 442 143	3 095 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		18 930 474	10 783 906
Annen egenkapital		393 909 847	190 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		86 854 870
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5		<b>86 854 870</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>86 854 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		993 715	
Andre kortsiktige fordringer		26 175	
Konsernfordringer		542 884 325	
<b>Sum fordringer</b>		<b>543 904 215</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter			-100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>543 904 215</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		404 455 832	10 545 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>404 455 832</b>	<b>10 545 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>405 555 832</b>	<b>11 645 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	113 682 339	2 579 561
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>113 682 339</b>	<b>2 579 561</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	1 194	58 803 704
Øvrig langsiktig gjeld		-69 233	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-68 039</b>	<b>58 803 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 614 300</b>	<b>61 383 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1	
Kortsiktig konserngjeld	7	24 269 839	13 825 520
Annen kortsiktig gjeld		464 243	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 734 083</b>	<b>13 825 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 348 383</b>	<b>75 208 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 694533

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 909 807  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 56-64 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: 31.05.2024

#### 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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 988 909 807  
SINSENVEIEN 56-64 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 504 509	
Leieinntekter	3	7 864 290	15 565 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 368 799</b>	<b>15 565 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 577 719	101
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 577 719</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 791 080</b>	<b>15 564 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		504 929 266	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 558 932	
Annen finansinntekt		3 719	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>519 491 917</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			1 495 696
Annen rentekostnad		533	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>533</b>	<b>1 495 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>519 491 384</b>	<b>-1 495 696</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	116 442 143	3 095 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avgitt konsernbidrag	18 930 474	10 783 906
Annen egenkapital	393 909 847	190 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>



Organisasjonsnr: 988 909 807  
SINSENVEIEN 56-64 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		86 854 870
---	---	--	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
---	---	--	--

<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>		<b>86 854 870</b>
--------------------------------	----------	--	-------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
---------------------------------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>86 854 870</b>
--------------------------	--	----------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		993 715	
-----------------	--	---------	--

Andre kortsiktige fordringer		26 175	
------------------------------	--	--------	--

Konsernfordringer		542 884 325	
-------------------	--	-------------	--

<b>Sum fordringer</b>		<b>543 904 215</b>	
-----------------------	--	--------------------	--

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter			-100
---------------------------	--	--	------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>
--	--	--	-------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>543 904 215</b>	<b>-100</b>
-------------------------	--	--------------------	-------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
--------------	---	-----------	-----------

Ikke registrert aksjekapital	9		
------------------------------	---	--	--

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		404 455 832	10 545 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>404 455 832</b>	<b>10 545 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>405 555 832</b>	<b>11 645 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	113 682 339	2 579 561
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>113 682 339</b>	<b>2 579 561</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	1 194	58 803 704
Øvrig langsiktig gjeld		-69 233	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-68 039</b>	<b>58 803 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 614 300</b>	<b>61 383 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1	
Kortsiktig konserngjeld	7	24 269 839	13 825 520
Annen kortsiktig gjeld		464 243	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 734 083</b>	<b>13 825 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 348 383</b>	<b>75 208 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>



Organisasjonsnr: 988 909 807  
SINSENVEIEN 56-64 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.

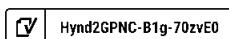


# Årsregnskap

**2023**

**Sinsenveien 56-64 AS**

Org.nr.:988 909 807



Hynd2GPNC-B1g-70zvE0



## Årsberetning 2023 for Sinsenveien 56-64 AS

Denne årsberetningen gjelder Sinsenveien 56-64 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 13 368 799 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 529 282 463 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 405 555 832 sammenlignet med NOK 11 645 985 året før.

### Valutarisiko

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

### Prisrisiko

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

### Renterisiko

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

### Kredittrisiko

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

### Likviditetsrisiko

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

### Likestilling

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

### Forsikring for styrets medlemmer:

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

### Åpenhetsloven

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

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

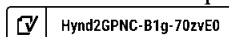
### Fremtid:

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

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

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

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



Hynd2GPNC-B1g-70zvE0



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

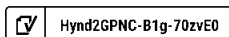
Oslo, 31.05.2024  
Styret i Sinsenveien 56-64 AS

---

Marianne Frønsdal  
styreleder

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem






<b>Resultatregnskap</b>			
Sinsenveien 56-64 AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		5 504 509	0
Leieinntekter	3	7 864 290	15 565 040
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 368 799</b>	<b>15 565 040</b>
Annen driftskostnad	4	3 577 719	101
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 577 719</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 791 080</b>	<b>15 564 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		504 929 266	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 558 932	0
Annen finansinntekt		3 719	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1 495 696
Rentekostnad		533	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>519 491 384</b>	<b>-1 495 696</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>529 282 463</b>	<b>14 069 243</b>
Skattekostnad på resultat	6	116 442 143	3 095 233
<b>Resultat</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		18 930 474	10 783 906
Annen egenkapital		393 909 847	190 104
<b>Sum overføringer</b>		<b>412 840 320</b>	<b>10 974 010</b>



<b>Balanse</b>			
Sinsenveien 56-64 AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	86 854 870
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>86 854 870</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>86 854 870</b>
Kundefordringer		993 715	0
Fordring på konsernselskap		542 884 325	0
Andre kortsiktige fordringer		26 175	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>543 904 215</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd og kontanter		0	-100
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>543 904 215</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>

Sinsenveien 56-64 AS, orgnr. 988 909 807

Side 5

 Hynd2GPNC-B1g-70zvE0



<b>Balanse</b>			
Sinsenveien 56-64 AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		404 455 832	10 545 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>404 455 832</b>	<b>10 545 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>405 555 832</b>	<b>11 645 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	113 682 339	2 579 561
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>113 682 339</b>	<b>2 579 561</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	1 194	58 803 704
Øvrig langsiktig gjeld		-69 233	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-68 039</b>	<b>58 803 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Gjeld til konsernselskap	7	24 269 839	13 825 520
Annen kortsiktig gjeld		464 243	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 734 083</b>	<b>13 825 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 348 383</b>	<b>75 208 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>543 904 215</b>	<b>86 854 770</b>
Oslo, 31.05.2024			
Styret i Sinsenveien 56-64 AS			
Marianne Frønsdal styreleder		Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Sinsenveien 56-64 AS, orgnr. 988 909 807			Side 6



## Noter 2023

Sinsenveien 56-64 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. Inntående 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 eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til



## Noter 2023

Sinsenveien 56-64 AS

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 2023.

### Note 3 Inntekter 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

Sinsenveien 56-64 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 tjenestepensjon

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

### Revisor

Revisjonshonorar er 11 708 ,- ekskl.mva.

### Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	94 583 291	94 583 291
Avgang i året	86 854 870	86 854 870
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>7 728 421</b>	<b>7 728 421</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 228 421	3 228 421
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	4 500 000	4 500 000
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	7 728 421	7 728 421
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I forbindelse med Helse Sør-Øst HFs plan om å bygge nye Aker Sykehus ble det forhandlet frem en avtale om salg av eiendommene i Sinsenveien 56-64 til Helse Sør-Øst HF. Dette kom etter forhandlinger med Heimstaden og under trussel om ekspropriasjon dersom partene ikke ble enige om en avtale. Det vises til vedlagte dokument som bekrefter Helse Sør-Øst HFs planer om ekspropriasjon, jf. Punkt 2.1 (4).

Sinsenveien 56-64 AS solgte eiendommene for kr 591 867 495 og eiendommene hadde en skattemessig verdi på kr 75 129 591. Det innebærer en skattepliktig gevinst på kr 516 737 904. Imidlertid ble salgsavtalen inngått under trussel om ekspropriasjon og skatteloven §14-70 gir et betinget skattefritak. Dette forutsetter at selskapet benytter vederlaget til å erverve nytt objekt av samme art innen utløpet av det tredje året etter realisasjonsåret. Selskapets intensjon er å reinvestere vederlaget innen den påskrevne perioden og har dermed korrigert for gevinsten under post for betingete skattefrie gevinster midlertidige forskjeller i skattemeldingen.

**Noter 2023**

Sinsenveien 56-64 AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 339 365	3 041 614
Endring i utsatt skatt	111 102 778	53 619
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>116 442 143</b>	<b>3 095 233</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	529 282 463	14 069 243
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-505 012 625	-243 723
Avgitt konsernbidrag	-24 269 839	-13 825 520
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 339 365	3 041 614
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 339 365	-3 041 614
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	11 725 279	11 725 279
Andre forskjeller	516 737 904	0	-516 737 904
<b>Sum</b>	<b>516 737 904</b>	<b>11 725 279</b>	<b>-505 012 625</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>516 737 904</b>	<b>11 725 279</b>	<b>-505 012 625</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>113 682 339</b>	<b>2 579 561</b>	<b>-111 102 777</b>

**Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser**

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

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring konsernselskap	542 884 325	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>542 884 325</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt konsernbidrag	24 269 839	13 825 520



## Noter 2023

### Sinsenveien 56-64 AS

Gjeld til konsernselskap	1 194	58 803 704
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 271 033</b>	<b>72 629 224</b>

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Inntekter og kostnader  
Endring i fordring konsernselskap spesifiseres i note 1 og 5. Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool). Inntekt fra solgt bygg i 2023 medfører endring i fordring til konsern.

### Note 8 Egenkapital

#### Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 100 000	0	0	10 545 985	11 645 985
Årets resultat				412 840 320	412 840 320
Konsernbidrag avgitt				-18 930 474	-18 930 474
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>404 455 832</b>	<b>405 555 832</b>

### Note 9 Aksjonærer

#### Aksjekapitalen i Sinsenveien 56-64 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,0	1 100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>1 100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSSELKAP AS	100 000	100,0	100,0



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.05.2024 12:46

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete · 31.05.2024 11:46

DOCUMENT ID:  
B1g-70zvE0

ENVELOPE ID:  
Hynd2GPNC-B1g-70zvE0

DOCUMENT NAME:  
Sinsenveien 56-64 AS 31.05.24.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
<b>Christoffer Haugan</b> christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	31.05.2024 12:09	Email	IP: 195.0.152.26
	Authenticated	31.05.2024 11:59	Low	IP: 195.0.152.26
<b>Marianne Frønsdal</b> marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	31.05.2024 12:46	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	31.05.2024 12:45	Low	IP: 145.253.135.124

\* 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



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 Sinsenveien 56-64 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sinsenveien 56-64 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

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 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, 29. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-29

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))