



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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: 12.06.2025

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			
Leieinntekter	3	41 266	170 716
Annen driftsinntekt		715 272	17 157 064
Sum inntekter		756 538	17 327 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	77 456	5 626 096
Sum kostnader		77 456	5 626 096
Driftsresultat		679 082	11 701 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 927	37 874
Annen finansinntekt			368
Sum finansinntekter		10 927	38 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 970 708	9 706 999
Annen rentekostnad			3 748
Annen finanskostnad		9 654	16 228
Sum finanskostnader		10 980 362	9 726 976
Netto finans		-10 969 436	-9 688 734
Resultat før skattekostnad		-10 290 354	2 012 949
Skattekostnad på resultat	6	-2 263 099	534 846
Årsresultat	7	-8 027 255	1 478 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 027 255	1 478 103
Totalresultat		-8 027 255	1 478 103
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Konsernbidrag		-8 710 459	-1 564 315
Annen egenkapital		683 204	3 042 418
Sum overføringer og disponeringer		-8 027 255	1 478 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 683 766	
Sum immaterielle eiendeler		1 683 766	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 360 177	3 173 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		176 400
Sum varige driftsmidler	4	3 360 177	3 349 764
Sum anleggsmidler		5 043 942	3 349 764
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		184 316	225 694
Andre kortsiktige fordringer		40 440	73 432
Konsernfordringer	8	9 133 567	207 557 304
Sum fordringer		9 358 323	207 856 431
Sum omløpsmidler		9 358 323	207 856 431
SUM EIENDELER		14 402 265	211 206 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	38 596	38 596
Overkurs		961 966	961 966
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	1 000 562
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		683 205	
Sum opptjent egenkapital		683 205	
Sum egenkapital	7	1 683 766	1 000 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		579 333
Sum avsetninger for forpliktelser			579 333
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld			558 454
Sum annen langsiktig gjeld			558 454
Sum langsiktig gjeld		0	1 137 787
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 334	904 579
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		18 279	8 590
Kortsiktig konserngjeld	8	12 651 110	206 723 629
Annen kortsiktig gjeld		34 776	1 431 048
Sum kortsiktig gjeld		12 718 499	209 067 845
Sum gjeld		12 718 499	210 205 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 402 265	211 206 195



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590602

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 3 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: 12.06.2025

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: 989 080 407
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	41 266	170 716
Annen driftsinntekt		715 272	17 157 064
Sum inntekter		756 538	17 327 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	77 456	5 626 096
Sum kostnader		77 456	5 626 096
Driftsresultat		679 082	11 701 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 927	37 874
Annen finansinntekt			368
Sum finansinntekter		10 927	38 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 970 708	9 706 999
Annen rentekostnad			3 748
Annen finanskostnad		9 654	16 228
Sum finanskostnader		10 980 362	9 726 976
Netto finans		-10 969 436	-9 688 734
Resultat før skattekostnad		-10 290 354	2 012 949
Skattekostnad på resultat	6	-2 263 099	534 846
Årsresultat	7	-8 027 255	1 478 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 027 255	1 478 103
Totalresultat		-8 027 255	1 478 103
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-8 710 459	-1 564 315
Annen egenkapital		683 204	3 042 418
Sum overføringer og disponeringer		-8 027 255	1 478 103





Organisasjonsnr: 989 080 407
HEIMSTADEN PROPERTY 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 683 766	
Sum immaterielle eiendeler		1 683 766	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 360 177	3 173 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		176 400
Sum varige driftsmidler	4	3 360 177	3 349 764
Sum anleggsmidler		5 043 942	3 349 764
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		184 316	225 694
Andre kortsiktige fordringer		40 440	73 432
Konsernfordringer	8	9 133 567	207 557 304
Sum fordringer		9 358 323	207 856 431
Sum omløpsmidler		9 358 323	207 856 431
SUM EIENDELER		14 402 265	211 206 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	38 596	38 596
Overkurs		961 966	961 966
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	1 000 562
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		683 205	
Sum opptjent egenkapital		683 205	
Sum egenkapital	7	1 683 766	1 000 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		579 333



Sum avsetninger for forpliktelser		579 333
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	8	
Øvrig langsiktig gjeld		558 454
Sum annen langsiktig gjeld		558 454
Sum langsiktig gjeld	0	1 137 787
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	14 334	904 579
Betalbar skatt	6	
Skyldig offentlige avgifter	18 279	8 590
Kortsiktig konserngjeld	8	12 651 110
Annen kortsiktig gjeld		34 776
Sum kortsiktig gjeld	12 718 499	209 067 845
Sum gjeld	12 718 499	210 205 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 402 265	211 206 195



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.

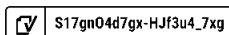


Årsregnskap

2024

Heimstaden Property 3 AS

Org.nr.:989 080 407



S17gn04d7gx-HJf3u4_7xg



Årsberetning 2024 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 756 538 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -10 290 354 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 1 683 766 sammenlignet med NOK 1 000 562 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 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:

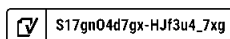
<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

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 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.



S17gn04d7gx-HJf3u4_7xg



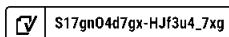
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 12.06.2025

Styret i Heimstaden Property 3 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder





Resultatregnskap			
Heimstaden Property 3 AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	3	41 266	170 716
Annen driftsinntekt		715 272	17 157 064
Sum driftsinntekter		756 538	17 327 780
Annen driftskostnad	5	77 456	5 626 096
Sum driftskostnader		77 456	5 626 096
Driftsresultat		679 082	11 701 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 927	37 874
Annen finansinntekt		0	368
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 970 708	9 706 999
Rentekostnad		0	3 748
Annen finanskostnad		9 654	16 228
Resultat av finansposter		-10 969 436	-9 688 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 290 354	2 012 949
Skattekostnad på resultat	6	-2 263 099	534 846
Resultat		-8 027 255	1 478 103
Årsresultat	7	-8 027 255	1 478 103
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		8 710 459	1 564 315
Annen egenkapital		683 204	3 042 418
Sum overføringer		-8 027 255	1 478 103



Balanse			
Heimstaden Property 3 AS			
EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	6	1 683 766	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 683 766</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	3 360 177	3 173 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og	4	0	176 400
Sum varige driftsmidler	4	<u>3 360 177</u>	<u>3 349 764</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 043 942</u>	<u>3 349 764</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		184 316	225 694
Fordring på konsernselskap	8	9 133 567	207 557 304
Andre kortsiktige fordringer		40 440	73 432
Sum fordringer		<u>9 358 323</u>	<u>207 856 431</u>
Sum omløpsmidler		<u>9 358 323</u>	<u>207 856 431</u>
SUM EIENDELER		<u>14 402 265</u>	<u>211 206 195</u>



Balanse			
Heimstaden Property 3 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	38 596	38 596
Overkurs		961 966	961 966
Sum innskutt egenkapital		1 000 562	1 000 562
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		683 205	0
Sum opptjent egenkapital		683 205	0
Sum egenkapital	7	1 683 766	1 000 562
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	579 333
Sum avsetning for forpliktelser		0	579 333
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	558 454
Sum annen langsiktig gjeld		0	558 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 334	904 579
Skyldig offentlige avgifter		18 279	8 590
Gjeld til konsernselskap	8	12 651 110	206 723 629
Annen kortsiktig gjeld		34 776	1 431 048
Sum kortsiktig gjeld		12 718 499	209 067 845
Sum gjeld		12 718 499	210 205 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 402 265	211 206 195



Balanse

Heimstaden Property 3 AS

Oslo, 12.06.2025

Styret i Heimstaden Property 3 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder



Noter 2024

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. 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 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.

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.

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.



Noter 2024

Heimstaden Property 3 AS

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	3 173 364
Tilgang kjøpte anleggsmidler	186 813
Anskaffelseskost 31.12.2024	3 360 177
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	0
Bokført verdi 31.12.2024	3 360 177

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 47 323.



Noter 2024

Heimstaden Property 3 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	494 791
Endring i utsatt skatt	-2 263 099	40 055
Skattekostnad ordinært resultat	-2 263 099	534 846
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 290 354	2 012 949
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-217 473	236 101
Avgitt konsernbidrag	0	-2 249 051
Skattepliktig inntekt	-10 507 827	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-494 791
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	494 791
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	38 596	961 966	15 204	-15 204	1 000 562
Årets resultat				-8 027 255	-8 027 255
Konsernbidrag mottatt			8 710 459		8 710 459
Pr 31.12.2024	38 596	961 966	8 725 663	-8 042 458	1 683 766



Noter 2024

Heimstaden Property 3 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2024	2023
Fordring konsernselskap	423 108	206 487 780
Mottatt konsernbidrag	8 710 459	1 069 524
Sum fordringer	9 133 567	207 557 304
Gjeld	2024	2023
Avsatt konsernbidrag	0	0
Gjeld til konsernselskap	12 651 110	206 723 629
Leverandørgjeld til konsernselskap	10 238	427 497
Sum gjeld	12 661 348	207 151 127

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 3 386 089.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 3 AS pr. 31.12.2024 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 19:43

SENT BY OWNER:

Sindre Ellingsen · 12.06.2025 13:23

DOCUMENT ID:

HJf3u4_7xg

ENVELOPE ID:

S17gnO4d7gx-HJf3u4_7xg

DOCUMENT NAME:

Heimstaden Property 3 AS 12.06.25.pdf

12 pages

SHA-512:

6c6e71fb9b91b8a4244c8a40631de6401b0f8e4122b29a
fcf4830bd58de513c83ddff89771ad1965469042e711020
afa3a03b254e0f0f0049caef2ce6a92d150

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	12.06.2025 13:26	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 13:26	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	12.06.2025 19:43	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 19:43	Low	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.

Attachments

No attachments related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 3 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, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Property 3 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnrøkke: K2160K-9B1VT-7RVXY-0HCP6-YL208-WW8II



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: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 17:20:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K260K-9BJVT-7RVXY-0HCP6-YL208-WW8II

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://eud.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.