



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 330 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2025

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 676 407	
Annen driftsinntekt		342 686 059	
Sum inntekter		347 362 466	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	160 805 582	7 203 563
Sum kostnader		160 805 582	7 203 563
Driftsresultat		186 556 884	-7 203 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	10	23 908 582	133 558 330
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	211 219 543	135 391 150
Annen renteinntekt		38 082 444	9 261 085
Annen finansinntekt		368 903 465	1 400 418 452
Sum finansinntekter		642 114 034	1 678 629 017
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	467 879 139	243 647 533
Annen rentekostnad		79 800 067	20 195 015
Annen finanskostnad		11 327 731	-1 466 336
Sum finanskostnader		559 006 937	262 376 212
Netto finans		83 107 097	1 416 252 805
Resultat før skattekostnad		269 663 981	1 409 049 242
Skattekostnad på resultat	4	-18 418 792	6 720 298
Årsresultat	8	288 082 773	1 402 328 944
Årsresultat etter minoritetsinteresser		288 082 773	1 402 328 944
Totalresultat		288 082 773	1 402 328 944
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra overkurs	8		
Ordinært utbytte	8, 8		
Udekket tap	8, 8		124 902 716
Avsatt til annen egenkapital		288 082 773	1 277 426 228
Sum overføringer og disponeringer		288 082 773	1 402 328 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	62 876 311	45 557 140
Sum immaterielle eiendeler		62 876 311	45 557 140
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	7	21 329 416 517	19 043 576 636
Sum finansielle anleggsmidler		21 329 416 517	19 043 576 636
Sum anleggsmidler		21 392 292 828	19 089 133 776
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	3 326 240	
Andre kortsiktige fordringer		284 086 667	6 311 187
Konsernfordringer	6	2 220 607 561	1 422 606 243
Sum fordringer		2 508 020 467	1 428 917 429
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		112 132 569	16 144 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 132 569	16 144 527
Sum omløpsmidler		2 620 153 036	1 445 061 957
SUM EIENDELER		24 012 445 864	20 534 195 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	80 000	80 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	9 557 282 672	9 839 706 444
Sum innskutt egenkapital		9 557 362 672	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	288 082 773	1 277 426 228
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		288 082 773	1 277 426 228
Sum egenkapital		9 845 445 444	11 117 212 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 542 416 452	500 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 445 021	1 928 025
Sum annen langsiktig gjeld		1 548 861 473	501 928 025
Sum langsiktig gjeld		1 548 861 473	501 928 025
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 083 226	87 500
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		121 332	
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	12 528 260 768	8 811 689 629
Annen kortsiktig gjeld		95 840 072	103 277 906
Sum kortsiktig gjeld		12 618 138 947	8 915 055 035
Sum gjeld		14 167 000 420	9 416 983 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 012 445 864	20 534 195 732

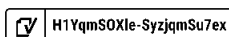


Årsregnskap 2024

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 330 492



H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex



Årsberetning 2024 for Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Bostad Invest 10 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.

Selskapet har ikke hatt omsetning i 2024 og 2023. Ordinært resultat før skatt er på NOK 269 663 981 for 2024 mot NOK 1 409 049 242 for 2023. Resultatet skyldes i hovedsak finansinntekter i form av gevinst ved realisasjon av aksjer på kr; 351 470 298, mottak av konsernbidrag på kr; 23 908 582 og renter på lån til selskaper i samme konsern på kr; 211 219 543.

Kontantstrøm utgjør i 2024 NOK -95 692 332.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 24 012 445 864 sammenlignet med NOK 20 534 195 732 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var 41,00 % sammenlignet med 54,14 % pr 31.12.2023.

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.

Kreditrisiko

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

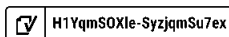
Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finner på vårt webside:

<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 eller konsernet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsoppgjøret gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.


Oslo, 13.06.2025

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Marianne Frønsdal
styremedlem

Thomas Alexander Hansen
styremedlem

Paul Stefano Spina
styreleder

 H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex



Resultatregnskap

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Alle tall i NOK

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		4 676 407	0
Annen driftsinntekt		342 686 059	0
Sum driftsinntekter		347 362 466	0
Annen driftskostnad	3, 5	160 805 582	7 203 563
Sum driftskostnader		160 805 582	7 203 563
Driftsresultat		186 556 884	-7 203 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	10	23 908 582	133 558 330
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	211 219 543	135 391 150
Annen renteinntekt		38 082 444	9 261 085
Annen finansinntekt		368 903 465	1 400 418 452
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	467 879 139	243 647 533
Annen rentekostnad		79 800 067	20 195 015
Annen finanskostnad		11 327 731	-1 466 336
Resultat av finansposter		83 107 097	1 416 252 805
Resultat før skattekostnad		269 663 981	1 409 049 242
Skattekostnad på resultat	4	-18 418 792	6 720 298
Resultat		288 082 773	1 402 328 944
Årsresultat	8	288 082 773	1 402 328 944
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	8	0	124 902 716
Avsatt til annen egenkapital		288 082 773	1 277 426 228
Sum overføringer		288 082 773	1 402 328 944


H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	62 876 311	45 557 140
Sum immaterielle eiendeler		62 876 311	45 557 140
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	7	21 329 416 517	19 043 576 636
Sum finansielle anleggsmidler		21 329 416 517	19 043 576 636
Sum anleggsmidler		21 392 292 828	19 089 133 776
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	3 326 240	0
Andre kortsiktige fordringer		284 086 667	6 311 187
Konsernfordringer	6	2 220 607 561	1 422 606 243
Sum fordringer		2 508 020 467	1 428 917 429
Bankinnskudd, kontanter o.l.		112 132 569	16 144 527
Sum omløpsmidler		2 620 153 036	1 445 061 957
Sum eiendeler		24 012 445 864	20 534 195 732

 H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	80 000	80 000
Annen innskutt egenkapital	8	9 557 282 672	9 839 706 444
Sum innskutt egenkapital		9 557 362 672	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	288 082 773	1 277 426 228
Sum opptjent egenkapital		288 082 773	1 277 426 228
Sum egenkapital		9 845 445 444	11 117 212 672
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 542 416 452	500 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 445 021	1 928 025
Sum annen langsiktig gjeld		1 548 861 473	501 928 025
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 083 226	87 500
Skyldig offentlige avgifter		121 332	0
Konserngjeld	6	12 528 260 768	8 811 689 629
Annen kortsiktig gjeld		95 840 072	103 277 906
Sum kortsiktig gjeld		12 618 138 947	8 915 055 035
Sum gjeld		14 167 000 420	9 416 983 061
Sum egenkapital og gjeld		24 012 445 864	20 534 195 732


Oslo, 13.06.2025

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Marianne Frønsdal
styremedlem

Thomas Alexander Hansen
styremedlem

Paul Stefano Spina
styreleder

 H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex



Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	269 663 981	1 409 049 242
Gevinst ved salg av finansielle eiendeler	- 368 903 465	- 1 400 418 452
Endring i kundefordringer	-3 326 240	
Endring i leverandørgjeld	- 6 170 726	117 486 457
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 279 472 366	130 159 402
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-388 208 816	256 276 649
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	- 5 512 360 460	-18 300 395 784
Innbetalinger ved salg av aksjer	3 595 421 045	14 741 260 231
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 916 939 415	-3 559 135 553
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	1 042 416 452	3 204 678 664
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	2 918 569 821	2 487 908
Utbetalinger av utbytte	- 1 559 850 000	
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	2 401 136 273	3 207 166 572
Netto kontantstrøm for perioden	95 988 042	-95 692 332
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	16 144 527	111 836 859
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	112 132 569	16 144 527
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	112 132 569	16 144 527

Det er inngått avtale om lånefinansiering som foreløpig ikke er tatt i bruk.



Note 1- Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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 ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

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

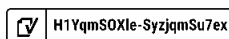
Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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 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 norske datterselskaper av Heimstaden Bostad AB. 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

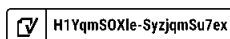
Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Lovpålagt revisjonshonorar er 928 025 ,- ekskl.mva.
Skatte rådgivning, inkl teknisk bistand er 1 407 957 ,- ekskl.mva





Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-18 418 792	6 720 298
Skattekostnad ordinært resultat	-18 418 792	6 720 298

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	269 663 981	1 409 049 242
Permanente forskjeller	-349 487 104	-1 365 306 130
Endring i midlertidige forskjeller	5 091 359	0
Mottatt konsernbidrag	1 099 621	346 044
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-44 089 156
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 501 805	-28 805 020
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-326 971
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 501 805	29 131 991
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	269 663 981	1 409 049 242
Beregnet skatt av resultat før skatt	59 326 076	309 990 833
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-76 887 163	-300 367 349
Sum	-17 561 087	9 623 485
Effektiv skattesats	-6,5 %	0,7 %

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

	2024	2023	Endring
Fordringer	-5 091 359	0	5 091 359
Sum	-5 091 359	0	5 091 359
Akkumulert fremførbart underskudd	-263 183 880	-189 551 736	73 632 144
Avskåret rentefradrag	-17 526 173	-17 526 173	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-285 801 411	-207 077 909	78 723 503
Utsatt skattefordel (22 %)	-62 876 311	-45 557 140	17 319 171



Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	211 219 543	135 391 150
Sum	211 219 543	135 391 150
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	5 275 642	68 505
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	467 879 139	243 647 533
Sum	473 154 781	243 716 038



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med døtre og søsterselskapene. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

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

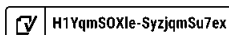
	2024	2023
Fordringer		
Konsernfordringer	2 220 607 561	1 422 606 243
Sum	2 220 607 561	1 422 606 243
Gjeld		
Konserngjeld	12 528 260 768	8 811 689 629
Sum	12 528 260 768	8 811 689 629

Note 7 Aksjer og andel i datterselskap

Navn	Eier/stemme andel	Egenkapital siste år(100%)	Balanseført verdi
Alexandragården AS	100 %	-21 574 612	128 652 152
Ammerudveien 19 Næring AS	100 %	-1 171 098	7 768 008
Ammerudveien 19-25 AS	100 %	-19 324 424	34 900 000
Ammerudveien 19-25 Borettslag	100 %	105 273 295	117 411 233
Bjerregaardsgate 2 Borettslag	100 %	-320 000	331 110 491
Bjørnemyrveien 29 AS	100 %	-8 912 612	50 502 025
Brobekkeveien 33 Borettslag	100 %	218 890 593	296 533 539
Christiania Apartment ANS	100 %	-	1
Christiania Boligeiendom ANS	100 %	-	1
Darres gate 3 Næring AS	100 %	-513 997	2 354 769
Darresgate 2 Borettslag	100 %	-70 000	115 909 571
Darresgate 3 Borettslag	100 %	162 319 852	183 850 831
Dr. Astridsgate 2 AS	100 %	-49 580 894	90 314 121
Fagerborggata 16 Borettslag	100 %	135 900 307	197 235 955
Fredensborg Eiendomsselskap AS	100 %	-5 581 119 483	7 084 462 666
Fredensborgveien 22 AS	100 %	-25 118 043	126 282 332
Fredensborgveien 22 Borettslag	100 %	-188 463	218 438
Gardermoen Apartment 1 ANS	99 %	-79 355 806	199 769 421
Gardermoen Apartment 2 ANS	99 %	1 066 014	-890 635
Gruegata 18 Borettslag	100 %	90 612 587	132 630 342
Gruegata 18 Hjemmel AS	100 %	-18 491	60 000
Hegdehaugsveien 2 Borettslag	100 %	21 401 296	44 115 156
Heimstaden Property 2 AS	100 %	1 897 638	48 008 089
Heimstaden Property 3 AS	100 %	-1 000 562	17 980 447
Heimstaden Property 4 AS	100 %	-22 646 379	390 386 201
HSTB Invest AS	100 %	-37 082	1 286 054
Huitfeldtsgate 51 Borettslag	100 %	68 910 244	84 968 684
Idungate 4 Borettslag	100 %	146 049 240	170 407 338
Kirkeveien 166 Borettslag	100 %	670 310 485	775 374 594
Kirkeveien 166 II Borettslag	100 %	654 554 823	760 740 217
Københavngata 3 Borettslag	100 %	131 607 680	163 111 419

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Side 12





Landerudsenter Bolig AS	100 %	-20 724 144	82 142 765
Losen Eiendom ANS	99 %	-7 385 507	15 216 536
Maridalsveien 128 Borettslag	100 %	217 143 234	298 329 759
Møllerveien 4 Borettslag	100 %	30 253 669	90 378 438
Nedre Ullevål 1 og 3 Borettslag	100 %	367 040 467	436 398 109
Nedre Ullevål 2 og 4 Borettslag	100 %	255 587 508	316 508 744
Nissensgate 3 Borettslag	100 %	34 458 065	44 661 661
Oppsalveien 24-26 Borettslag	100 %	267 772 974	348 328 874
Oslo Hjemmelsselskap DA	99 %	-2 493 461	2 083 414
Parkveien 4 Borettslag	100 %	138 838 198	224 761 377
Pilestredet 57 Borettslag	100 %	88 578 631	150 528 624
Riiser-Larsensvei 7 ANS	99 %	-72 208 156	105 646 136
Sandakerveien 58 Borettslag	100 %	38 005 641	88 892 819
Sannergata 23 Borettslag	100 %	41 239 728	55 179 610
Sannergata 32 Borettslag	100 %	67 178 088	228 729 356
Sannerterassen AS	100 %	-15 442 787	22 103 804
Steinveien 1 AS	100 %	-2 845 919	47 014 622
Trondheimsveien 10	100 %	-6 509 715	38 538 189
Eiendomsselskap AS			
Ullevål Tårn Næring AS	100 %	-159 815	77 989 164
Ullevålsalleen 2 Borettslag	100 %	416 675 239	581 017 590
Ullevålsalleen 5 Borettslag	100 %	209 132 413	253 296 225
Urtegata 20-22 AS	100 %	-90 875 731	133 761 915
Vibesgt 11 Næring AS	100 %	-1 598 849	17 855 639
Waldemar Thranes gate 73 Borettslag	100 %	-90 000	160 437 089
Økernveien 149 Borettslag	100 %	349 663 240	441 802 138
SUM		- 1 100 924 879	15 817 056 056

Investeringen i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskaper med balanseførte verdier som overstiger egenkapital har merverdier og er vurdert å ikke ha nedskrivningsbehov.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	80 000	9 839 706 444	1 277 426 228	11 117 212 672
Årets resultat			288 082 773	288 082 773
Tilleggsutbytte			-1 559 850 000	-1 559 850 000
Pr 31.12.2024	80 000	9 839 706 444	5 659 000	9 845 445 444

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 80 000 består av 100 aksjer á kr. 800 per aksje. Samtlige aksjer eies av Heimstaden Bostad AB.



Heimstaden Bostad Invest 10 AS inngår sammen med datterselskap i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsern-regnskap kan etterspørres.

Note 10 Finansinntekt og finanskostnader

	2024	2023
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	211 219 543	135 391 150
Annen renteinntekt	61 991 026	142 819 416
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	351 470 298	1 400 418 452
Sum finansinntekter	624 680 867	1 678 629 017
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	467 879 139	243 647 533
Sum finanskostnader	467 879 139	243 647 533



Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 09:00

SENT BY OWNER:

Sindre Ellingsen · 12.06.2025 14:09

DOCUMENT ID:

SyzjqmSu7ex

ENVELOPE ID:

H1YqmSOXle-SyzjqmSu7ex

Document history

DOCUMENT NAME:

Heimstaden Bostad Invest 10 AS 12.06.25.pdf

14 pages

SHA-512:

6acf258b04d34c6c068e87a63f671a82457cd204c42ff20
cab4b4322edb512376705ae8ae9c0ce3c72ddc818f6c5f
00ecbb967ebe118ef90b7efce0c65675b93

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



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	✍️ Signed Authenticated	12.06.2025 14:20 12.06.2025 14:20	Email Low	IP: 193.91.207.220 IP: 193.91.207.220
Thomas Alexander Hansen thomas.hansen@heimstaden.com	✍️ Signed Authenticated	12.06.2025 20:51 12.06.2025 20:51	Email Low	IP: 77.16.67.60 IP: 77.16.67.60
Paul Spina paul.spina@heimstaden.com	✍️ Signed Authenticated	16.06.2025 09:00 16.06.2025 09:00	Email Low	IP: 87.49.43.34 IP: 87.49.43.34

* 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

📄 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



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 Bostad Invest 10 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Bostad Invest 10 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. Juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Bostad Invest 10 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: QABBK-GA3Z5-4T8GF-1B2O-93Z12-DD8PQ



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



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://eutd.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.

Penneo Dokumentnøkkel: QABBK-GA3Z5-4T8GF-1B2O-93Z12-DD8RQ



Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	269 663 981	1 409 049 242
Gevinst ved salg av finansielle eiendeler	- 368 903 465	- 1 400 418 452
Endring i kundefordringer	-3 326 240	
Endring i leverandørgjeld	- 6 170 726	117 486 457
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 279 472 366	130 159 402
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-388 208 816	256 276 649
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	- 5 512 360 460	-18 300 395 784
Innbetalinger ved salg av aksjer	3 595 421 045	14 741 260 231
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 916 939 415	-3 559 135 553
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	1 042 416 452	3 204 678 664
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	2 918 569 821	2 487 908
Utbetalinger av utbytte	- 1 559 850 000	
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	2 401 136 273	3 207 166 572
Netto kontantstrøm for perioden	95 988 042	-95 692 332
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	16 144 527	111 836 859
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	112 132 569	16 144 527
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	112 132 569	16 144 527

Det er inngått avtale om lånefinansiering som foreløpig ikke er tatt i bruk.