



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Helge Krogsbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 | 2    | 6 676 328        | 6 544 408        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>6 676 328</b> | <b>6 544 408</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Annen driftskostnad                           | 3    | 1                | 12 260           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1</b>         | <b>12 260</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>6 676 327</b> | <b>6 532 148</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      |                  | 611 272          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      |                  | <b>611 272</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      |                  | <b>-611 272</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>6 676 327</b> | <b>5 920 876</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 5    | 1 468 793        | 1 302 592        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                  |
| Konsernbidrag                                 |      | 2 461 100        | 3 332 111        |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | 2 746 434        | 1 286 173        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                   | 5    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom   | 4    | 111 398 579        | 104 846 472        |
| Maskiner og anlegg                    | 4    |                    |                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        |      | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |      | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                     |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer          |      |                    |                    |
| Konsernfordringer                     | 6    |                    |                    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 7    | 1 910 200          | 1 910 200          |
| Beholdning av egne aksjer             | 7    |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital            |      | 66 124 498         | 66 124 498         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>68 034 698</b>  | <b>68 034 698</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                     |      | 6 571 171          | 3 824 737          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>6 571 171</b>   | <b>3 824 737</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 8    | <b>74 605 869</b>  | <b>71 859 435</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5    | 5 000 211          | 4 225 575          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>5 000 211</b>   | <b>4 225 575</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>5 000 211</b>   | <b>4 225 575</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Konvertible lån                          | 6    | 28 637 241         | 24 489 524         |
| Betalbar skatt                           | 5    |                    |                    |
| Utbytte                                  | 6    | 3 155 257          | 4 271 937          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>31 792 498</b>  | <b>28 761 461</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>36 792 709</b>  | <b>32 987 036</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 496140

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEISEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Helge Krogsbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 914 205 816  
TEISEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                  |                  |
| Leieinntekter                                     | 2           | 6 676 328        | 6 544 408        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>6 676 328</b> | <b>6 544 408</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                  |                  |
| Annen driftskostnad                               | 3           | 1                | 12 260           |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>1</b>         | <b>12 260</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>6 676 327</b> | <b>6 532 148</b> |
| Rentekostnad til foretak<br>i samme konsern       |             |                  | 611 272          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             |                  | <b>611 272</b>   |
| <b>Netto finans</b>                               |             |                  | <b>-611 272</b>  |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>6 676 327</b> | <b>5 920 876</b> |
| Skattekostnad på ordinært<br>resultat             | 5           | 1 468 793        | 1 302 592        |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                  |                  |
| Konsernbidrag                                     |             | 2 461 100        | 3 332 111        |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   |             | 2 746 434        | 1 286 173        |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |



Organisasjonsnr: 914 205 816  
TEISEN BOLIG AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                 | Note     | 2021               | 2020               |
|----------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                         |          |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                |          |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                          | 5        |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                   |          |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom       | 4        | 111 398 579        | 104 846 472        |
| Maskiner og anlegg                           | 4        |                    |                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>               |          | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                     |          | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                          |          |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                 |          |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                            |          |                    |                    |
| Andre kortsiktige<br>fordringer              |          |                    |                    |
| Konsernfordringer                            | 6        |                    |                    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                      |          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                         |          | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>    |          |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                           |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |          |                    |                    |
| Aksjekapital                                 | 7        | 1 910 200          | 1 910 200          |
| Beholdning av egne aksjer                    | 7        |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital                   |          | 66 124 498         | 66 124 498         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |          | <b>68 034 698</b>  | <b>68 034 698</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                            |          | 6 571 171          | 3 824 737          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |          | <b>6 571 171</b>   | <b>3 824 737</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                       | <b>8</b> | <b>74 605 869</b>  | <b>71 859 435</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                 |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                                 | 5        | 5 000 211          | 4 225 575          |
| <b>Sum avsetninger for<br/>forpliktelser</b> |          | <b>5 000 211</b>   | <b>4 225 575</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                |          |                    |                    |



|                                 |   |                    |                    |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |   | <b>5 000 211</b>   | <b>4 225 575</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |   |                    |                    |
| Konvertible lån                 | 6 | 28 637 241         | 24 489 524         |
| Betalbar skatt                  | 5 |                    |                    |
| Utbytte                         | 6 | 3 155 257          | 4 271 937          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |   | <b>31 792 498</b>  | <b>28 761 461</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |   | <b>36 792 709</b>  | <b>32 987 036</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |   | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |



Organisasjonsnr: 914 205 816  
TEISEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 Teisen Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

### 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.

### 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 risikoen, 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



Building a better  
working world

- 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 regnskapestimatene 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 om årsregnskapet. 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, 30. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SIK8I-QM57U-HDEVB-I7LG-Y-FBOTS-X8SEV



# 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."

## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-30 08:53:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SIK8i-QM57U-HDEVB-I7LG-YFBOTS-X8SEV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

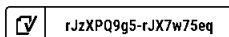


# Årsregnskap

**2021**

**Teisen Bolig AS**

Org.nr.:914 205 816



rJzXPQ9g5-rJX7w75eq






| <b>Resultatregnskap</b>                    |      |                  |                  |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Teisen Bolig AS</b>                     |      |                  |                  |
|                                            | Note | 2021             | 2020             |
| <b>Driftsinntekter</b>                     |      |                  |                  |
| Leieinntekter                              | 2    | 6 676 328        | 6 544 408        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |      | <b>6 676 328</b> | <b>6 544 408</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                     |      |                  |                  |
| Annen driftskostnad                        | 3    | 1                | 12 260           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |      | <b>1</b>         | <b>12 260</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>6 676 327</b> | <b>6 532 148</b> |
| <b>Finansposter</b>                        |      |                  |                  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern   |      | 0                | 611 272          |
| <b>Resultat av finansposter</b>            |      | <b>0</b>         | <b>-611 272</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |      | <b>6 676 327</b> | <b>5 920 876</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 5    | 1 468 793        | 1 302 592        |
| <b>Ordinært resultat</b>                   |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |
| <b>Overføringer</b>                        |      |                  |                  |
| Avsatt konsernbidrag (netto etter skatt)   |      | 2 461 100        | 3 332 111        |
| Avsatt til annen egenkapital               |      | 2 746 434        | 1 286 173        |
| <b>Sum overføringer</b>                    |      | <b>5 207 534</b> | <b>4 618 284</b> |

rJzXPQ9g5-rJX7w75eq




| <b>Balanse</b>                      |             |                    |                    |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Teisen Bolig AS</b>              |             |                    |                    |
| <b>Eiendeler</b>                    | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4           | 111 398 579        | 104 846 472        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |             | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |
| <b>Fordringer</b>                   |             |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 0                  | 0                  |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b>111 398 579</b> | <b>104 846 472</b> |

 rJzXPQ9g5-rJX7w75eq



| <b>Balanse</b>                         |             |                                               |                    |
|----------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Teisen Bolig AS</b>                 |             |                                               |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            | <b>Note</b> | <b>2021</b>                                   | <b>2020</b>        |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |                                               |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |                                               |                    |
| Aksjekapital                           | 7           | 1 910 200                                     | 1 910 200          |
| Annen innskutt egenkapital             |             | 66 124 498                                    | 66 124 498         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>68 034 698</b>                             | <b>68 034 698</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |                                               |                    |
| Annen egenkapital                      |             | 6 571 171                                     | 3 824 737          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>6 571 171</b>                              | <b>3 824 737</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>8</b>    | <b>74 605 869</b>                             | <b>71 859 435</b>  |
| <b>Gjeld</b>                           |             |                                               |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |                                               |                    |
| Utsatt skatt                           | 5           | 5 000 211                                     | 4 225 575          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>5 000 211</b>                              | <b>4 225 575</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |                                               |                    |
| Gjeld til konsernselskap               | 6           | 28 637 241                                    | 24 489 524         |
| Avsatt konsernbidrag                   | 6           | 3 155 257                                     | 4 271 937          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>31 792 498</b>                             | <b>28 761 461</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>36 792 709</b>                             | <b>32 987 036</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |             | <b>111 398 579</b>                            | <b>104 846 472</b> |
| Oslo, 28.02.2022                       |             |                                               |                    |
| <hr/> Helge Krogsbøl<br>styreleder     |             | <hr/> May Irene Derrick Ljosåk<br>styremedlem |                    |

 rJzXPQ9g5-rJX7w75eq



## Noter 2021

### Teisen Bolig AS

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

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og 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.

#### 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 spesifisert 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.





## Noter 2021

### Teisen Bolig AS

#### Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

#### Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norway AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norway AS.

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet 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 belastet Heimstaden Norway AS og allokert ut som en del av internleie til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norway AS.

#### Note 4 Anleggsmidler

|                                    | Tomt      | Bygninger   | Sum         |
|------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.21      | 4 399 451 | 104 844 398 | 109 243 849 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler      |           | 6 552 107   | 6 552 107   |
| = Anskaffelseskost 31.12.21        | 4 399 451 | 111 396 504 | 115 795 955 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 |           | 4 397 377   | 4 397 377   |
| = Bokført verdi 31.12.21           | 4 399 451 | 106 999 127 | 111 398 578 |

Eiendommen er en boligeiendom. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

**Noter 2021**

Teisen Bolig AS

**Note 5 Skatt**

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 694 157          | 939 826          |
| Endring i utsatt skatt                   | 774 636          | 362 766          |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>1 468 793</b> | <b>1 302 592</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                  |
| Ordinært resultat før skatt              | 6 676 327        | 5 920 876        |
| Permanente forskjeller                   | 0                | 0                |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -3 521 070       | -1 648 939       |
| Avgitt konsernbidrag                     | -3 155 257       | -4 271 937       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 694 157          | 939 826          |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -694 157         | -939 826         |
| <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>2021</b>       | <b>2020</b>       | <b>Endring</b>    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler              | 22 728 230        | 19 207 160        | -3 521 070        |
| <b>Sum</b>                       | <b>22 728 230</b> | <b>19 207 160</b> | <b>-3 521 070</b> |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b> | <b>22 728 230</b> | <b>19 207 160</b> | <b>-3 521 070</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>       | <b>5 000 211</b>  | <b>4 225 575</b>  | <b>-774 635</b>   |



**Noter 2021**

## Teisen Bolig AS

**Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser**

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

| <b>Gjeld</b>             | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt konsernbidrag     | 3 155 257         | 4 271 937         |
| Gjeld til konsernselskap | 28 637 241        | 24 489 524        |
| <b>Sum gjeld</b>         | <b>31 792 498</b> | <b>28 761 461</b> |

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 111 398 579,-.

**Note 7 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Teisen Bolig AS pr. 31.12 består av:

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b>   |
|-----------------|---------------|------------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 100           | 19 102,0         | 1 910 200        |
| <b>Sum</b>      | <b>100</b>    |                  | <b>1 910 200</b> |

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                                | <b>Ordinære</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|--------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 100             | 100,0            | 100,0              |

**Note 8 Egenkapitalendring**

|                           | <b>Aksjekapital</b> | <b>Annen innskutt EK</b> | <b>Annen EK</b>  | <b>Sum</b>        |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1.          | 1 910 200           | 66 124 498               | 3 824 737        | <b>71 859 435</b> |
| +/- Årets resultat        |                     |                          | 5 207 534        | <b>5 207 534</b>  |
| Avgitt konsernbidrag      |                     |                          | -2 461 100       | <b>-2 461 100</b> |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>1 910 200</b>    | <b>66 124 498</b>        | <b>6 571 171</b> | <b>74 605 869</b> |

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





## Verification

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Transaction ID | rJzXPQ9g5-rJX7w75eq          |
| Document       | Teisen Bolig AS 28.02.22.pdf |
| Pages          | 8                            |
| Sent by        | Kristine Daae                |

## Attachments

- Teisen Bolig AS 28.02.22.pdf-pAdES-HkKEDQgg5.pdf
- Teisen Bolig AS 28.02.22.pdf-pAdES-BJ-VPmqlc.pdf

## Signing parties

|                       |                               |              |                          |
|-----------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>May Ljosák</b>     | may.ljosak@heimstaden.no      | Action: Sign | Method: Norwegian BankID |
| <b>Helge Krogsbøl</b> | helge.krogsbol@heimstaden.com | Action: Sign | Method: Norwegian BankID |

## Activity log

**E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no**  
2022-02-28 11:43:07 CET,

**E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com**  
2022-02-28 11:43:07 CET,

**Clicked invitation link Helge Krogsbøl**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-28 11:52:26 CET,IP address: 195.0.152.26

**Document and its attachments signed by Helge Krogsbøl**  
Birth date: 1968/09/08,2022-02-28 11:53:17 CET,

**Clicked invitation link May Ljosák**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-28 12:51:28 CET,IP address: 195.0.152.26

**Document and its attachments signed by May Irene Derrick Ljosák**  
Birth date: 1971/01/01,2022-02-28 12:52:26 CET,

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

