



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	892 504 172
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRONDHEIMSVEIEN 10 EIENDOMSELSESKAP 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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 217	37 868
Leieinntekter	3	3 405 770	3 780 090
Sum inntekter		3 439 987	3 817 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	1 160 700	1 264 365
Sum kostnader		1 160 700	1 264 365
Driftsresultat		2 279 288	2 553 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 756	10 788
Annen finansinntekt			65
Sum finansinntekter		14 756	10 853
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 555 406	1 720 969
Annen finanskostnad		11 415	12 029
Sum finanskostnader		2 566 821	1 732 998
Netto finans		-2 552 065	-1 722 145
Resultat før skattekostnad		-272 777	831 447
Skattekostnad på resultat	6	-60 011	182 918
Årsresultat	8	-212 766	648 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-212 766	648 529
Totalresultat		-212 766	648 529
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-206 439	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avgitt konsernbidrag			648 529
Annen egenkapital		200 112	
Overført fra annen egenkapital		-206 439	
Sum overføringer og disponeringer		-212 766	648 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	45 976 869	45 922 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	45 976 869	45 922 622
Sum anleggsmidler		45 976 869	45 922 622
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		234 463	87 829
Andre kortsiktige fordringer		-452 033	9 975
Konsernfordringer	7	378 811	325 741
Sum fordringer		161 241	423 545
Sum omløpsmidler		161 241	423 545
SUM EIENDELER		46 138 109	46 346 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
Overkurs		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		107 000	107 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		6 396 388	6 402 714
Sum opptjent egenkapital		6 396 388	6 402 714
Sum egenkapital	8	6 503 388	6 509 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 560 759	1 620 770
Sum avsetninger for forpliktelser		1 560 759	1 620 770
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	37 869 706	37 035 945
Sum annen langsiktig gjeld		37 869 706	37 035 945
Sum langsiktig gjeld		39 430 465	38 656 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 544	112 049
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		3 022	2 665
Kortsiktig konserngjeld	7	-206 439	831 447
Annen kortsiktig gjeld		326 130	233 577
Sum kortsiktig gjeld		204 256	1 179 738
Sum gjeld		39 634 721	39 836 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 138 109	46 346 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590642

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 504 172
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 10 EIENDOMSSELSKAP 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: 892 504 172
TRONDHEIMSVEIEN 10 EIENDOMSSKAP
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 217	37 868
Leieinntekter	3	3 405 770	3 780 090
Sum inntekter		3 439 987	3 817 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	1 160 700	1 264 365
Sum kostnader		1 160 700	1 264 365
Driftsresultat		2 279 288	2 553 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 756	10 788
Annen finansinntekt			65
Sum finansinntekter		14 756	10 853
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 555 406	1 720 969
Annen finanskostnad		11 415	12 029
Sum finanskostnader		2 566 821	1 732 998
Netto finans		-2 552 065	-1 722 145
Resultat før skattekostnad		-272 777	831 447
Skattekostnad på resultat	6	-60 011	182 918
Årsresultat	8	-212 766	648 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-212 766	648 529
Totalresultat		-212 766	648 529
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-206 439	
Avgitt konsernbidrag			648 529
Annen egenkapital		200 112	
Overført fra annen egenkapital		-206 439	



Sum overføringer og
disponeringer

-212 766

648 529



Organisasjonsnr: 892 504 172
TRONDHEIMSVEIEN 10 EIENDOMSELSKAP
AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 45 976 869 45 922 622

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 4

Sum varige driftsmidler 4 45 976 869 45 922 622

Sum anleggsmidler 45 976 869 45 922 622

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 234 463 87 829

Andre kortsiktige fordringer -452 033 9 975

Konsernfordringer 7 378 811 325 741

Sum fordringer 161 241 423 545

Sum omløpsmidler 161 241 423 545

SUM EIENDELER 46 138 109 46 346 167

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9 100 000 100 000

Ikke registrert aksjekapital 9

Overkurs 7 000 7 000

Sum innskutt egenkapital 107 000 107 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 396 388 6 402 714

Sum opptjent egenkapital 6 396 388 6 402 714

Sum egenkapital 8 6 503 388 6 509 714

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 560 759	1 620 770
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 560 759	1 620 770
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	37 869 706	37 035 945
Sum annen langsiktig gjeld		37 869 706	37 035 945
Sum langsiktig gjeld		39 430 465	38 656 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 544	112 049
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		3 022	2 665
Kortsiktig konserngjeld	7	-206 439	831 447
Annen kortsiktig gjeld		326 130	233 577
Sum kortsiktig gjeld		204 256	1 179 738
Sum gjeld		39 634 721	39 836 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 138 109	46 346 167



Organisasjonsnr: 892 504 172
TRONDHEIMSVEIEN 10 EIENDOMSELSKAP
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.



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 Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap 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 - Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnrøkke: 3ZB3A-GZZ68-BG7ZB-VYA5E-2KIZ8-FPSX4



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 Dokumentnr: 3ZB3A-GZZ68-BG7ZB-VYA5E-2KIZ8-FPSX4

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.

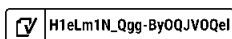


Årsregnskap

2024

Trondheimsveien 10
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:892 504 172





Årsberetning 2024 for Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Denne årsberetningen gjelder Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap 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 3 439 987 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -272 777 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 6 503 388 sammenlignet med NOK 6 509 714 året før.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Renterisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

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

Åpenhetsloven

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

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

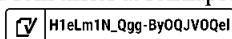
Fremtid:

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

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

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






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

Oslo, 12.06.2025

Styret i Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

 H1eLm1N_Qgg-By0QJV0Qel




Resultatregnskap			
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		34 217	37 868
Leieinntekter	3	3 405 770	3 780 090
Sum driftsinntekter		3 439 987	3 817 957
Annen driftskostnad	5	1 160 700	1 264 365
Sum driftskostnader		1 160 700	1 264 365
Driftsresultat		2 279 288	2 553 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 756	10 788
Annen finansinntekt		0	65
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 555 406	1 720 969
Annen finanskostnad		11 415	12 029
Resultat av finansposter		-2 552 065	-1 722 145
Ordinært resultat før skattekostnad		-272 777	831 447
Skattekostnad på resultat	6	-60 011	182 918
Årsresultat	8	-212 766	648 529
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		206 439	0
Avsatt konsernbidrag		0	648 529
Annen egenkapital		200 112	0
Overført fra annen egenkapital		206 439	0
Sum overføringer		-212 766	648 529



Balanse			
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS			
EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	45 976 869	45 922 622
Sum varige driftsmidler	4	<u>45 976 869</u>	<u>45 922 622</u>
Sum anleggsmidler		<u>45 976 869</u>	<u>45 922 622</u>
Kundefordringer		234 463	87 829
Fordring på konsernselskap	7	378 811	325 741
Andre kortsiktige fordringer		-452 033	9 975
Sum fordringer		<u>161 241</u>	<u>423 545</u>
Sum omløpsmidler		<u>161 241</u>	<u>423 545</u>
SUM EIENDELER		<u>46 138 109</u>	<u>46 346 167</u>

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS, orgnr. 892 504 172 Side 5

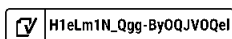
 H1eLm1N_Qgg-By0QJV0Qel



Balanse			
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Overkurs		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		107 000	107 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 396 388	6 402 714
Sum opptjent egenkapital		6 396 388	6 402 714
Sum egenkapital	8	6 503 388	6 509 714
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	1 560 759	1 620 770
Sum avsetning for forpliktelser		1 560 759	1 620 770
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	37 869 706	37 035 945
Sum annen langsiktig gjeld		37 869 706	37 035 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 544	112 049
Skyldig offentlige avgifter		3 022	2 665
Gjeld til konsernselskap	7	-206 439	831 447
Annen kortsiktig gjeld		326 130	233 577
Sum kortsiktig gjeld		204 256	1 179 738
Sum gjeld		39 634 721	39 836 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 138 109	46 346 167

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS, orgnr. 892 504 172

Side 6





Balanse

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Oslo, 12.06.2025

Styret i Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder



Noter 2024

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap 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. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til



Noter 2024

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

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

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

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2024.

Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere drevet 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

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Note 4 Anleggsmidler

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

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	46 578 970	46 578 970
Tilgang kjøpte driftsmidler	54 247	54 247
Anskaffelseskost 31.12.24	46 633 217	46 633 217
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	656 348	656 348
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	656 348	656 348
Bokført verdi 31.12.24	45 976 869	45 976 869

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

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Revisjonshonorar er 8 859,- ekskl.mva.



Noter 2024

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	182 918
Endring i utsatt skatt	-60 011	0
Skattekostnad ordinært resultat	-60 011	182 918
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-272 777	831 447
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 426	0
Avgitt konsernbidrag	0	-831 447
Skattepliktig inntekt	-276 203	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	182 918
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-182 918
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Varige driftsmidler	7 370 562	7 367 136	-3 426
Sum	7 370 562	7 367 136	-3 426
Akkumulert fremførbart underskudd	-276 203	0	276 203
Grunnlag for utsatt skatt	7 094 359	7 367 136	272 777
Utsatt skatt (22 %)	1 560 759	1 620 770	60 011



Noter 2024

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Note 7 Konsernmellomværende og panthefninger

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

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

Fordringer	2024	2023
Fordring konsernselskap	346 079	318 188
Mottatt konsernbidrag	206 439	0
Kundefordring mot konsernselskap	32 732	7 553
Sum fordringer	585 250	325 741
Gjeld	2024	2023
Gjeld til konsernselskap	37 869 706	37 035 945
Angi konsernbidrag	0	831 447
Leverandørgjeld til konsernselskap	53 337	61 273
Sum gjeld	37 923 043	37 928 665

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr .45 976 869

Note 8 Egenkapital

Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	7 000	0	6 402 714	6 509 714
Årets resultat				-212 766	-212 766
Konsernbidrag mottatt			206 440		206 440
Pr 31.12.2024	100 000	7 000	206 440	6 189 948	6 503 388

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
--	-----------------	------------------	--------------------

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS, orgnr. 892 504 172

Side 12

H1eLm1N_Qgg-By0QJV0Qel



Noter 2024

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS

Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100 000	100,0	100,0
--------------------------------	---------	-------	-------



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 19:39

SENT BY OWNER:

Sindre Ellingsen · 12.06.2025 12:42

DOCUMENT ID:

ByOQJVOQel

ENVELOPE ID:

H1eLm1N_Qgg-ByOQJVOQel

DOCUMENT NAME:

Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS 12.06.25.pdf
13 pages

SHA-512:

27072b08a874bfdebecde09efac1f9698eae04ec3db0484
5518d198757a333595bb0235464c4337b731e6bbd1f6e
be28f6d2e255bb1688d9a6f13d716b29d1ed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	12.06.2025 12:46	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 12:46	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	12.06.2025 19:39	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 19:38	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