



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 851 064
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOME PROPERTIES AS
Forretningsadresse: c/o Stian Bruheim
Christian Michelsens gate 2B
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Bruheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 05.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	894 098	
Annen driftsinntekt	1, 2	4 320 105	
Sum inntekter		5 214 203	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 364 998	
Sum kostnader		1 364 998	
Driftsresultat		3 849 205	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	
Sum finansinntekter		148	
Annen rentekostnad		297 249	
Sum finanskostnader		297 249	
Netto finans		-297 101	
Resultat før skattekostnad		3 552 104	
Skattekostnad på resultat	4	782 046	
Årsresultat	5	2 770 058	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 770 058	
Totalresultat		2 770 058	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		3 365 427	
Udekket tap		-595 369	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		2 770 058	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	14 000 000	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		14 000 000	
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		14 000 000	
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum fordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 195	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 195	
Sum omløpsmidler		96 195	
SUM EIENDELER		14 096 195	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		3 365 427	
Udekket tap		595 369	
Sum opptjent egenkapital		2 770 058	
Sum egenkapital	5	2 800 058	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	782 046	
Sum avsetninger for forpliktelser		782 046	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 506 122	
Langsiktig konserngjeld	7	4 117 500	
Sum annen langsiktig gjeld		9 623 622	
Sum langsiktig gjeld		10 405 668	
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	881 378	
Leverandørgjeld		5 630	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 461	
Sum kortsiktig gjeld		890 469	
Sum gjeld		11 296 137	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 096 195	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 324651

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 851 064
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOME PROPERTIES AS
Forretningsadresse: c/o Stian Bruheim
Christian Michelsens gate 2B
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Bruheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 04.03.2026



Organisasjonsnr: 934 851 064
HOME PROPERTIES AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	894 098	
Annen driftsinntekt	1, 2	4 320 105	
Sum inntekter		5 214 203	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 364 998	
Sum kostnader		1 364 998	
Driftsresultat		3 849 205	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	
Sum finansinntekter		148	
Annen rentekostnad		297 249	
Sum finanskostnader		297 249	
Netto finans		-297 101	
Resultat før skattekostnad		3 552 104	
Skattekostnad på resultat	4	782 046	
Årsresultat	5	2 770 058	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 770 058	
Totalresultat		2 770 058	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		3 365 427	
Udekket tap		-595 369	
Sum overføringer og disponeringer		2 770 058	



Organisasjonsnr: 934 851 064
HOME PROPERTIES AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2, 6	14 000 000	
--------------	------	------------	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		14 000 000	
-------------------------	--	------------	--

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	7		
------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		14 000 000	
-------------------	--	------------	--

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	7		
------------	---	--	--

Sum fordringer	7		
----------------	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		96 195	
----	--	--------	--

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		96 195	
-----------------------	--	--------	--

Sum omløpsmidler		96 195	
------------------	--	--------	--

SUM EIENDELER		14 096 195	0
---------------	--	------------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	
--------------	---	--------	--

Sum innskutt egenkapital		30 000	
--------------------------	--	--------	--

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte			
----------------------	--	--	--

gevinster		3 365 427	
-----------	--	-----------	--

Udekket tap		595 369	
-------------	--	---------	--

Sum opptjent egenkapital		2 770 058	
--------------------------	--	-----------	--



Sum egenkapital	5	2 800 058	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	782 046	
Sum avsetninger for forpliktelser		782 046	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	5 506 122	
Langsiktig konserngjeld	7	4 117 500	
Sum annen langsiktig gjeld		9 623 622	
Sum langsiktig gjeld		10 405 668	
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	881 378	
Leverandørgjeld		5 630	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 461	
Sum kortsiktig gjeld		890 469	
Sum gjeld		11 296 137	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 096 195	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 934 851 064
HOME PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2025

Home Properties AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 934 851 064



RESULTATREGNSKAP

HOME PROPERTIES AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025
Salgsinntekt	1	894 098
Annen driftsinntekt	1, 2	4 320 105
Sum driftsinntekter		5 214 203
Annen driftskostnad	3	1 364 998
Sum driftskostnader		1 364 998
Driftsresultat		3 849 205
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		148
Annen rentekostnad		297 249
Resultat av finansposter		-297 101
Resultat før skattekostnad		3 552 104
Skattekostnad på resultat	4	782 046
Årsresultat	5	2 770 058
Totalresultat		2 770 058
OVERFØRINGER		
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		3 365 427
Overført til udekket tap		595 369
Sum overføringer		2 770 058

HOME PROPERTIES AS

SIDE 2



BALANSE

HOME PROPERTIES AS

EIENDELER	Note	2025
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	14 000 000
Sum varige driftsmidler		14 000 000
Sum anleggsmidler		14 000 000
OMLØPSMIDLER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 195
Sum omløpsmidler		96 195
Sum eiendeler		14 096 195

HOME PROPERTIES AS

SIDE 3



BALANSE

HOME PROPERTIES AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	8	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Fond for urealiserte gevinster		3 365 427
Udekket tap		-595 369
Sum opptjent egenkapital		2 770 058
Sum egenkapital	5	2 800 058
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
Utsatt skatt	4	782 046
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 506 122
Langsiktig konserngjeld	7	4 117 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 623 622
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	881 378
Leverandørgjeld		5 630
Skyldig offentlige avgifter		3 461
Sum kortsiktig gjeld		890 469
Sum gjeld		11 296 137
Sum egenkapital og gjeld		14 096 195

Cape Town, 02.03.2026
Styret i Home Properties AS

Stian Bruheim
styreleder

HOME PROPERTIES AS

SIDE 4



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

HOME PROPERTIES AS

	Note	2025
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		3 552 104
Endring i leverandørgjeld		5 630
Verdiendring investeringseiendom	1	-4 314 650
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 461
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-753 455
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	9 685 350
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-9 685 350
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		10 767 500
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		262 500
Innbetalinger av egenkapital		30 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		10 535 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		96 195
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		96 195

HOME PROPERTIES AS

SIDE 5



Regnskapsprinsipper

SELSKAPSFORMASJON

Selskapet er et norsk eiendomsselskap med virksomhet innenfor utleie og forvaltning av fast eiendom i Norge. Selskapet har forretningsadresse i Christian Michelsens gate 2B, 5012 Bergen.

Selskapet ble stiftet 01.01.2025.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) slik dette er regulert i forskrift av 21. januar 2008 fastsatt av Finansdepartementet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift og er presentert i norske kroner (NOK), som er selskapets funksjonelle valuta.

GENERELLE PRINSIPPER

Årsregnskapet er i hovedsak utarbeidet etter historisk kost-prinsippet, med unntak for poster som er målt til virkelig verdi i henhold til forenklet IFRS. Forenklet IFRS innebærer at selskapet i hovedsak følger måle- og innregningsreglene i IFRS, men med notekrav og enkelte unntak tilpasset regnskapsloven.

Unntak fra forenklet IFRS er valgt for utbytte og konsernbidrag, der regnskapslovens regler og god regnskapsskikk anvendes.

INNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden i henhold til inngåtte leiekontrakter.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Investerings eiendommer er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og / eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi bokføres over resultatet. Verdsattelsen utføres av eksterne eiendomsmegler.

VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Utgifter til vedlikehold kostnadsføres løpende. Påkostninger som øker eiendelens fremtidige økonomiske fordeler, balanseføres og avskrives over eiendelens gjenværende levetid.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE/LÅN

Lån innregnes når selskapet blir part i de kontraktmessige vilkårene. Ved førstegangsinregning måles lån til virkelig verdi fratrukket direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinregning måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 1 Inntekter

	2025
Pr. Virksomhetsområde	
Utleie fast eiendom	894 098
Sum	894 098
Geografisk fordeling	
Norge	894 098
Sum	894 098

Annen driftsinntekt består av verdiendring investeringseiendom.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 685 350	9 685 350
Verdiendring	4 314 650	4 314 650
Balansført verdi 31.12.2025	14 000 000	14 000 000
Akkumulert verdiendring 31.12.	4 314 650	4 314 650

Eiendommen ble kjøpt i 30.04.2025. Verdivurdering av eiendommen pr 31.12.2025 er basert på takst fra ekstern eiendomsmegler utført i august 2025. Verdivurdering er basert på yield, men også lagt til grunn mulighet for tilbakeføring og seksjonere om til opprinnelig tomannsbolig. Verdien er satt etter meglers beste evne og reell markedsverdi vil først komme frem etter et potensiell salg. Det vil alltid være noe avvikrisiko rundt dette.

Leiemarkedet i Bergen har vært sterkt siste årene, og har vært 100% belegg på eiendommene utenom perioder med oppussing.

Note 3 Lønnskostnader

Home Properties AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke stilt sikkerhet eller lån til fordel for aksjonær eller medlemmer av styret.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	782 046
Skattekostnad ordinært resultat	782 046
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	3 552 104
Permanente forskjeller	2 649
Endring i midlertidige forskjeller	-4 314 650
Skattepliktig inntekt	-759 897
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0
Sum betalbar skatt i balansen	0
Beregning av effektiv skattesats	
Resultat før skatt	3 552 104
Beregnet skatt av resultat før skatt	781 463
Skatteeffekt av permanente forskjeller	583
Sum	782 046
Effektiv skattesats	22,0 %

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

	2025	Endring
Varige driftsmidler	4 314 650	-4 314 650
Sum	4 314 650	-4 314 650
Akkumulert fremførbart underskudd	-759 897	759 897
Grunnlag for utsatt skatt	3 554 753	-3 554 753
Utsatt skatt (22 %)	782 046	-782 046

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for ureal. gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Stiftelse	30 000			30 000
Årets resultat		3 365 427	-595 369	2 770 058
Pr 31.12.2025	30 000	3 365 427	-595 369	2 800 058



Note 6 Pantstillelser og garantier

31.12.2025

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	881 378
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 506 122
Sum	6 387 500

Innfrielsesdato for lånet er 15.05.2028.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Fast eiendom	14 000 000
Sum	14 000 000

Note 7 Fordringer og gjeld

2025

Langsiktig gjeld med forfall >5 år	4 117 500
------------------------------------	-----------

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Home Properties AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000
Sum	30	1 000	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjene i Home Properties AS eies av:

	Ordinære	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bruheim Eiendom AS	30	30	100 %	100 %
Sum	30	30	100 %	100 %

Konsernspiss er Bruheim Holding AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Stian Bruheim

0f5f4cb9-1704-42af-8469-7cb1d111c72e - 2026-03-02 15:47:34 UTC +02:00
BankID - 00111fd1-8e81-4a75-9434-023f0cacde47 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/fed05791-3a81-4f73-8ac5-95983bbad60c>

 **visma sign**
www.vismasign.com