



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 432 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN GROUP NORWAY 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: Arve Regland  
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, 09.05.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2021              | 2020     |
|---|------|-------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |          |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |          |
| Salgsinntekt  | 7    | 90 146 366        |          |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>90 146 366</b> |          |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |          |
| Varekostnad   | 7    | 85 589 790        |          |
| Lønnskostnad  | 9    | 209 053           |          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 3 448             |          |
| Annen driftskostnad                                   | 9    | 5 048 681         |          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>90 850 972</b> |          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-704 606</b>   |          |
| Annen finanskostnad                                   |      | 78 589            |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>78 589</b>     |          |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-78 589</b>    |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            | 2    | <b>-783 195</b>   | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 2    | -168 189          |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-615 006</b>   | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 4    | <b>-615 006</b>   | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-615 006</b>   |          |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-615 006</b>   |          |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |          |
| Udekket tap   |      | -615 006          |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>-615 006</b>   |          |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 2    | 168 189           |                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>168 189</b>    |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                  |
| Maskiner og anlegg                             | 5    |                   |                  |
| Skip og flytende installasjoner                | 5    |                   |                  |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 5    | 69 839            |                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 5    | <b>69 839</b>     |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>238 028</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                  |
| Kundefordringer                                | 8    | 25 545 339        |                  |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 8    | 2 054 787         |                  |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>27 600 126</b> |                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 17 640 238        | 1 000 000        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>17 640 238</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>45 240 364</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>45 478 392</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                  |
| Aksjekapital                                   | 3    | 1 500 000         | 1 000 000        |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|---------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| Overkurs                        | 4           | 29 500 000        |                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>31 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                   |                  |
| Annen egenkapital               |             |                   | -5 570           |
| Udekket tap                     |             | 615 006           |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>-615 006</b>   | <b>-5 570</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>          | 4           | <b>30 384 994</b> | <b>994 430</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                   |                  |
| Utsatt skatt                    | 2           |                   |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>   |             |                   |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                  |
| Leverandørgjeld                 | 8           | 1 430 781         |                  |
| Betalbar skatt                  | 2           |                   |                  |
| Skyldig offentlige avgifter     |             | 5 971 988         |                  |
| Annen kortsiktig gjeld          | 8           | 7 690 629         | 5 570            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>15 093 398</b> | <b>5 570</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>15 093 398</b> | <b>5 570</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>45 478 392</b> | <b>1 000 000</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 504447

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 432 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN GROUP NORWAY 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: Arve Regland  
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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 926 432 176  
HEIMSTADEN GROUP NORWAY AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                   |             |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                   |             |
| Salgsinntekt  | 7           | 90 146 366        |             |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>90 146 366</b> |             |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                   |             |
| Varekostnad   | 7           | 85 589 790        |             |
| Lønnskostnad  | 9           | 209 053           |             |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5           | 3 448             |             |
| Annen driftskostnad                                   | 9           | 5 048 681         |             |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>90 850 972</b> |             |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>-704 606</b>   |             |
| Annen finanskostnad                                   |             | 78 589            |             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>78 589</b>     |             |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>-78 589</b>    |             |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            | 2           | <b>-783 195</b>   | <b>0</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 2           | -168 189          |             |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |             | <b>-615 006</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 4           | <b>-615 006</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |             | <b>-615 006</b>   |             |
| <b>Totalresultat</b>                                  |             | <b>-615 006</b>   |             |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                   |             |
| Udekket tap   |             | -615 006          |             |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |             | <b>-615 006</b>   |             |



Organisasjonsnr: 926 432 176  
HEIMSTADEN GROUP NORWAY AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note     | 2021              | 2020             |
|--|----------|-------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |          |                   |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |          |                   |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |          |                   |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 2        | 168 189           |                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |          | <b>168 189</b>    |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |          |                   |                  |
| Maskiner og anlegg                             | 5        |                   |                  |
| Skip og flytende installasjoner                | 5        |                   |                  |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr            | 5        | 69 839            |                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | <b>5</b> | <b>69 839</b>     |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |          | <b>238 028</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |          |                   |                  |
| <b>Varer</b>                                   |          |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |          |                   |                  |
| Kundefordringer                                | 8        | 25 545 339        |                  |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 8        | 2 054 787         |                  |
| <b>Sum fordringer</b>                          |          | <b>27 600 126</b> |                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |          |                   |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 6        | 17 640 238        | 1 000 000        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |          | <b>17 640 238</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |          | <b>45 240 364</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |          | <b>45 478 392</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |          |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |          |                   |                  |
| Aksjekapital                                   | 3        | 1 500 000         | 1 000 000        |
| Overkurs                                       | 4        | 29 500 000        |                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |          | <b>31 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |          |                   |                  |
| Annen egenkapital                              |          |                   | -5 570           |
| Udekket tap                                    |          | 615 006           |                  |



|                             |   |            |           |
|-----------------------------|---|------------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital    |   | -615 006   | -5 570    |
| Sum egenkapital             | 4 | 30 384 994 | 994 430   |
| Gjeld                       |   |            |           |
| Langsiktig gjeld            |   |            |           |
| Utsatt skatt                | 2 |            |           |
| Annen langsiktig gjeld      |   |            |           |
| Sum langsiktig gjeld        |   | 0          | 0         |
| Kortsiktig gjeld            |   |            |           |
| Leverandørgjeld             | 8 | 1 430 781  |           |
| Betalbar skatt              | 2 |            |           |
| Skyldig offentlige avgifter |   | 5 971 988  |           |
| Annen kortsiktig gjeld      | 8 | 7 690 629  | 5 570     |
| Sum kortsiktig gjeld        |   | 15 093 398 | 5 570     |
| Sum gjeld                   |   | 15 093 398 | 5 570     |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD    |   | 45 478 392 | 1 000 000 |



Organisasjonsnr: 926 432 176  
HEIMSTADEN GROUP NORWAY 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:  
31.80

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 Heimstaden Group Norway AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Group Norway AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better  
working world

## 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 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 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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

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: JUSWB-SCLQ7-HXP8B-XEF0B-SYNZZ-ZQBEE

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.

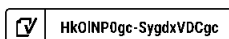
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2021 Heimstaden Group Norway AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 432 176





## Årsberetning 2021 for Heimstaden Group Norway AS

### Virksomhetens art

Heimstaden Group Norway AS er et selskap der virksomheten omfatter levering av kontortjenester, herunder rådgivning og bistand til konsernselskapet Heimstaden AB. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen for selskapet var NOK 90 146 366 i 2021 med et ordinært resultat før skatt på NOK - 783 195. Kontantstrøm utgjør i 2021 NOK 16 640 239. År 2021 er det første regnskapsåret med aktivitet.

Selskapet har en egenkapitalandel på 45,95%, og likviditeten er god. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet utsettes løpende for ulike typer finansiell risiko som ledelse og styre løpende kvantifiserer, analyserer og håndterer i den daglige drift og i styremøter.

### Valutarisiko

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

### Prisrisiko

Selskapet leverer konsulenttjenester ovenfor andre konsernselskaper etter armlengdes prinsipp. Dette innebærer at dersom etterspørselen i markedet for tilsvarende selskaper reduseres og prisene reduseres som følge av for høyt tilbud for konsulenttjenester i markedet vil også prisene til selskapet reduseres.

### Renterisiko

Selskapet har ingen ekstern gjeld. Dette medfører at pr 31.12. så har selskapet lav risiko knyttet til renteutvikling i forhold til rentekostnader. Endring i renter vil derimot indirekte kunne påvirke selskapet via etterspørsel etter tjenester i markedet.

### Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav. Selskapet leverer kontortjenester, rådgivning og bistand til morselskapet Heimstaden AB.

### Likviditetsrisiko

Selskapets strategi er å ha tilstrekkelig kontanter og kontantekvivalenter til enhver tid for å kunne finansiere drift. Overskuddslikviditet plasseres hovedsakelig i norske kroner. Administrasjon og styret har periodisk oppfølging av likviditet og fokus på utvikling i arbeidskapitalen.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

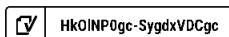
Selskapet hadde 31,8 årsverk ved utgangen av året. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Heimstaden Group Norway AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.






Oslo, 28.02.2022  
Styret i Heimstaden Group Norway AS

---

Arve Regland  
styreleder

---

Jan Magnus Nordholm  
styremedlem

 HKOINP0gc-SygdXVDCgc



### Resultatregnskap

Heimstaden Group Norway AS

| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note     | 2021              | 2020     |
|---|----------|-------------------|----------|
| Salgsinntekt  | 7        | 90 146 366        | 0        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |          | <b>90 146 366</b> | <b>0</b> |
| Varekostnad   | 7        | 85 589 790        | 0        |
| Lønnskostnad  | 9        | 209 053           | 0        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5        | 3 448             | 0        |
| Annen driftskostnad                                   | 9        | 5 048 681         | 0        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |          | <b>90 850 972</b> | <b>0</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |          | <b>-704 606</b>   | <b>0</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |          |                   |          |
| Annen finanskostnad                                   |          | 78 589            | 0        |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |          | <b>-78 589</b>    | <b>0</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad                   | 2        | -783 195          | 0        |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 2        | -168 189          | 0        |
| <b>Ordinært resultat</b>                              |          | <b>-615 006</b>   | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>4</b> | <b>-615 006</b>   | <b>0</b> |
| <b>Overføringer</b>                                   |          |                   |          |
| Overført til udekket tap                              |          | 615 006           | 0        |
| <b>Sum overføringer</b>                               |          | <b>-615 006</b>   | <b>0</b> |



### Balanse

Heimstaden Group Norway AS

| Eiendeler                          | Note     | 2021              | 2020             |
|------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>               |          |                   |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>      |          |                   |                  |
| Utsatt skattefordel                | 2        | 168 189           | 0                |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>  |          | <b>168 189</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Varige driftsmidler</b>         |          |                   |                  |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 5        | 69 839            | 0                |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     | <b>5</b> | <b>69 839</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>           |          | <b>238 028</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>                |          |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>                  |          |                   |                  |
| Kundefordringer                    | 8        | 25 545 339        | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer       | 8        | 2 054 787         | 0                |
| <b>Sum fordringer</b>              |          | <b>27 600 126</b> | <b>0</b>         |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.       | 6        | 17 640 238        | 1 000 000        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |          | <b>45 240 364</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>               |          | <b>45 478 392</b> | <b>1 000 000</b> |



## Balanse

Heimstaden Group Norway AS

| Egenkapital og gjeld            | Note     | 2021              | 2020             |
|---------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |          |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |          |                   |                  |
| Aksjekapital                    | 3        | 1 500 000         | 1 000 000        |
| Overkurs                        | 4        | 29 500 000        | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |          | <b>31 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |          |                   |                  |
| Annen egenkapital               |          | 0                 | -5 570           |
| Udekket tap                     |          | -615 006          | 0                |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>-615 006</b>   | <b>-5 570</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>30 384 994</b> | <b>994 430</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                   |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                   |                  |
| Leverandørgjeld                 | 8        | 1 430 781         | 0                |
| Skyldig offentlige avgifter     |          | 5 971 988         | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld          | 8        | 7 690 629         | 5 570            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>15 093 398</b> | <b>5 570</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>15 093 398</b> | <b>5 570</b>     |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |          | <b>45 478 392</b> | <b>1 000 000</b> |

Oslo, 28.02.2022

Styret i Heimstaden Group Norway AS

Arve Regland  
styreleder

Jan Magnus Nordholm  
styremedlem



## Kontantstrøm

### Heimstaden Group Norway AS

|   | 2021               | 2020             |
|---|--------------------|------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>        |                    |                  |
| Resultat før skattekostnad                                  | -783 195           | 0                |
| Avskrivninger   | 3 448              | 0                |
| Endring i kundefordringer                                   | -25 545 339        | 0                |
| Endring i vareleverandørgjeld                               | 1 430 781          | 0                |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                       | 11 607 831         | 0                |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>     | <b>-13 286 474</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>             |                    |                  |
| Salg/kjøp av varige driftsmidler                            | -73 287            | 0                |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>       | <b>-73 287</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>         |                    |                  |
| Innbetalinger av egenkapital                                | 30 000 000         | 1 000 000        |
| <b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>   | <b>30 000 000</b>  | <b>1 000 000</b> |
| <b>Netto kontantstrøm for perioden</b>                      | <b>16 640 239</b>  | <b>1 000 000</b> |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse   | 1 000 000          | 0                |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b> | <b>17 640 239</b>  | <b>1 000 000</b> |
| Denne består av:  |                    |                  |
| Bankinnskudd m.v.   | 17 640 238         | 1 000 000        |



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

### Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats for regnskapsåret 2021, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Inntekter

Inntektene inntektsføres det år de opptjenes. Konsernbidrag inntektføres samme året som det er avsatt.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

### Kontantstrømoppstilling

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



## Note 2 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2021</b>     | <b>2020</b> |
|--|-----------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |             |
| Betalbar skatt                           | 0               | 0           |
| Endring i utsatt skattefordel            | -168 189        | 0           |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-168 189</b> | <b>0</b>    |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |             |
| Ordinært resultat før skatt              | -783 195        | 0           |
| Permanente forskjeller                   | 18 699          | 0           |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -18 538         | 0           |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-783 034</b> | <b>0</b>    |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |             |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0               | 0           |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>    |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring 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                     | 18 538          | 0           | -18 538        |
| <b>Sum</b>                              | <b>18 538</b>   | <b>0</b>    | <b>-18 538</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -783 034        | 0           | 783 034        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-764 496</b> | <b>0</b>    | <b>764 496</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-168 189</b> | <b>0</b>    | <b>168 189</b> |

## Note 3 - Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr. 1 500 000 består av 1 000 000 aksjer à kr. 1,50,-.

Alle aksjer er eid av morselskapet Heimstaden AB, som inngår i konsernet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Heimstaden Group Norway AS fås utlevert.

## Note 4 - Egenkapital

|                 | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>   | <b>Udekket tap</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Pr. 01.01       | 1 000 000           | 0                 | -5 570             | 994 430                |
| Kapitalendring  | 500 000             | 29 500 000        | 5 570              | 30 005 570             |
| Årets resultat  |                     |                   | -615 006           | -615 006               |
| <b>Pr 31.12</b> | <b>1 500 000</b>    | <b>29 500 000</b> | <b>-615 006</b>    | <b>30 384 994</b>      |



## Note 5 Anleggsmidler

|                                    | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum           |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| + Tilgang kjøpte driftsmidler      | 73 287                        | 73 287        |
| <b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b> | <b>73 287</b>                 | <b>73 287</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 | 3 447                         | 3 447         |
| <b>= Bokført verdi 31.12.21</b>    | <b>69 840</b>                 | <b>69 840</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 3 447                         | 3 447         |

## Note 6 - Bankinnskudd

|                           | 2021      |
|---------------------------|-----------|
| Bundne skattetrekksmidler | 4 317 382 |

## Note 7 - Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 5, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

|                                    | 2021       | 2020 |
|------------------------------------|------------|------|
| Salg av varer og tjenester:        |            |      |
| Foretak i samme konsern            | 3 601 136  | 0    |
| Utenlandsk foretak i samme konsern | 64 687 610 | 0    |
| Kjøp av varer og tjenester:        |            |      |
| Foretak i samme konsern            | 85 492 323 | 0    |

## Note 8 - Fordringer og gjeld

Mellomværende med selskap i samme konsern:

|  | 2021              | 2020     |
|--|-------------------|----------|
| Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern   | 26 776 458        | 0        |
| <b>Sum fordringer på selskap i samme konsern</b> | <b>26 776 458</b> | <b>0</b> |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern     | 98 547            | 0        |
| <b>Sum gjeld til selskap i samme konsern</b>     | <b>98 547</b>     | <b>0</b> |



## Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

| <b>Lønnskostnader</b>           | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|
| Lønninger                       | 51 893 041     |
| Arbeidsgiveravgift              | 7 282 659      |
| Pensjonskostnader               | 876 264        |
| Andre ytelser                   | 920 335        |
| Viderefakturerte lønnskostnader | -60 763 246    |
| <b>Sum</b>                      | <b>209 053</b> |

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 31,80

| <b>Ytelser til ledende personer</b> | <b>Daglig leder</b> | <b>Styret</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| Lønn                                | 3 159 700           | 0             |
| Pensjonsutgifter                    | 57 242              | 0             |
| Annen godtgjørelse                  | 20 560              | 0             |
| <b>Sum</b>                          | <b>3 237 502</b>    | <b>0</b>      |

### OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 28 362,- ekskl.mva.

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon             | 28 362        |
| Andre attestasjonstjenester    | 0             |
| Skatterådgivning               | 0             |
| Andre tjenester                | 0             |
| <b>Sum honorar til revisor</b> | <b>28 362</b> |



## Verification

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Transaction ID | HKOINP0gc-SygdXVDCgc           |
| Document       | Heimstaden Group Norway AS.pdf |
| Pages          | 11                             |
| Sent by        | Servete Tabaku                 |

## Attachments

Heimstaden Group Norway AS.pdf-pAdES-r1xz4wRgq.pdf

## Signing parties

|                            |                                |              |                          |
|----------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Arve Regland</b>        | arve.regland@heimstaden.com    | Action: Sign | Method: Norwegian BankID |
| <b>Jan Magnus Nordholm</b> | magnus.nordholm@heimstaden.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID   |

## Activity log

**E-mail invitation sent to arve.regland@heimstaden.com**  
2022-03-03 16:52:01 CET,

**E-mail invitation sent to magnus.nordholm@heimstaden.com**  
2022-03-03 16:52:01 CET,

**Clicked invitation link Jan Magnus Nordholm**  
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-03 16:52:37 CET,IP address: 90.231.16.238

**Document and its attachments signed by Jan Magnus Nordholm**  
Birth date: 31/08/1974,2022-03-03 16:53:11 CET,

**Clicked invitation link Arve Regland**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36 Edg/98.0.1108.62,2022-03-03 18:28:56 CET,IP address: 80.203.119.250

**Document and its attachments signed by Arve Regland**  
Birth date: 1972/04/21,2022-03-03 18:30:14 CET,

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

