



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 2 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: 30.04.2025

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			
Leieinntekter		9 643 683	113 879 000
Sum inntekter	4	9 643 683	113 879 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	5		37 637
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	6	-2 564 187	35 397 156
Sum kostnader	4	-2 564 187	35 434 793
Driftsresultat		12 207 870	78 444 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 914	223 074
Annen finansinntekt		155	3 694
Sum finansinntekter		224 070	226 768
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 326 103	11 445 474
Annen rentekostnad		41 999	52 969
Annen finanskostnad		13 832	33 577
Sum finanskostnader		13 381 934	11 532 020
Netto finans		-13 157 864	-11 305 252
Resultat før skattekostnad		-949 994	67 138 956
Skattekostnad på resultat	7	-2 103 408	15 030 762
Årsresultat		1 153 414	52 108 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 153 414	52 108 193
Totalresultat		1 153 414	52 108 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-792 034	52 681 758



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		2 737 481	
Overført fra annen egenkapital		-792 034	-573 565
Sum overføringer og disponeringer	8	1 153 414	52 108 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	324 807	
Sum immaterielle eiendeler		324 807	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 996 518	89 850 554
Inventar og utstyr	5		
Sum varige driftsmidler	5	8 996 518	89 850 554
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum anleggsmidler		9 321 325	89 850 554
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		646 566	4 585 998
Andre kortsiktige fordringer		700 736	926 405
Konsernfordringer	9	86 185 708	164 176 736
Sum fordringer		87 533 010	169 689 139
Bankinnskudd			
Sum omløpsmidler		87 533 010	169 689 139
SUM EIENDELER		96 854 335	259 539 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	44 598	140 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		44 598	140 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 211	43 815
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		3 211	43 815
Sum egenkapital	8	47 809	184 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		1 778 601
Sum avsetninger for forpliktelser			1 778 601
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Sum annen langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Sum langsiktig gjeld		1 711 539	2 846 334
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	9	83 749 749	226 378 330
Leverandørgjeld		182 095	5 477 959
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		407 190	231 113
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		10 755 953	24 421 344
Sum kortsiktig gjeld		95 094 987	256 508 747
Sum gjeld		96 806 526	259 355 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 854 335	259 539 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590598

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 205 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 2 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: 30.04.2025

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: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		9 643 683	113 879 000
Sum inntekter	4	9 643 683	113 879 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	5		37 637
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	6	-2 564 187	35 397 156
Sum kostnader	4	-2 564 187	35 434 793
Driftsresultat		12 207 870	78 444 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 914	223 074
Annen finansinntekt		155	3 694
Sum finansinntekter		224 070	226 768
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 326 103	11 445 474
Annen rentekostnad		41 999	52 969
Annen finanskostnad		13 832	33 577
Sum finanskostnader		13 381 934	11 532 020
Netto finans		-13 157 864	-11 305 252
Resultat før skattekostnad		-949 994	67 138 956
Skattekostnad på resultat	7	-2 103 408	15 030 762
Årsresultat		1 153 414	52 108 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 153 414	52 108 193
Totalresultat		1 153 414	52 108 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-792 034	52 681 758
Avsatt til annen egenkapital		2 737 481	
Overført fra annen egenkapital		-792 034	-573 565
Sum overføringer og disponeringer	8	1 153 414	52 108 193





Organisasjonsnr: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	324 807	
Sum immaterielle eiendeler		324 807	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 996 518	89 850 554
Inventar og utstyr	5		
Sum varige driftsmidler	5	8 996 518	89 850 554
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum anleggsmidler		9 321 325	89 850 554
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		646 566	4 585 998
Andre kortsiktige fordringer		700 736	926 405
Konsernfordringer	9	86 185 708	164 176 736
Sum fordringer		87 533 010	169 689 139
Bankinnskudd			
Sum omløpsmidler		87 533 010	169 689 139
SUM EIENDELER		96 854 335	259 539 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	44 598	140 798
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		44 598	140 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 211	43 815
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		3 211	43 815



Sum egenkapital	8	47 809	184 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			1 778 601
Sum avsetninger for forpliktelseser	7		1 778 601
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Sum annen langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Sum langsiktig gjeld		1 711 539	2 846 334
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	9	83 749 749	226 378 330
Leverandørgjeld		182 095	5 477 959
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		407 190	231 113
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		10 755 953	24 421 344
Sum kortsiktig gjeld		95 094 987	256 508 747
Sum gjeld		96 806 526	259 355 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 854 335	259 539 693



Organisasjonsnr: 914 205 816
HEIMSTADEN PROPERTY 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Heimstaden Property 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 2 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 - Heimstaden Property 2 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: AW5G8-18HA7-6CNDK-BF0ZS-UU0GT-OM83Z



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 Dokumentnøkkel: AW5G8-I8HA7-6CNDK-BF0ZS-UU0GT-OM832

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.

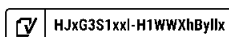


Årsregnskap

2024

Heimstaden Property 2 AS

Org.nr.:914 205 816





Årsberetning 2024 for Heimstaden Property 2 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 2 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 9 643 683 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -949 994 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 47 809 sammenlignet med NOK 184 613 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, 30.04.2025

Styret i Heimstaden Property 2 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder



Resultatregnskap			
Heimstaden Property 2 AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		9 643 683	113 879 000
Sum driftsinntekter	4	9 643 683	113 879 000
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	5	0	37 637
Annen driftskostnad	6	-2 564 187	35 397 156
Sum driftskostnader	4	-2 564 187	35 434 793
Driftsresultat		12 207 870	78 444 207
Finansposter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 914	223 074
Annen finansinntekt		155	3 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 326 103	11 445 474
Annen rentekostnad		41 999	52 969
Annen finanskostnad		13 832	33 577
Resultat av finansposter		-13 157 864	-11 305 252
Resultat før skattekostnad		-949 994	67 138 956
Skattekostnad på resultat	7	-2 103 408	15 030 762
Resultat		1 153 414	52 108 193
Årsresultat		1 153 414	52 108 193
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		792 034	0
Avsatt konsernbidrag (netto etter skatt)		0	52 681 758
Avsatt til annen egenkapital		2 737 481	0
Overført fra annen egenkapital		-792 034	-573 565
Sum overføringer	8	1 153 414	52 108 193




Balanse			
Heimstaden Property 2 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	324 807	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 996 518	89 850 554
Sum varige driftsmidler	5	8 996 518	89 850 554
Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
Sum anleggsmidler		9 321 325	89 850 554
Fordringer			
Kundefordringer		646 566	4 585 998
Andre kortsiktige fordringer		700 736	926 405
Fordring på konsernselskap	9	86 185 708	164 176 736
Sum fordringer		87 533 010	169 689 139
Bankinnskudd		0	0
Sum omløpsmidler		87 533 010	169 689 139
Sum eiendeler		96 854 335	259 539 693

Heimstaden Property 2 AS, orgnr. 914 205 816 Side 5

HJxG3S1xxl-H1WWXhByllx



Balanse			
Heimstaden Property 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	44 598	140 798
Sum innskutt egenkapital		44 598	140 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 211	43 815
Sum opptjent egenkapital		3 211	43 815
Sum egenkapital	8	47 809	184 613
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	1 778 601
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 778 601
Obligasjonslån		0	0
Øvrig langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Sum annen langsiktig gjeld		1 711 539	1 067 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	9	83 749 749	226 378 330
Leverandørgjeld		182 095	5 477 959
Skyldig offentlige avgifter		407 190	231 113
Annen kortsiktig gjeld		10 755 953	24 421 344
Sum kortsiktig gjeld		95 094 987	256 508 747
Sum gjeld		96 806 526	259 355 080
Sum egenkapital og gjeld		96 854 335	259 539 693
Oslo, 30.04.2025			
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem		Kristian Fredrik Mehus styreleder	
Heimstaden Property 2 AS, orgnr. 914 205 816		Side 6	
 HJxG3S1xxl-H1WWXhByllx			



Noter 2024

Heimstaden Property 2 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen 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. Innestående 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

Heimstaden Property 2 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.

Kontantstrømoppstilling

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

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.



Noter 2024

Heimstaden Property 2 AS

Note 2 Fisjon

Heimstaden Property 2 AS (overdragende selskap), Fagerborggata 16 AS og Hegdehaugsveien 2 Bolig AS (overtagende selskap) vedtok 30.09.24 en fisjonsplan ved at leilighetsseksjoner og tilhørende gjeld overføres fra Heimstaden Property 2 AS til de overtagende selskapene. Ved fisjonen er det gjennomført en kapitalnedsettelse i Heimstaden Property 2 AS på kr 196 200.

Fisjonene er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fisjon.

Fisjonene er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.24 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.24.

Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 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 4 Leieinntekter og kostnader

Virksomheten til selskapet er utleie av eiendom. All eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntekter er presentert som netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



Noter 2024

Heimstaden Property 2 AS

Note 5 Anleggsmidler

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

	Eiendom	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	89 850 554		89 850 554
Fisjon	-80 854 036		-80 854 036
Anskaffelseskost 31.12.24	8 996 518	0	8 996 518
Bokført verdi 31.12.24	8 996 518	0	8 996 518

Note 6 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 38 239 ,- ekskl.mva.

**Noter 2024**

Heimstaden Property 2 AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	14 858 957
Endring i utsatt skatt	-2 103 408	171 805
Skattekostnad ordinært resultat	-2 103 408	15 030 762
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-949 994	67 138 956
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 970 420	401 759
Avgitt konsernbidrag	0	-67 540 715
Skattepliktig inntekt	-2 920 414	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	14 858 957
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-14 858 957
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 8 Egenkapital**Rskl. § 7-25**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	140 798	0	43 815	184 613
Kapitalforhøyelse	100 000	0	0	100 000
Fisjon	-196 200	-179 228 284	-1 986 052	-181 410 535
Årets resultat	0	0	1 945 448	1 945 448
Nettoføring av EK	0	179 228 284	0	179 228 284
Pr. 31.12.	44 598	0	3 211	47 809



Noter 2024

Heimstaden Property 2 AS

Note 9 Konsernmellomværende og pantheftelser

Endring i fordringer mot konsern har utdypende forklaring i note 2 Fisjon.
Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

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

Fordringer	2024	2023
Fordring konsernselskap	85 393 674	164 176 736
Mottatt konsernbidrag	792 034	0
Sum fordringer	86 185 708	164 176 736
Gjeld	2024	2023
Avsatt konsernbidrag	0	14 923 682
Gjeld til konsernselskap	83 774 203	211 510 821
Leverandørgjeld til konsernselskap	120 509	2 630 429
Sum gjeld	83 894 712	229 064 933

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 9 289 608.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	445,98	44 598
Sum	100		44 598

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 18:22

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 30.04.2025 09:06

DOCUMENT ID:
H1WWXhByllx

ENVELOPE ID:
HJxG3S1xxL-H1WWXhByllx

DOCUMENT NAME:
Heimstaden Property 2 AS 30.04.25.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	30.04.2025 14:46	Email	IP: 195.0.152.26
	Authenticated	30.04.2025 14:45	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Signed	30.04.2025 18:22	Email	IP: 89.10.211.74
	Authenticated	30.04.2025 18:18	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.

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



PDF sealed