



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 909 807
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 56-64 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: 26.05.2025

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 881	5 504 509
Leieinntekter	3	-4 048	7 864 290
Sum inntekter		4 833	13 368 799
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	-81 602	3 577 719
Sum kostnader		-81 602	3 577 719
Driftsresultat		86 435	9 791 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer			504 929 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 960 229	14 558 932
Annen finansinntekt			3 719
Sum finansinntekter		24 960 229	519 491 917
Annen rentekostnad			533
Sum finanskostnader			533
Netto finans		24 960 229	519 491 384
Resultat før skattekostnad		25 046 663	529 282 463
Skattekostnad på resultat	6	5 510 266	116 442 143
Årsresultat	8	19 536 397	412 840 320
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 536 397	412 840 320
Totalresultat		19 536 397	412 840 320
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		19 536 397	18 930 474



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital			393 909 847
Sum overføringer og disponeringer		19 536 397	412 840 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		64 241	993 715
Andre kortsiktige fordringer			26 175
Konsernfordringer		544 328 861	542 884 325
Sum fordringer		544 393 102	543 904 215
Sum omløpsmidler		544 393 102	543 904 215
SUM EIENDELER		544 393 102	543 904 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 455 832	404 455 832
Sum opptjent egenkapital		404 455 832	404 455 832
Sum egenkapital	8	405 555 832	405 555 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	113 682 339	113 682 339
Sum avsetninger for forpliktelser		113 682 339	113 682 339
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	25 046 663	24 269 839
Øvrig langsiktig gjeld		-36 300	-69 233
Sum annen langsiktig gjeld		25 010 363	24 200 606
Sum langsiktig gjeld		138 692 702	137 882 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 563	1 194
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		7 450	1
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		130 556	290 604
Sum kortsiktig gjeld		144 568	291 799
Sum gjeld		138 837 270	138 174 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 393 102	543 730 576



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590810

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 909 807
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 56-64 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: 26.05.2025

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: 988 909 807
SINSENVEIEN 56-64 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 881	5 504 509
Leieinntekter	3	-4 048	7 864 290
Sum inntekter		4 833	13 368 799
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	-81 602	3 577 719
Sum kostnader		-81 602	3 577 719
Driftsresultat		86 435	9 791 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer			504 929 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 960 229	14 558 932
Annen finansinntekt			3 719
Sum finansinntekter		24 960 229	519 491 917
Annen rentekostnad			533
Sum finanskostnader			533
Netto finans		24 960 229	519 491 384
Resultat før skattekostnad		25 046 663	529 282 463
Skattekostnad på resultat	6	5 510 266	116 442 143
Årsresultat	8	19 536 397	412 840 320
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 536 397	412 840 320
Totalresultat		19 536 397	412 840 320
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		19 536 397	18 930 474
Annen egenkapital			393 909 847
Sum overføringer og disponeringer		19 536 397	412 840 320



Organisasjonsnr: 988 909 807
SINSENVEIEN 56-64 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		
---	---	--	--

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
---	---	--	--

Sum varige driftsmidler	4		
-------------------------	---	--	--

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
---------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		64 241	993 715
-----------------	--	--------	---------

Andre kortsiktige fordringer			26 175
------------------------------	--	--	--------

Konsernfordringer		544 328 861	542 884 325
-------------------	--	-------------	-------------

Sum fordringer		544 393 102	543 904 215
----------------	--	-------------	-------------

Sum omløpsmidler		544 393 102	543 904 215
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		544 393 102	543 904 215
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
--------------	---	-----------	-----------

Ikke registrert aksjekapital	9		
------------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		404 455 832	404 455 832
-------------------	--	-------------	-------------

Sum opptjent egenkapital		404 455 832	404 455 832
--------------------------	--	-------------	-------------

Sum egenkapital	8	405 555 832	405 555 832
-----------------	---	-------------	-------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	113 682 339	113 682 339
Sum avsetninger for forpliktelses		113 682 339	113 682 339
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	25 046 663	24 269 839
Øvrig langsiktig gjeld		-36 300	-69 233
Sum annen langsiktig gjeld		25 010 363	24 200 606
Sum langsiktig gjeld		138 692 702	137 882 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 563	1 194
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		7 450	1
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		130 556	290 604
Sum kortsiktig gjeld		144 568	291 799
Sum gjeld		138 837 270	138 174 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 393 102	543 730 576



Organisasjonsnr: 988 909 807
SINSENVEIEN 56-64 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

2024

Sinsenveien 56-64 AS

Org.nr.:988 909 807



H1VlasbMlx-S1fgG6i-Ggg



Årsberetning 2024 for Sinsenveien 56-64 AS

Denne årsberetningen gjelder Sinsenveien 56-64 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 4 833 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 25 046 663 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 405 555 832 sammenlignet med NOK 405 555 832 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 tilfældigheter 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/>

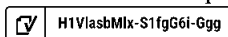
Fremtid:

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



H1VlasbMlx-S1fgG6i-Ggg




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

Oslo, 26.05.2025
Styret i Sinsenveien 56-64 AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

 H1VlasbMlx-S1fgG6i-Ggg



Resultatregnskap			
Sinsenveien 56-64 AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		8 881	5 504 509
Leieinntekter	3	-4 048	7 864 290
Sum driftsinntekter		4 833	13 368 799
Annen driftskostnad	5	-81 602	3 577 719
Sum driftskostnader		-81 602	3 577 719
Driftsresultat		86 435	9 791 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		0	504 929 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 960 229	14 558 932
Annen finansinntekt		0	3 719
Rentekostnad		0	533
Resultat av finansposter		24 960 229	519 491 384
Ordinært resultat før skattekostnad		25 046 663	529 282 463
Skattekostnad på resultat	6	5 510 266	116 442 143
Resultat		19 536 397	412 840 320
Årsresultat	8	19 536 397	412 840 320
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		19 536 397	18 930 474
Annen egenkapital		0	393 909 847
Sum overføringer		19 536 397	412 840 320



Balanse

Sinsenveien 56-64 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Kundefordringer		64 241	993 715
Fordring på konsernselskap		544 328 861	542 884 325
Andre kortsiktige fordringer		0	26 175
Sum fordringer		<u>544 393 102</u>	<u>543 904 215</u>
Sum omløpsmidler		<u>544 393 102</u>	<u>543 904 215</u>
SUM EIENDELER		<u>544 393 102</u>	<u>543 904 215</u>



Balanse			
Sinsenveien 56-64 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 455 832	404 455 832
Sum opptjent egenkapital		404 455 832	404 455 832
Sum egenkapital	8	405 555 832	405 555 832
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	113 682 339	113 682 339
Sum avsetning for forpliktelser		113 682 339	113 682 339
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	25 046 663	24 269 839
Øvrig langsiktig gjeld		-36 300	-69 233
Sum annen langsiktig gjeld		25 010 363	24 200 606
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 563	1 194
Skyldig offentlige avgifter		7 450	1
Annen kortsiktig gjeld		130 556	290 604
Sum kortsiktig gjeld		144 568	291 799
Sum gjeld		138 837 270	138 174 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 393 102	543 730 576
Oslo, 26.05.2025			
Styret i Sinsenveien 56-64 AS			
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem		Kristian Fredrik Mehus styreleder	
Sinsenveien 56-64 AS, orgnr. 988 909 807			Side 6



Noter 2024

Sinsenveien 56-64 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

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

Skatt

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



Noter 2024

Sinsenveien 56-64 AS

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

Konsern

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

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

Note 2 Hendelser etter balansedagen

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

Note 3 Inntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere driftet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



Noter 2024

Sinsenveien 56-64 AS

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	7 728 421	7 728 421
Anskaffelseskost 31.12.24	7 728 421	7 728 421
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	3 228 421	3 228 421
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	4 500 000	4 500 000
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	7 728 421	7 728 421
Bokført verdi 31.12.24	0	0

I forbindelse med Helse Sør-Øst HF's plan om å bygge nye Aker Sykehus ble det forhandlet frem en avtale om salg av eiendommene i Sinsenveien 56-64 til Helse Sør-Øst HF. Dette kom etter forhandlinger med Heimstaden og under trussel om ekspropriasjon dersom partene ikke ble enige om en avtale. Det vises til vedlagte dokument som bekrefter Helse Sør-Øst HF's planer om ekspropriasjon, jf. Punkt 2.1 (4).

Sinsenveien 56-64 AS solgte eiendommene for kr 591 867 495 og eiendommene hadde en skattemessig verdi på kr 75 129 591. Det innebærer en skattepliktig gevinst på kr 516 737 904. Imidlertid ble salgsavtalen inngått under trussel om ekspropriasjon og skatteloven §14-70 gir et betinget skattefritak. Dette forutsetter at selskapet benytter vederlaget til å erverve nytt objekt av samme art innen utløpet av det tredje året etter realisasjonsåret. Selskapets intensjon er å reinvestere vederlaget innen den påskrevne perioden og har dermed korrigert for gevinsten under post for betingete skattefrie gevinster midlertidige forskjeller i skattemeldingen.

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

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 9 670 ,- ekskl.mva.



Noter 2024

Sinsenveien 56-64 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 510 266	5 339 365
Endring i utsatt skatt	0	111 102 778
Skattekostnad ordinært resultat	5 510 266	116 442 143
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	25 046 663	529 282 463
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-505 012 625
Avgitt konsernbidrag	-25 046 663	-24 269 839
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 510 266	5 339 365
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 510 266	-5 339 365
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Andre forskjeller	516 737 904	516 737 904	0
Sum	516 737 904	516 737 904	0
Grunnlag for utsatt skatt	516 737 904	516 737 904	0
Utsatt skatt (22 %)	113 682 339	113 682 339	0



Noter 2024

Sinsenveien 56-64 AS

Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2024	2023
Fordring konsernselskap	544 328 861	542 884 325
Kundefordringer	0	0
Sum fordringer	544 328 861	542 884 325
Gjeld	2024	2023
Avsatt konsernbidrag	25 046 663	24 269 839
Gjeld til konsernselskap	0	1 194
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
Sum gjeld	25 046 663	24 271 033

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Inntekter og kostnader

Endring i fordring konsernselskap spesifiseres i note 1 og 5. Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool). Inntekt fra solgt bygg i 2023 medfører endring i fordring til konsern.

Note 8 Egenkapital

Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 100 000	0	0	404 455 832	405 555 832
Årets resultat				19 536 397	19 536 397
Konsernbidrag avgitt				-19 536 397	-19 536 397
Pr 31.12.2024	1 100 000	0	0	404 455 832	405 555 832

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sinsenveien 56-64 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,0	1 100 000
Sum	100 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 13:53

SENT BY OWNER:

Ferdinand Ekpete · 26.05.2025 10:57

DOCUMENT ID:

S1fgG6i-Ggg

ENVELOPE ID:

H1VlasbMlx-S1fgG6i-Ggg

DOCUMENT NAME:

Sinsenveien 56-64 AS 26.05.25.pdf

11 pages

SHA-512:

aade3a8448fe013b9c8ebd21d7110a83ec6f4f314de18b
8a35d32483df4b4ed81a22c74628820cd7020cc652484
6c39b50d87701ad6a838616920b826f586524

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	26.05.2025 11:34	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	26.05.2025 11:18	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	26.05.2025 13:53	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	26.05.2025 13:47	Low	IP: 89.10.211.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 Sinsenveien 56-64 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sinsenveien 56-64 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 - Sinselveien 56-64 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr.økkef: TNRVD-K9KFM-ZPQMJI-2XOXN-EZEEE-FO9PH



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: TNRYD-K9KFM-ZPQMJ-2XOXN-EZEEE-F09PH

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.