



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 631 005  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN NORWAY 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: Nei  
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: 05.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		88 778 035	92 670 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>88 778 035</b>	<b>92 670 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	63 660 364	65 375 635
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 310	2 012 941
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	21 276 380	23 075 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>86 661 054</b>	<b>90 463 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 116 981</b>	<b>2 207 237</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 396 509	1 614 909
Annen renteinntekt		63 681	88 502
Annen finansinntekt		167 474	1 316 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 627 665</b>	<b>3 019 910</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33	178 131
Annen rentekostnad		6 748	211
Annen finanskostnad		1 052 968	2 956 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 059 749</b>	<b>3 134 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 567 916</b>	<b>-115 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 684 897</b>	<b>2 092 164</b>
Skattekostnad på resultat	5	812 945	461 375
<b>Årsresultat</b>	8	<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 402 824	189 328
Annen egenkapital	8	-530 871	1 441 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	3	199 187	846 888
Utsatt skattefordel	5	308 254	161 428
Goodwill	3		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>507 441</b>	<b>1 008 316</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 985 677	2 781 858
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 985 677</b>	<b>2 781 858</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 493 118</b>	<b>3 800 175</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>725 615</b>	<b>628 216</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 403 766	4 839 973
Andre kortsiktige fordringer		440 386	359 610
Konsernfordringer	6	69 503 072	60 455 881
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 347 224</b>	<b>65 655 464</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	7	2 117 694	2 052 825
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 117 694</b>	<b>2 052 825</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 190 533</b>	<b>68 336 505</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 683 651</b>	<b>72 136 680</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	106 505	106 505
Ikke registrert aksjekapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 505</b>	<b>106 505</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	43 642 039	44 172 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 642 039</b>	<b>44 172 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 748 544</b>	<b>44 279 415</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		766 748	766 748
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>766 748</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>766 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		801 828	3 121 079
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		4 560 270	6 223 654
Kortsiktig konserngjeld	6, 10	4 536 136	1 175 796
Annen kortsiktig gjeld		24 270 126	16 569 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 168 359</b>	<b>27 090 517</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 935 107</b>	<b>27 857 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 683 651</b>	<b>72 136 680</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



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 Norway AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Norway AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 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



**Shape the future  
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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 intern kontroll 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 regnskapsestimater 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Norway AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 0720X-SIBOE-CCTWZ-RAQMM-NUJ5W-9TXFL



# 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: 0720X-SIBOE-CCTW2-RAQMM-NUJ5W-91XFL

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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.

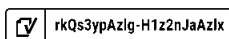
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024 Heimstaden Norway AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanseregnskap  
Noter til regnskapet  
Aktivitet og redegjørelsesplikten

Org.nr.: 934 631 005





## Årsberetning 2024 for Heimstaden Norway AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor Oslo.

### Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 88 778 035 i 2024 mot NOK 92 670 958 i 2023, med et årsresultat før skatt på NOK 3 684 897.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 43 748 544 sammenlignet med NOK 44 279 415 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.

### Kreditrisiko

Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. Det er 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

Heimstaden Norway AS 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.

Selskapet har pr. utgangen av året 72 ansatte fordelt på 18 kvinner og 54 menn. Antall årsverk: 70 Sykefraværet: 4,57%. Det ble rapportert 17 tilfeller med mindre personskader i 2024. Alle tilfeller ble behandlet etter HMS plan. Arbeidsmiljøet er godt. Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders 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 finner på vårt webside:

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

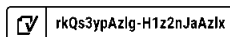
### Fremtid:

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 eller konsernet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsoppgjøret gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.



rkQs3ypAzlg-H1z2nJaAzlx




Oslo, 05.06.2025  
Styret i Heimstaden Norway AS

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

---

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder/daglig leder

 rkQs3ypAzlg-H1z2nJaAzlx



## Resultatregnskap

Heimstaden Norway AS

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		88 778 035	92 670 958
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>88 778 035</b>	<b>92 670 958</b>
Lønnskostnad	4	63 660 364	65 375 635
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 310	2 012 941
Annen driftskostnad	4	21 276 380	23 075 145
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>86 661 054</b>	<b>90 463 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 116 981</b>	<b>2 207 237</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 396 509	1 614 909
Renteinntekt		63 681	88 502
Annen finansinntekt		167 474	1 316 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33	178 131
Rentekostnad		6 748	211
Annen finanskostnad		1 052 968	2 956 642
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 567 916</b>	<b>-115 073</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 684 897</b>	<b>2 092 164</b>
Skattekostnad på resultat	5	812 945	461 375
<b>Resultat</b>		<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		-3 402 824	-189 328
Annen egenkapital	8	-530 871	1 441 461
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 871 952</b>	<b>1 630 789</b>



## Balanse

Heimstaden Norway AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	3	199 187	846 888
Utsatt skattefordel	5	308 254	161 428
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>507 441</b>	<b>1 008 316</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner	3	1 985 677	2 781 858
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 985 677</b>	<b>2 781 858</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		0	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 493 118</b>	<b>3 800 175</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		725 615	628 216
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 403 766	4 839 973
Fordring på konsernselskap	6	69 503 072	60 455 881
Andre kortsiktige fordringer		440 386	359 610
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 347 224</b>	<b>65 655 464</b>
Bankinnskudd og kontanter	7	2 117 694	2 052 825
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 190 533</b>	<b>68 336 505</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 683 651</b>	<b>72 136 680</b>



## Balanse

Heimstaden Norway AS

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	106 505	106 505
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 505</b>	<b>106 505</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	43 642 039	44 172 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 642 039</b>	<b>44 172 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 748 544</b>	<b>44 279 415</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		766 748	766 748
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>766 748</b>	<b>766 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		801 828	3 121 079
Skyldig offentlige avgifter		4 560 270	6 223 654
Gjeld til konsernselskap	6, 10	4 536 136	1 175 796
Annen kortsiktig gjeld		24 270 126	16 569 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 168 359</b>	<b>27 090 517</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 935 107</b>	<b>27 857 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 683 651</b>	<b>72 136 680</b>

Oslo, 05.06.2025

Styret i Heimstaden Norway AS

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder/daglig leder



## Kontantstrøm

### Heimstaden Norway AS

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	3 684 897	2 092 164
Avskrivninger	1 724 310	2 012 941
Endring varelager	-97 399	-51 598
Endring i kundefordringer	1 427 707	1 690 045
Endring i leverandørgjeld	-2 319 251	-43 885 962
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 006 208	-2 716 131
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>9 426 472</b>	<b>-40 858 541</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto salg/kjøp av varige driftsmidler	-280 428	-210 206
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-280 428</b>	<b>-210 206</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-9 047 191	-8 489 645
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-33 984	-179 415 443
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-9 081 175</b>	<b>-187 905 088</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>64 869</b>	<b>-228 973 835</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	2 052 825	231 026 660
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>2 117 694</b>	<b>2 052 825</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 117 694	2 052 825



## Note 1- Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. 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 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.

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.

### Bruk av estimater

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

### 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 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 norske datterselskaper av Heimstaden Bostad AB. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

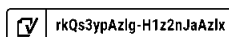
Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter

Heimstaden Norway AS

Side 8





omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## **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 Varige driftsmidler

Forventet økonomisk levetid: 3-7 år  
Avskrivningsplan: Lineær

	Programvare, lisenser	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 560 654	6 196 811	8 757 465
Tilgang	0	280 428	280 428
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	2 560 654	6 477 239	9 037 893
Akkumulerte avskrivninger	2 361 467	4 491 562	6 853 029
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>199 187</b>	<b>1 985 677</b>	<b>2 184 864</b>
Årets avskrivninger	647 702	1 076 609	1 724 311

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	49 908 674	50 002 520
Arbeidsgiveravgift	7 879 357	7 886 601
Pensjonskostnader	2 257 082	2 391 202
Andre ytelser	3 615 252	5 095 312
Viderefakturerte lønnskostnader	0	0
<b>Sum</b>	<b>63 660 364</b>	<b>65 375 635</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk:	90	90
<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Daglig leder</b>
Lønn	1 535 400	2 190 354
Pensjon	72 812	76 190
Annen godtgjørelse	6 608	12 331

Daglig leder inngår i selskapets ordinære tjenstepensjonsordning. Styret er ansatt i selskapet og lønnes i henhold til arbeidskontrakt.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte, aksjeeiere mv.*

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2024 eller stilt sikkerhet til ansatte eller nærstående i 2024.

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar ekskl. mva for 2024 utgjør kr 22 047 (2023: 240 883).



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	959 771	53 400
Endring i utsatt skattefordel	-146 826	407 975
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>812 945</b>	<b>461 375</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 684 897	2 092 164
Permanente forskjeller	10 299	15 000
Endring i midlertidige forskjeller	667 398	-1 086 987
Avgitt konsernbidrag	-4 362 595	-242 728
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-777 449
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	959 771	53 400
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-959 771	-53 400
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 684 897	2 092 164
Beregnet skatt av resultat før skatt	810 677	460 276
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 266	3 300
<b>Sum</b>	<b>812 943</b>	<b>463 576</b>
Effektiv skattesats	22,1 %	22,2 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 240 432	-532 854	707 579
Gevinst – og tapskonto	-160 723	-200 903	-40 181
<b>Sum</b>	<b>-1 401 155</b>	<b>-733 757</b>	<b>667 398</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 401 155</b>	<b>-733 757</b>	<b>667 398</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-308 254</b>	<b>-161 427</b>	<b>146 828</b>



## Note 6 Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:  
Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med søsterselskapet Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

<b>Fordring</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lån til foretak i samme konsern	69 503 072	60 455 881
<b>Sum fordringer</b>	<b>69 503 072</b>	<b>60 455 881</b>
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4 536 136	1 175 796
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 536 136</b>	<b>1 175 796</b>

## Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 2 117 694.

Herav bundne skattetrekksmidler 2 115 168

Selskapet har ikke annet bankinnskudd da det inngår i Heimstadens konsernkontoordning



## Note 8 Egenkapital

### Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2023	106 505	44 172 910	<b>44 279 415</b>
+/- Årets resultat		2 871 952	<b>2 871 952</b>
Avsatt konsernbidrag		- 3 402 823	<b>-3 402 823</b>
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>106 505</b>	<b>43 642 039</b>	<b>43 748 544</b>

## Note 9 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Heimstaden Norway AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 505	1,0	106 505
<b>Sum</b>	<b>106 505</b>		<b>106 505</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Country Manager AB	106 505	100,0	100,0

## Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er finansiert av selskap i samme konsern og benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av den finansielle markedsrisikoen.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.06.2025 11:56

**SENT BY OWNER:**

Pham Myhra · 05.06.2025 08:56

**DOCUMENT ID:**

H1z2nJaAzlx

**ENVELOPE ID:**

rkQs3ypAzlg-H1z2nJaAzlx

**DOCUMENT NAME:**

Heimstaden Norway AS 05.06.25.pdf

13 pages

**SHA-512:**

07fb158bd7f206d1d8b7c94186e2fb33dff151bd78254de  
e8562456ad741a4d8d9c903698ebc066ae1c84ba53e97  
0d04b8a57809436f1f57434afdf91758305e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	05.06.2025 09:16	Email	IP: 85.165.147.251
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	05.06.2025 09:00	Low	IP: 85.165.147.251
Kristian Mehus	Signed	05.06.2025 11:56	Email	IP: 195.0.152.26
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	05.06.2025 09:14	Low	IP: 195.0.152.26

\* 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