



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 330 492  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Kostnader</b>                                       |      |                    |                    |
| Annen driftskostnad                                    | 2, 3 | 7 551 078          | 2 495 441          |
| <b>Sum kostnader</b>                                   |      | <b>7 551 078</b>   | <b>2 495 441</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>-7 551 078</b>  | <b>-2 495 441</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 4    | 140 961 650        | 132 003 710        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern               | 4    | 44 638 017         | 53 723 220         |
| Annen renteinntekt                                     |      | 12 799 787         | 2 312 731          |
| Annen finansinntekt                                    |      | 115 545 059        | 81 919 214         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                             |      | <b>313 944 512</b> | <b>269 958 875</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               | 4    | 155 960 770        | 173 793 271        |
| Annen rentekostnad                                     |      | 34 825 703         | 67 082 650         |
| Annen finanskostnad                                    |      | 1 429 926          | 32 118 537         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                             |      | <b>192 216 399</b> | <b>272 994 457</b> |
| <b>Netto finans</b>                                    |      | <b>121 728 113</b> | <b>-3 035 583</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>114 177 035</b> | <b>-5 531 024</b>  |
| Skattekostnad på resultat                              | 5    | 2 598 495          | -11 016 901        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>           |      | <b>111 578 540</b> | <b>5 485 877</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                     | 6    | <b>111 578 540</b> | <b>5 485 877</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>          |      | <b>111 578 540</b> | <b>5 485 877</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                                   |      | <b>111 578 540</b> | <b>5 485 877</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                   |      |                    |                    |
| Overført fra overkurs                                  | 6    |                    |                    |
| Ordinært utbytte                                       | 6, 6 |                    |                    |
| Udekket tap  | 6, 6 | 111 578 540        | 5 485 877          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>               |      | <b>111 578 540</b> | <b>5 485 877</b>   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022                  | 2021                  |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                       |                       |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                       |                       |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                       |                       |
| Utsatt skattefordel                            | 5    | 55 256 754            | 57 855 249            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>55 256 754</b>     | <b>57 855 249</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                       |                       |
| Investering i datterselskap                    | 7    | 13 340 841 779        | 13 317 989 170        |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 7    | 102 428               |                       |
| Lån til foretak i samme konsern                | 8, 9 |                       |                       |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 10   | 743 180 852           | 743 180 852           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>14 084 125 059</b> | <b>14 061 170 022</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>14 139 381 813</b> | <b>14 119 025 271</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                       |                       |
| <b>Varer</b>                                   |      |                       |                       |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                       |                       |
| Kundefordringer                                | 8    |                       |                       |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 34 974 764            | 286 769               |
| Konsernfordringer                              | 8, 9 | 2 055 612 802         | 2 110 322 243         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>2 090 587 566</b>  | <b>2 110 609 012</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                       |                       |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 11   | 111 836 859           | 786 621 139           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>111 836 859</b>    | <b>786 621 139</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>2 202 424 425</b>  | <b>2 897 230 151</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>16 341 806 239</b> | <b>17 016 255 422</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2022                  | 2021                  |
|-----------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |       |                       |                       |
| Aksjekapital                      | 6, 12 | 80 000                | 80 000                |
| Beholdning av egne aksjer         | 6     | 9 839 706 444         | 9 839 706 444         |
| Overkurs                          | 6     |                       |                       |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |       | <b>9 839 786 444</b>  | <b>9 839 786 444</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |       |                       |                       |
| Annen egenkapital                 | 6     |                       |                       |
| Udekket tap                       | 6     | 122 269 444           | 233 847 984           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |       | <b>-122 269 444</b>   | <b>-233 847 984</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |       | <b>9 717 517 000</b>  | <b>9 605 938 460</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |       |                       |                       |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                       |                       |
| Utsatt skatt                      | 5     |                       |                       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                       |                       |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9     | 499 440 117           | 499 237 546           |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8, 9  |                       |                       |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>499 440 117</b>    | <b>499 237 546</b>    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>499 440 117</b>    | <b>499 237 546</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                       |                       |
| Sertifikatlån                     |       | 2 054 453             | 2 180 881             |
| Leverandørgjeld                   |       | 234 905               | 94 400                |
| Betalbar skatt                    | 5     |                       |                       |
| Utbytte                           | 6     |                       |                       |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8     | 6 122 383 662         | 6 908 745 614         |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 176 102               | 58 521                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>6 124 849 122</b>  | <b>6 911 079 416</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>6 624 289 239</b>  | <b>7 410 316 962</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>16 341 806 239</b> | <b>17 016 255 422</b> |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heimstaden Bostad invest 10 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Bostad invest 10 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Bostad invest 10 AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: IEJPH-NAOGA-T4TDA-YDIXG-L4PCU-SUST1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-13 13:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IEJPH-N4OGA-T4TDA-YDIXG-L4PCU-SU511

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

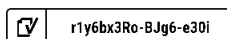


# Årsregnskap 2022

## Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 330 492





## Årsberetning 2022 for Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Selskapet har ikke hatt omsetning i 2022 og 2021. Ordinært resultat før skatt er på NOK 114 177 035 for 2022 mot NOK -5 531 024 for 2021.

Totalkapitalen og gjeld for selskapet var ved utgangen av året NOK 16 339 172 967 sammenlignet med NOK 17 016 255 422 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 59,46 % sammenlignet med 56,45 % pr 31.12.2021.

Årets kontantstrøm utgjør NOK -674 784 280.

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

### *Valutarisiko*

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

### *Prisrisiko*

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

### *Renterisiko*

Lite påvirket av renterisiko da selskapet kun har kortsiktige interne konsern lån som forrentes etter armlengdes avstand. Renten baserer seg i Nibor slik at selskapet har en flytende markedsrente.

### *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 beskjedent 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 2022. 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 og daglig leder:*

Det ikke er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

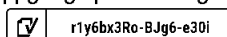
### *Åpenhetsloven*

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 hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie





eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2022 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2023. Markedet for boligeiendom i Norge 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 årsregnskap med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2023  
Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

---

Marianne Frønsdal  
styreleder

---

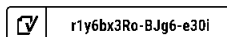
Arve Regland  
styremedlem

---

Helge Krogsbøl  
styremedlem

---

May Irene Derrick Ljosåk  
styremedlem






## Resultatregnskap

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Alle tall i NOK

| Driftsinntekter og driftskostnader                     | Note     | 2022               | 2021              |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| Annen driftskostnad                                    | 1, 2     | 7 551 078          | 2 495 441         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             |          | <b>7 551 078</b>   | <b>2 495 441</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |          | <b>-7 551 078</b>  | <b>-2 495 441</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |          |                    |                   |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 3        | 140 961 650        | 132 003 710       |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern               | 3        | 44 638 017         | 53 723 220        |
| Annen renteinntekt                                     |          | 12 799 787         | 2 312 731         |
| Annen finansinntekt                                    |          | 115 545 059        | 81 919 214        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               | 3        | 155 960 770        | 173 793 271       |
| Annen rentekostnad                                     |          | 34 825 703         | 67 082 650        |
| Annen finanskostnad                                    |          | 1 429 926          | 32 118 537        |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        |          | <b>121 728 113</b> | <b>-3 035 583</b> |
| Resultat før skattekostnad                             |          | 114 177 035        | -5 531 024        |
| Skattekostnad på resultat                              | 4        | 5 231 767          | -11 016 901       |
| <b>Årsresultat</b>                                     | <b>5</b> | <b>108 945 268</b> | <b>5 485 877</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                    |          |                    |                   |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap            | 5        | 108 945 268        | 5 485 877         |
| <b>Sum overføringer</b>                                |          | <b>108 945 268</b> | <b>5 485 877</b>  |


 r1y6bx3Ro-BJg6-e30i



## Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

| Eiendeler                                     | Note | 2022                  | 2021                  |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                          |      |                       |                       |
| Utsatt skattefordel                           | 4    | 52 623 482            | 57 855 249            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>             |      | <b>52 623 482</b>     | <b>57 855 249</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>              |      |                       |                       |
| Investeringer i datterselskap                 | 6    | 13 340 841 779        | 13 317 989 170        |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern | 6    | 102 428               | 0                     |
| Investeringer i aksjer og andeler             | 9    | 743 180 852           | 743 180 852           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>          |      | <b>14 084 125 059</b> | <b>14 061 170 022</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                      |      | <b>14 136 748 541</b> | <b>14 119 025 271</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                           |      |                       |                       |
| <b>Fordringer</b>                             |      |                       |                       |
| Andre kortsiktige fordringer                  |      | 34 974 764            | 286 769               |
| Konsernfordringer                             | 7, 8 | 2 055 612 802         | 2 110 322 243         |
| <b>Sum fordringer</b>                         |      | <b>2 090 587 566</b>  | <b>2 110 609 012</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                  | 10   | 111 836 859           | 786 621 139           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                       |      | <b>2 202 424 425</b>  | <b>2 897 230 151</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                          |      | <b>16 339 172 967</b> | <b>17 016 255 422</b> |


 r1y6bx3Ro-BJg6-e30i



## Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

| Egenkapital og gjeld              | Note  | 2022                  | 2021                  |
|-----------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |       |                       |                       |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |       |                       |                       |
| Aksjekapital                      | 5, 11 | 80 000                | 80 000                |
| Overkurs                          | 5     | 9 839 706 444         | 9 839 706 444         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |       | <b>9 839 786 444</b>  | <b>9 839 786 444</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |       |                       |                       |
| Udekket tap                       | 5     | -124 902 716          | -233 847 984          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |       | <b>-124 902 716</b>   | <b>-233 847 984</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |       | <b>9 714 883 728</b>  | <b>9 605 938 460</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |       |                       |                       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                       |                       |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8     | 499 440 117           | 499 237 546           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>499 440 117</b>    | <b>499 237 546</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                       |                       |
| Serifikatlån                      |       | 2 054 453             | 2 180 881             |
| Leverandørgjeld                   |       | 234 905               | 94 400                |
| Konserngjeld                      | 7     | 6 122 383 662         | 6 908 745 614         |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 176 102               | 58 521                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>6 124 849 122</b>  | <b>6 911 079 416</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>6 624 289 239</b>  | <b>7 410 316 962</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |       | <b>16 339 172 967</b> | <b>17 016 255 422</b> |

 r1y6bx3Ro-BJg6-e30i



**Balanse**

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Oslo, 28.02.2023


Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

\_\_\_\_\_  
Marianne Frønsdal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Arve Regland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Krogsbøl  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
May Irene Derrick Ljosák  
styremedlem

 r1y6bx3Ro-BJg6-e30i



## Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.



## Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, som føres mot kostpris av investering eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Mottatte konsernbidrag fra datterselskaper inngår som en finansinntekt i resultatregnskapet. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden Bostad AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

## Note 1 Godtgjørelser og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av 2022. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor     | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon                        | 1 131 993        | 756 148        |
| Andre attestasjonstjenester               | 0                | 0              |
| Skatterådgivning, inkl teknisk bistand    | 35 000           | 35 000         |
| Annen bistand, attestasjonstjenester etc. | 0                | 0              |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b>       | <b>1 166 993</b> | <b>791 148</b> |



## Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5.

### Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

|                         | 2022          | 2021          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Kjøp av tjenester:      |               |               |
| Foretak i samme konsern | 62 500        | 74 250        |
| <b>Sum</b>              | <b>62 500</b> | <b>74 250</b> |

## Note 3 Finansinntekt og finanskostnader

### Finansinntekter til foretak i samme konsern:

|  | 2022               | 2021               |
|--|--------------------|--------------------|
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 140 961 650        | 132 003 710        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern               | 44 638 017         | 53 723 220         |
| <b>Sum</b>   | <b>185 599 667</b> | <b>185 726 930</b> |

### Finanskostnader til foretak i samme konsern:

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Rentekostnad fra foretak i samme konsern | 155 960 770        | 173 793 271        |
| <b>Sum</b>                               | <b>155 960 770</b> | <b>173 793 271</b> |



## Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>      | <b>2021</b>        |
|--|------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                    |
| Betalbar skatt                           | 0                | 0                  |
| Endring i utsatt skattefordel            | 5 231 767        | -11 016 901        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>5 231 767</b> | <b>-11 016 901</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                    |
| Resultat før skatt                       | 114 177 035      | -5 531 024         |
| Permanente forskjeller                   | -90 396 274      | -44 545 797        |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 648 840       | 1 648 840          |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -22 131 921      | 0                  |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>-48 427 981</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                    |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -31 011 563      | -24 261 482        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | 0                | -2 389 667         |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 31 011 563       | 26 651 149         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>           |

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

|   | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>Endring</b>     |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| Fordringer                              | 0                   | -1 648 840          | -1 648 840         |
| <b>Sum</b>                              | <b>0</b>            | <b>-1 648 840</b>   | <b>-1 648 840</b>  |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -221 671 471        | -243 803 392        | -22 131 921        |
| Avskåret rentefradrag                   | -17 526 173         | -17 526 173         | 0                  |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-239 197 644</b> | <b>-262 978 404</b> | <b>-23 780 761</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-52 623 482</b>  | <b>-57 855 249</b>  | <b>-5 231 767</b>  |

## Note 5 Egenkapital

|                      | <b>Aksje-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs</b>      | <b>Udekket tap</b>  | <b>Sum<br/>egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 80 000                    | 9 839 706 444        | -233 847 984        | 9 605 938 460              |
| Årets resultat       |                           |                      | 108 945 268         | 108 945 268                |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>80 000</b>             | <b>9 839 706 444</b> | <b>-124 902 716</b> | <b>9 714 883 728</b>       |

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



## Note 6 Aksjer i datterselskap

| Datterselskap                               | Eier-/<br>stemme<br>-andel | Egenkapital siste år | Resultat siste<br>år | Balanseført<br>verdi  |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| HSTB Invest AS                              | 100 %                      | 117 210              | -161 702             | 1 090 702             |
| Alexandragården AS                          | 100 %                      | 21 442 010           | 2 112 638            | 128 652 152           |
| <b>Fredensborg Ammerudveien 19-25 AS</b>    | <b>100 %</b>               | <b>2 397 137</b>     | <b>2 027 899</b>     | <b>109 254 679</b>    |
| Bjørnemyrveien 29 AS                        | 100 %                      | 8 764 936            | 1 240 983            | 50 502 025            |
| Darresgate 3 AS                             | 100 %                      | 19 161 859           | 3 346 496            | 142 713 298           |
| Dr. Astridsgate 2 AS                        | 100 %                      | 45 798 934           | 562 146              | 88 042 293            |
| Heimstaden Property 4 AS                    | 100 %                      | 264 576 965          | 25 752 996           | 953 091 311           |
| Fredensborgveien 22 AS                      | 100 %                      | 24 925 560           | 2 002 133            | 126 282 332           |
| Gruegata 18 Hjemmel AS                      | 100 %                      | 20 375               | -3 682               | 60 000                |
| Gruegata 18 Eiendomsselskap AS              | 100 %                      | 1 997 029            | 1 854 707            | 61 791 736            |
| Landerudsenter Bolig AS                     | 100 %                      | 19 736 456           | 799 740              | 82 142 765            |
| Maridalsveien 128 II AS                     | 100 %                      | 7 203 083            | 4 758 515            | 178 508 679           |
| Heimstaden Property 3 AS                    | 100 %                      | 57 849 752           | 15 782 988           | 266 879 490           |
| <b>Nedre Ullevål 1 og 3 Tomteselskap AS</b> | <b>100 %</b>               | <b>45 851</b>        | <b>-108 677</b>      | <b>102 428</b>        |
| Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS           | 100 %                      | 64 902 515           | 2 466 579            | 116 055 531           |
| Sannerterassen AS                           | 100 %                      | 136 316 977          | 11 186 212           | 564 291 801           |
| Steinveien 1 AS                             | 100 %                      | 2 745 443            | 556 714              | 47 014 622            |
| Heimstaden Property 2 AS                    | 100 %                      | 385 871 140          | 70 060 526           | 2 749 048 686         |
| Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS       | 100 %                      | 6 509 714            | 1 026 389            | 38 331 750            |
| Ullevål Tårn AS                             | <b>100 %</b>               | <b>9 891 120</b>     | <b>6 996 163</b>     | <b>401 007 707</b>    |
| Urtegata 20-22 AS                           | 100 %                      | 90 938 012           | 3 676 176            | 133 761 915           |
| Vibesgt 11 Næring AS                        | 100 %                      | 1 518 086            | 755 167              | 17 855 639            |
| Fredensborg Eiendomsselskap AS              | 100 %                      | 4 180 235 073        | 141 012 703          | 7 084 462 666         |
| <b>Sum</b>                                  |                            | <b>5 352 965 237</b> | <b>297 703 809</b>   | <b>13 340 944 209</b> |

Investeringen i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskaper med balanseførte verdier som overstiger egenkapital har merverdier og er vurdert å ikke ha nedskrivningsbehov.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                   | 2022                 | 2021                 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Fordringer</b> |                      |                      |
| Konsernfordringer | 2 055 612 802        | 2 110 322 243        |
| <b>Sum</b>        | <b>2 055 612 802</b> | <b>2 110 322 243</b> |
| <b>Gjeld</b>      |                      |                      |
| Konserngjeld      | 6 122 383 662        | 6 908 745 614        |
| <b>Sum</b>        | <b>6 122 383 662</b> | <b>6 908 745 614</b> |

Aktuell rentesats benyttet i 2022 på mellomværende med selskap i samme konsern er Nibor 3 mnd+ 2,525%. Se note 11 for ytterligere informasjon om renteinntekt og rentekostnad fra selskap i samme konsern. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.



## Note 8 Fordringer og gjeld

|   | 2022                 | 2021                 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Fordringer</b>                                   |                      |                      |
| Konsernfordringer                                   | 2 055 612 802        | 2 110 322 243        |
| <b>Sum</b>  | <b>2 055 612 802</b> | <b>2 110 322 243</b> |
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b> |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                      | 499 440 117          | 500 000 000          |
| <b>Sum</b>  | <b>499 440 117</b>   | <b>500 000 000</b>   |
| Gjeld sikret ved pant                               | 499 440 117          | 500 000 000          |

Det er stilt pant for gjelden med eiendommer i datterselskaper, nevnt i note 2.

## Note 9 Andre langsiktige andeler

| Andeler                        | Eierandel | Balansført verdi   |
|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Gardermoen Apartment 1 ANS     | 99,0 %    | 199 769 421        |
| Gardermoen Apartment 2 ANS     | 99,0 %    | -890 635           |
| Huitfeldts gate 51 ANS         | 99,0 %    | 66 565 070         |
| Idungate 4 ANS                 | 99,9 %    | 144 983 125        |
| Københavngata 3 ANS            | 99,0 %    | 132 567 632        |
| Losen Eiendom ANS              | 99,0 %    | 15 216 536         |
| Nissensgate 3 ANS              | 99,5 %    | 40 865 052         |
| Oslo Hjemmelsselskap DA        | 99,0 %    | 2 083 414          |
| Riiser-Larsens vei 7 ANS       | 99,0 %    | 105 646 136        |
| Sannergata 23 ANS              | 99,0 %    | 36 375 099         |
| Christiania Apartment ANS      | 100%      | 1                  |
| Christiania Boligeiendom ANS   | 100%      | 1                  |
| <b>Balansført verdi 31.12.</b> |           | <b>743 180 852</b> |

## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ikke ansatte og er således ikke pliktig til å ha bundne midler på en egen skattetrekkskonto. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 80 000 består av 100 aksjer á kr. 800 per aksje. Samtlige aksjer eies av Heimstaden Bostad AB.

Heimstaden Bostad Invest 10 AS inngår sammen med datterselskap i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsernregnskap kan etterspørres.



COMPLETED BY ALL:  
28.02.2023 22:36

SENT BY OWNER:  
Pham Myhra - 28.02.2023 22:27

DOCUMENT ID:  
BJg6-e30i

ENVELOPE ID:  
r1y6bx3Ro-BJg6-e30i

## Document history

DOCUMENT NAME:  
28.02.23 Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf  
13 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
28.02.23 Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf-pAdES-BJlkJfe3Co.pdf  
28.02.23 Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf-pAdES-HkzbfxnCj.pdf  
28.02.23 Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf-pAdES-HkDxMxn0s.pdf  
28.02.23 Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf-pAdES-SJNOZx30i.pdf

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| Marianne Frønsdal<br>marianne.fronsdal@heimstaden.com | Signed<br>Authenticated | 28.02.2023 22:29<br>28.02.2023 22:28 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 76/04/26)<br>IP: 213.155.155.110 |
| May Irene Derrick Ljosåk<br>May.Ljosak@heimstaden.no  | Signed<br>Authenticated | 28.02.2023 22:32<br>28.02.2023 22:31 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 71/01/01)<br>IP: 195.0.152.26    |
| Arve Regland<br>arve.regland@fredensborg.no           | Signed<br>Authenticated | 28.02.2023 22:34<br>28.02.2023 22:33 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 72/04/21)<br>IP: 89.11.190.127   |
| Helge Krogsbøl<br>helge.krogsbol@heimstaden.com       | Signed<br>Authenticated | 28.02.2023 22:36<br>28.02.2023 22:35 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 68/09/08)<br>IP: 51.175.157.38   |

\* 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



## Kontantstrøm

### Heimstaden Bostad Invest 10 AS

|   | 2022                | 2021                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>            |                     |                     |
| Resultat før skattekostnad                                      | 114 177 035         | -5 531 024          |
| Verdiendring finansielle instrumenter                           | 0                   | -69 340 112         |
| Endring i vareleverandørgjeld                                   | 140 505             | 88 325              |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                           | -34 570 415         | -1 750 630          |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>         | <b>79 747 125</b>   | <b>-76 533 441</b>  |
| <b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                 |                     |                     |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. /konsernbidrag til DS | -22 955 037         | 221 413 094         |
| Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)           | 54 709 441          | 512 365 116         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>           | <b>31 754 404</b>   | <b>733 778 210</b>  |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>             |                     |                     |
| Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern              | -786 361 952        | -168 092 178        |
| Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)         | 76 143              |                     |
| Nedbetaling av lån  | 0                   | -735 138            |
| <b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>       | <b>-786 285 809</b> | <b>-168 827 316</b> |
| <b>Netto kontantstrøm for perioden</b>                          | <b>-674 784 280</b> | <b>488 417 453</b>  |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse       | 786 621 139         | 298 203 686         |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>     | <b>111 836 859</b>  | <b>786 621 139</b>  |
| Denne består av:  |                     |                     |
| Bankinnskudd m.v.   | 111 836 859         | 786 621 139         |

Det er inngått avtale om lånefinansiering som foreløpig ikke er tatt i bruk.

#### Note 2 Godtgjørelser og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av 2022. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

|   | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| Kostnadsført godtgjørelse til revisor     |                  |                |
| Lovpålagt revisjon                        | 1 131 993        | 756 148        |
| Andre attestasjonstjenester               | 0                | 0              |
| Skatterådgivning, inkl teknisk bistand    | 35 000           | 35 000         |
| Annen bistand, attestasjonstjenester etc. | 0                | 0              |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b>       | <b>1 166 993</b> | <b>791 148</b> |