



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 040  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 1 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: 23.05.2025

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		206 639	523 775
Leieinntekter	3	71 925 815	111 648 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 132 454</b>	<b>112 172 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 046	
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 922 065	2 752 998
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	27 329 775	44 730 490
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 262 886</b>	<b>47 483 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 869 569</b>	<b>64 688 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		98 442	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 298 788	501 101
Annen renteinntekt			10 479
Annen finansinntekt			5 275
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 397 230</b>	<b>516 854</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		59 175 023	42 608 812
Annen rentekostnad		11 104	137 975
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 186 127</b>	<b>42 746 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 788 897</b>	<b>-42 229 932</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 919 329</b>	<b>22 458 943</b>
Skattekostnad på resultat	6	-4 583 824	10 695 007
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-11 335 505	11 763 937
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	685 119 602	691 797 327
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	26 626 276	29 465 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 134 812	2 320 201
Andre kortsiktige fordringer		7 519 128	5 539 124
Konsernfordringer	8	37 111 749	226 862 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	561 457	110 795
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>561 457</b>	<b>110 795</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 544 910	331 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 544 910</b>	<b>331 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>4 106 366</b>	<b>441 870</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	24 243 664	28 827 488
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 243 664</b>	<b>28 827 488</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	725 066 811	914 606 604
Øvrig langsiktig gjeld		3 123 026	3 227 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>728 189 837</b>	<b>917 834 110</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>752 433 501</b>	<b>946 661 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		966 870	3 632 524
Skyldig offentlige avgifter		1 182 228	1 115 515
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		1 822 601	4 133 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 971 699</b>	<b>8 881 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>756 405 200</b>	<b>955 542 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 652022

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 080 040  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEIMSTADEN PROPERTY 1 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: 23.05.2025

#### 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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 989 080 040  
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		206 639	523 775
Leieinntekter	3	71 925 815	111 648 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 132 454</b>	<b>112 172 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 046	
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 922 065	2 752 998
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	27 329 775	44 730 490
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 262 886</b>	<b>47 483 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 869 569</b>	<b>64 688 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		98 442	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 298 788	501 101
Annen renteinntekt			10 479
Annen finansinntekt			5 275
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 397 230</b>	<b>516 854</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		59 175 023	42 608 812
Annen rentekostnad		11 104	137 975
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 186 127</b>	<b>42 746 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 788 897</b>	<b>-42 229 932</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 919 329</b>	<b>22 458 943</b>
Skattekostnad på resultat	6	-4 583 824	10 695 007
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-11 335 505	11 763 937
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>





Organisasjonsnr: 989 080 040  
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	685 119 602	691 797 327
---	------	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	4	26 626 276	29 465 273
---	---	------------	------------

<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
--------------------------------	----------	--------------------	--------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8		
---------------------------------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		4 134 812	2 320 201
-----------------	--	-----------	-----------

Andre kortsiktige fordringer		7 519 128	5 539 124
------------------------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	8	37 111 749	226 862 902
-------------------	---	------------	-------------

<b>Sum fordringer</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
-----------------------	--	-------------------	--------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	561 457	110 795
--------------	---	---------	---------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>561 457</b>	<b>110 795</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 544 910	331 076
-------------------	--	-----------	---------

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 544 910</b>	<b>331 076</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4 106 366</b>	<b>441 870</b>
------------------------	----------	------------------	----------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	24 243 664	28 827 488
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>24 243 664</b>	<b>28 827 488</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	725 066 811	914 606 604
Øvrig langsiktig gjeld		3 123 026	3 227 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>728 189 837</b>	<b>917 834 110</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>752 433 501</b>	<b>946 661 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		966 870	3 632 524
Skyldig offentlige avgifter		1 182 228	1 115 515
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		1 822 601	4 133 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 971 699</b>	<b>8 881 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>756 405 200</b>	<b>955 542 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>



Organisasjonsnr: 989 080 040  
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

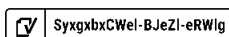


# Årsregnskap

**2024**

Heimstaden Property 1 AS

Org.nr.:989 080 040





## Årsberetning 2024 for Heimstaden Property 1 AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden Property 1 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 72 132 454 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -15 919 329 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 4 106 366 sammenlignet med NOK 441 870 året før.

### Valutarisiko

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

### Prisrisiko

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

### Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

### Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

### Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

### Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

### Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

### Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

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

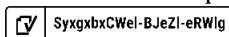
### Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell





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


Oslo, 23.05.2025  
Styret i Heimstaden Property 1 AS

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

---

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder

 SyxgxbxCWel-BJeZl-eRWlg



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Heimstaden Property 1 AS</b>			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		206 639	523 775
Leieinntekter	3	71 925 815	111 648 588
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>72 132 454</b>	<b>112 172 363</b>
Varekostnad		11 046	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 922 065	2 752 998
Annen driftskostnad	5	27 329 775	44 730 490
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>30 262 886</b>	<b>47 483 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 869 569</b>	<b>64 688 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		98 442	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 298 788	501 101
Renteinntekt		0	10 479
Annen finansinntekt		0	5 275
Rentekostnad til foretak i samme konsern		59 175 023	42 608 812
Rentekostnad		11 104	137 975
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-57 788 897</b>	<b>-42 229 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 919 329</b>	<b>22 458 943</b>
Skattekostnad på resultat	6	-4 583 824	10 695 007
<b>Resultat</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-11 335 505	11 763 937
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 335 505</b>	<b>11 763 937</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Heimstaden Property 1 AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	685 119 602	691 797 327
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	26 626 276	29 465 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>711 745 878</b>	<b>721 262 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 134 812	2 320 201
Fordring på konsernselskap	8	37 111 749	226 862 902
Andre kortsiktige fordringer		7 519 128	5 539 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 765 689</b>	<b>234 722 227</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Heimstaden Property 1 AS</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	561 457	110 795
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>561 457</b>	<b>110 795</b>
Annen egenkapital		3 544 910	331 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 544 910</b>	<b>331 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>4 106 366</b>	<b>441 870</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	24 243 664	28 827 488
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>24 243 664</b>	<b>28 827 488</b>
Gjeld til konsernselskap	8	725 066 811	914 606 604
Øvrig langsiktig gjeld		3 123 026	3 227 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>728 189 837</b>	<b>917 834 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		966 870	3 632 524
Skyldig offentlige avgifter		1 182 228	1 115 515
Annen kortsiktig gjeld		1 822 601	4 133 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 971 699</b>	<b>8 881 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>756 405 200</b>	<b>955 542 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>760 511 567</b>	<b>955 984 827</b>
Oslo, 23.05.2025			
Styret i Heimstaden Property 1 AS			
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem		Kristian Fredrik Mehus styreleder	
Heimstaden Property 1 AS, orgnr. 989 080 040			Side 6

SyxgxbxCWel-BJeZl-eRWlg



## Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

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

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter og kostnader

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

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

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

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

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

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

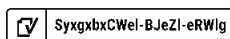
#### Fordringer

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

#### Skatt

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

Side 7





## Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

### Kontantstrømoppstilling

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

### Konsern

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

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

### 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 Leieinntekter og kostnader

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

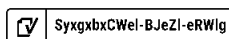
Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

### Note 4 Anleggsmidler

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	705 136 175	31 701 017	736 837 192
Tilgang egenproduserte driftsmidler	1 978 249		1 978 249
Avgang	-13 817 208		-13 817 208
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>693 297 216</b>	<b>31 701 017</b>	<b>724 998 233</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	8 177 614	2 152 676	10 330 290
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24		2 922 065	2 922 065
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>685 119 602</b>	<b>26 626 276</b>	<b>711 745 878</b>
Årets ordinære avskrivninger	0	2 922 065	2 922 065

Side 8





**Heimstaden Property 1 AS**

**989 080 040**

**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 tjenstepensjon**

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Revisor**

Revisjonshonorar er 46 138 ,- eksl.mva.



**Heimstaden Property 1 AS**

**989 080 040**

Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-4 583 824	10 695 007
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-4 583 824</b>	<b>10 695 007</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-15 919 329	22 458 943
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 068 160	-5 848 698
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-16 610 246
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-12 851 169</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-15 919 329	22 458 943
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 502 252	4 940 968
<b>Sum</b>	<b>-3 502 252</b>	<b>4 940 968</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

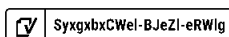
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	176 689 862	184 562 504	7 872 642
Gevinst – og tapskonto	447 008	558 760	111 752
<b>Sum</b>	<b>177 136 870</b>	<b>185 121 264</b>	<b>7 984 394</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-65 621 793	-52 770 624	12 851 169
Avskåret rentefradrag	-1 316 602	-1 316 602	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>110 198 475</b>	<b>131 034 037</b>	<b>20 835 563</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>24 243 664</b>	<b>28 827 488</b>	<b>4 583 824</b>

Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.	110 795	148 992	182 084	441 870

Side 10





<b>Heimstaden Property 1 AS</b>	<b>989 080 040</b>			
Kapitalforhøyelse	450 663	0	0	450 663
Fisjon	0	14 549 337	0	14 549 337
Årets resultat	0	0	-11 335 505	-11 335 505
<b>Pr. 31.12.</b>	<b>561 458</b>	<b>14 698 329</b>	<b>-11 153 420</b>	<b>4 106 366</b>



## Heimstaden Property 1 AS

989 080 040

### Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Endring i fordringer mot konsern har utdypende forklaring i note 2 Fisjon.

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 4 Leieinntekter og kostnader

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring konsernselskap	37 100 353	226 862 902
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>37 100 353</b>	<b>226 862 902</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt konsernbidrag	0	0
Gjeld til konsernselskap	725 066 811	914 606 604
Leverandørgjeld til konsernselskap	1 546 488	3 057 455
<b>Sum gjeld</b>	<b>726 613 299</b>	<b>917 664 059</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 719 128 829.

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden Property 1 AS pr. 31.12.2024 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	450 662	0,245848338	110 795
<b>Sum</b>	<b>450 662</b>		<b>110 795</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



### Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.05.2025 10:29

**SENT BY OWNER:**

Pham Myhra · 23.05.2025 14:58

**DOCUMENT ID:**

BJeZl-eRWlg

**ENVELOPE ID:**

SyngxbxCWel-BJeZl-eRWlg

# Document history

**DOCUMENT NAME:**

Heimstaden Property 1 AS 23.05.25.pdf

12 pages

**SHA-512:**

75b84ba4e96a88ab6e666f0179b27083f84458ef500dd8  
a730a464e3931654df4562da2e23846a4f918eeda9ae29  
4d0176a671ef4a73c56f2bc8ce793ab3f8ce

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Kristian Fredrik Mehus	Signed	23.05.2025 15:37	eID	Norwegian BankID (DOB: 73/02/20)
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	23.05.2025 15:35	Low	IP: 77.16.208.208
Christoffer Ø Haugan	Signed	24.05.2025 10:29	eID	Norwegian BankID (DOB: 83/04/04)
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	24.05.2025 10:28	Low	IP: 77.16.46.30

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



PAES  
sealed



## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. Heimstaden Property 1 AS 23.05.25.pdf-pAdES-BJUF-xA-Ig.pdf (158616 bytes)	4437627bcff6b39ac104a637df2a4d4843e60ef7 f0ba6057b7215394f1613a952a8b6cce45056ce 953bf68519bed8d3c4531007fea448fb332004db 91b3eb9d7
2. Heimstaden Property 1 AS 23.05.25.pdf-pAdES-r1HbZeAWex.pdf (158394 bytes)	887b865a7d151aeb67dbda21c6247944229ea6e 071773270f6797f1a594299f6102f6690fee5994 611f9bb95e4e1ac86632d5654db62e4960b3f19 a32a1b5382

## 📅 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 Heimstaden Property 1 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Property 1 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 regnskapsestimaterne 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, 27. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Property 1 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnr: G8A8Z-X6Y1K-Z3RWG-YW13Q-AO4ZQ-SQDB8



# 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

2025-05-27 15:10:59 UTC



Penneo Dokumentnr: G8A8Z-X6X1K-Z3RWG-YW13Q-AO4ZQ-SQD80

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://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.