



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 908 584  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 72-74 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Fredrik Mehus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 359	-9 035
Leieinntekter	3	626	2 961 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 985</b>	<b>2 952 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	45 986	766 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 986</b>	<b>766 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 001</b>	<b>2 185 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer			209 207 401
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 233 464	5 980 130
Annen finansinntekt			621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 233 464</b>	<b>215 188 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 233 464</b>	<b>215 188 153</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 193 464</b>	<b>217 373 535</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 242 562	47 822 178
<b>Årsresultat</b>	8	<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		7 950 902	6 343 460
Annen egenkapital			163 207 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 770	59 820
Andre kortsiktige fordringer			8 755
Konsernfordringer		224 524 449	222 425 704
<b>Sum fordringer</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 494 280</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 494 280</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 494 280</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 414 079	166 414 078
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 414 079</b>	<b>166 414 078</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>167 514 079</b>	<b>167 514 078</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	46 711 503	46 711 504
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>46 711 503</b>	<b>46 711 504</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 711 503</b>	<b>46 711 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 563	279
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		3 222	1
Kortsiktig konserngjeld	7	10 193 464	8 132 641
Annen kortsiktig gjeld		107 389	124 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 310 637</b>	<b>8 257 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 022 140</b>	<b>54 969 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 483 290</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590814

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 908 584  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 72-74 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Fredrik Mehus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 988 908 584  
SINSENVEIEN 72-74 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 359	-9 035
Leieinntekter	3	626	2 961 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 985</b>	<b>2 952 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	45 986	766 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 986</b>	<b>766 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 001</b>	<b>2 185 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer			209 207 401
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 233 464	5 980 130
Annen finansinntekt			621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 233 464</b>	<b>215 188 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 233 464</b>	<b>215 188 153</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 193 464</b>	<b>217 373 535</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 242 562	47 822 178
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		7 950 902	6 343 460
Annen egenkapital			163 207 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>



Organisasjonsnr: 988 908 584  
SINSENVEIEN 72-74 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4		
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 770	59 820
Andre kortsiktige fordringer			8 755
Konsernfordringer		224 524 449	222 425 704
Sum fordringer		224 536 219	222 494 280
Sum omløpsmidler		224 536 219	222 494 280
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 494 280</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 414 079	166 414 078
Sum opptjent egenkapital		166 414 079	166 414 078
Sum egenkapital	8	167 514 079	167 514 078
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	46 711 503	46 711 504
Sum avsetninger for forpliktelseser		46 711 503	46 711 504



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 711 503</b>	<b>46 711 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 563	279
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		3 222	1
Kortsiktig konserngjeld	7	10 193 464	8 132 641
Annen kortsiktig gjeld		107 389	124 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 310 637</b>	<b>8 257 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 022 140</b>	<b>54 969 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 483 290</b>



Organisasjonsnr: 988 908 584  
SINSENVEIEN 72-74 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sinsenveien 72-74 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sinsenveien 72-74 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future  
with confidence

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sinselveien 72-74 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkelt: FD6XF-41MCF-9PZJG-26llQ-HBT6F-4JP85



# 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 Dokumentnr: FD6XF-41MCF-9PZJG-26LQ-HBT6F-4JP85

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.

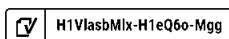


# Årsregnskap

**2024**

**Sinsenveien 72-74 AS**

Org.nr.:988 908 584



H1VlasbMlx-H1eQ6o-Mgg



## Årsberetning 2024 for Sinsenveien 72-74 AS

Denne årsberetningen gjelder Sinsenveien 72-74 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 5 985 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 10 193 464 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 167 514 079 sammenlignet med NOK 167 514 078 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/>

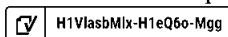
### Fremtid:

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, 26.05.2025  
Styret i Sinsenveien 72-74 AS

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

---

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder

 H1VlasbMlx-H1eQ6o-Mgg



<b>Resultatregnskap</b>			
Sinsenveien 72-74 AS			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		5 359	-9 035
Leieinntekter	3	626	2 961 182
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 985</b>	<b>2 952 147</b>
Annens driftskostnad	5	45 986	766 764
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>45 986</b>	<b>766 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 001</b>	<b>2 185 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		0	209 207 401
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 233 464	5 980 130
Annens finansinntekt		0	621
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 233 464</b>	<b>215 188 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 193 464</b>	<b>217 373 535</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 242 562	47 822 178
<b>Resultat</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		7 950 902	6 343 460
Annens egenkapital		0	163 207 897
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 950 902</b>	<b>169 551 357</b>



## Balanse

Sinsenveien 72-74 AS

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Kundefordringer		11 770	59 820
Fordring på konsernselskap		224 524 449	222 425 704
Andre kortsiktige fordringer		0	8 755
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>224 536 219</u></b>	<b><u>222 494 280</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>224 536 219</u></b>	<b><u>222 494 280</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>224 536 219</u></b>	<b><u>222 494 280</u></b>



<b>Balanse</b>			
Sinsenveien 72-74 AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 414 079	166 414 078
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 414 079</b>	<b>166 414 078</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>167 514 079</b>	<b>167 514 078</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	46 711 503	46 711 504
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>46 711 503</b>	<b>46 711 504</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 563	279
Skyldig offentlige avgifter		3 222	1
Gjeld til konsernselskap	7	10 193 464	8 132 641
Annen kortsiktig gjeld		107 389	124 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 310 637</b>	<b>8 257 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 022 140</b>	<b>54 969 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 536 219</b>	<b>222 483 290</b>
Oslo, 26.05.2025			
Styret i Sinsenveien 72-74 AS			
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem		Kristian Fredrik Mehus styreleder	
Sinsenveien 72-74 AS, orgnr. 988 908 584			Side 6

H1VlasbMlx-H1eQ6o-Mgg



## Noter 2024

Sinsenveien 72-74 AS

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

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

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

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

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

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

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

### Fordringer

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

### Skatt

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



## Noter 2024

Sinsenveien 72-74 AS

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

### Konsern

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

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

### Note 2 Hendelser etter balansedagen

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

### Note 3 Inntekter og kostnader

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

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

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



## Noter 2024

Sinsenveien 72-74 AS

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	1 053 376	1 053 376
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>1 053 376</b>	<b>1 053 376</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	1 053 376	1 053 376
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	1 053 376	1 053 376
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I forbindelse med Helse Sør-Øst HF's plan om å bygge nye Aker Sykehus ble det forhandlet frem en avtale om salg av eiendommene i Sinsenveien 72-74 til Helse Sør-Øst HF. Dette kom etter forhandlinger med Heimstaden og under trussel om ekspropriasjon dersom partene ikke ble enige om en avtale. Det vises til vedlagte dokument som bekrefter Helse Sør-Øst HF's planer om ekspropriasjon, jf. Punkt 2.1 (4).

Sinsenveien 72-74 AS solgte eiendommene for kr 240 128 665 og eiendommene hadde en skattemessig verdi på kr 27 803 649. Det innebærer en skattepliktig gevinst på kr 212 325 016. Imidlertid ble salgsavtalen inngått under trussel om ekspropriasjon og skatteloven §14-70 gir et betinget skattefritak. Dette forutsetter at selskapet benytter vederlaget til å erverve nytt objekt av samme art innen utløpet av det tredje året etter realisasjonsåret. Selskapets intensjon er å reinvestere vederlaget innen den påskrevne perioden og har dermed korrigert for gevinsten under post for betingete skattefrie gevinster midlertidige forskjeller i skattemeldingen.

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

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

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Revisor

Revisjonshonorar er 9 670 ,- ekskl.mva.



## Noter 2024

Sinsenveien 72-74 AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 242 562	1 789 181
Endring i utsatt skatt	0	46 032 997
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 242 562</b>	<b>47 822 178</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 193 464	217 373 535
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-209 240 894
Avgitt konsernbidrag	-10 193 464	-8 132 641
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 242 562	1 789 181
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 242 562	-1 789 181
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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>
Andre forskjeller	212 325 016	212 325 016	0
<b>Sum</b>	<b>212 325 016</b>	<b>212 325 016</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>212 325 016</b>	<b>212 325 016</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>46 711 504</b>	<b>46 711 504</b>	<b>0</b>



## Noter 2024

Sinsenveien 72-74 AS

### Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring konsernselskap	224 524 449	222 425 704
<b>Sum fordringer</b>	<b>224 524 449</b>	<b>222 425 704</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt konsernbidrag	10 193 464	8 132 641
Gjeld til konsernselskap	0	279
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 193 464</b>	<b>8 132 920</b>

Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Inntekter og kostnader

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

### Note 8 Egenkapital

#### Rskl. § 7-25

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	1 100 000	0	0	166 414 078	167 514 078
Årets resultat				7 950 902	7 950 902
Konsernbidrag avgitt				-7 950 902	-7 950 902
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166 414 078</b>	<b>167 514 078</b>

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sinsenveien 72-74 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100 000	11,0	1 100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>1 100 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 13:55

**SENT BY OWNER:**

Ferdinand Ekpete · 26.05.2025 10:57

**DOCUMENT ID:**

H1eQ6o-Mgg

**ENVELOPE ID:**

H1VlasbMlx-H1eQ6o-Mgg

**DOCUMENT NAME:**

Sinsenveien 72-74 AS 26.05.25.pdf

11 pages

**SHA-512:**

99f7c27521122ca443489bd84fc18cab4442bead47012c  
c828b760b875ed29a88df608cab5b885b7bd863e0bd29  
d60b1d2d93e147d4098346d7c6216c2ac5a3c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	26.05.2025 11:35	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	26.05.2025 11:18	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	26.05.2025 13:55	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	26.05.2025 13:47	Low	IP: 89.10.211.74

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed