



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Magnus Nordholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	10, 12	2 495 441	1 717 297
Sum kostnader		2 495 441	1 717 297
Driftsresultat		-2 495 441	-1 717 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	11	132 003 710	143 222 424
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	53 723 220	67 651 549
Annen renteinntekt		2 312 731	6 079 968
Annen finansinntekt		81 919 214	119 496
Sum finansinntekter		269 958 875	217 073 437
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	173 793 271	210 619 322
Annen rentekostnad		67 082 650	49 462 955
Annen finanskostnad		32 118 537	69 997 692
Sum finanskostnader		272 994 457	330 079 970
Netto finans		-3 035 583	-113 006 533
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 531 024	-114 723 829
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-11 016 901	-5 902 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 485 877	-108 821 647
Årsresultat	4	5 485 877	-108 821 647
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 485 877	-108 821 647
Totalresultat		5 485 877	-108 821 647
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	4		
Ordinært utbytte	4, 4		
Udekket tap	4, 4	5 485 877	-108 821 647
Sum overføringer og disponeringer		5 485 877	-108 821 647



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	57 855 249	46 838 348
Sum immaterielle eiendeler		57 855 249	46 838 348
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	13 317 989 170	13 539 402 264
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7		
Investeringer i aksjer og andeler	5	743 180 852	743 180 852
Sum finansielle anleggsmidler		14 061 170 022	14 282 583 116
Sum anleggsmidler		14 119 025 271	14 329 421 464
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		286 769	
Konsernfordringer	6, 7	2 110 322 243	2 622 687 359
Sum fordringer		2 110 609 012	2 622 687 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	786 621 139	298 203 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 621 139	298 203 686
Sum omløpsmidler		2 897 230 151	2 920 891 045
SUM EIENDELER		17 016 255 422	17 250 312 509

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	80 000	80 000
Beholdning av egne aksjer	4	9 839 706 444	9 839 706 444
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	233 847 984	239 333 861
Sum opptjent egenkapital		-233 847 984	-239 333 861
Sum egenkapital		9 605 938 460	9 600 452 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	499 237 546	499 972 684
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		499 237 546	499 972 684
Sum langsiktig gjeld		499 237 546	499 972 684
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		2 180 881	2 180 881
Leverandørgjeld		94 400	6 075
Betalbar skatt	2		
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	6 908 745 614	7 076 837 792
Annen kortsiktig gjeld		58 521	70 862 494
Sum kortsiktig gjeld		6 911 079 416	7 149 887 242
Sum gjeld		7 410 316 962	7 649 859 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 016 255 422	17 250 312 509

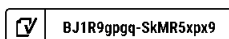


Årsregnskap 2021

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 330 492





Årsberetning 2021 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 2021 og 2020. Ordinært resultat før skatt er på NOK -5 531 024 for 2021 mot NOK -114 723 829 for 2020.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 17 016 255 422 sammenlignet med NOK 17 246 671 125 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 56,45 % sammenlignet med 55,66 % pr 31.12.2020.

Årets kontantstrøm utgjør NOK 488 417 453.

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

Det benyttes kun markeds noterte finansielle instrumenter for kortsiktig plassering av overskuddslikviditet. Løpetiden er kort og prisrisikoen er lav.

Renterisiko

Renterisikoen er beskjeden da selskapet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kreditrisiko

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

Selskapets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er beskjeden som følge av:

- God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter
- Forutsigbare driftskostnader
- Forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus hos både administrasjonen og styret.

Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

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

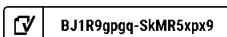
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskap med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2022

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Lars Patrik Hall
styreleder

Jan Magnus Nordholm
styremedlem



BJ1R9gpgq-SkMR5xpx9




Resultatregnskap

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Alle tall i NOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	10, 12	2 495 441	1 717 297
Sum driftskostnader		2 495 441	1 717 297
Driftsresultat		-2 495 441	-1 717 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	11	132 003 710	143 222 424
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	53 723 220	67 651 549
Annen renteinntekt		2 312 731	6 079 968
Annen finansinntekt		81 919 214	119 496
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	173 793 271	210 619 322
Annen rentekostnad		67 082 650	49 462 955
Annen finanskostnad		32 118 537	69 997 692
Resultat av finansposter		-3 035 583	-113 006 533
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 531 024	-114 723 829
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-11 016 901	-5 902 182
Årsresultat	4	5 485 877	-108 821 647
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	4	5 485 877	0
Overført til udekket tap	4	0	108 821 647
Sum overføringer		5 485 877	-108 821 647


 BJ1R9gpgq-SkMR5xpx9



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	57 855 249	46 838 348
Sum immaterielle eiendeler		57 855 249	46 838 348
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	13 317 989 170	13 539 402 264
Investeringer i aksjer og andeler	5	743 180 852	743 180 852
Sum finansielle anleggsmidler		14 061 170 022	14 282 583 116
Sum anleggsmidler		14 119 025 271	14 329 421 464
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		286 769	0
Konsernfordringer	6, 7	2 110 322 243	2 622 687 359
Sum fordringer		2 110 609 012	2 622 687 359
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	786 621 139	298 203 686
Sum omløpsmidler		2 897 230 151	2 920 891 045
Sum eiendeler		17 016 255 422	17 250 312 509

 BJ1R9gpgq-SkMR5xpx9



Balanse

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

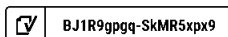
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	80 000	80 000
Overkurs	4	9 839 706 444	9 839 706 444
Sum innskutt egenkapital		9 839 786 444	9 839 786 444
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-233 847 984	-239 333 861
Sum opptjent egenkapital		-233 847 984	-239 333 861
Sum egenkapital		9 605 938 460	9 600 452 583
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	499 237 546	499 972 684
Sum annen langsiktig gjeld		499 237 546	499 972 684
Kortsiktig gjeld			
Serifikatlån		2 180 881	2 180 881
Leverandørgjeld		94 400	6 075
Konserngjeld	7	6 908 745 614	7 076 837 792
Annen kortsiktig gjeld		58 521	70 862 494
Sum kortsiktig gjeld		6 911 079 416	7 149 887 242
Sum gjeld		7 410 316 962	7 649 859 926
Sum egenkapital og gjeld		17 016 255 422	17 250 312 509

Oslo, 28.02.2022

Styret i Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Lars Patrik Hall
styreleder

Jan Magnus Nordholm
styremedlem





Kontantstrøm

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-5 531 024	-114 723 829
Verdiendring finansielle instrumenter	-69 340 112	69 340 112
Endring i vareleverandørgjeld	88 325	-26 425
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 750 630	2 035 629
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-76 533 441	-43 374 513
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. /konsernbidrag til DS	221 413 094	-1 788 608
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	512 365 116	16 950 749
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	733 778 210	15 162 141
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-168 092 178	-91 321 434
Nedbetaling av lån	-735 138	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-168 827 316	-91 321 434
Netto kontantstrøm for perioden	488 417 453	-119 533 806
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	298 203 686	417 737 492
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	786 621 139	298 203 686
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	786 621 139	298 203 686

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



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, retur, 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 utsettelse 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.

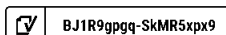
Utenlandsk valuta

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

Helmstaden Bostad Invest 10 AS

Side 7





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.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-11 016 901	-5 902 182
Skattekostnad ordinært resultat	-11 016 901	-5 902 182
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 531 024	-114 723 829
Permanente forskjeller	-44 545 797	87 895 727
Endring i midlertidige forskjeller	1 648 840	0
Skattepliktig inntekt	-48 427 981	-26 828 102
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-29 040 816	-31 508 933
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	29 040 816	31 508 933
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2021	2020	Endring
Fordringer	-1 648 840	0	1 648 840
Sum	-1 648 840	0	1 648 840
Akkumulert fremførbart underskudd	-243 803 392	-195 375 411	48 427 981
Avskåret rentefradrag	-17 526 173	-17 526 173	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-262 978 404	-212 901 583	50 076 821
Utsatt skattefordel (22 %)	-57 855 249	-46 838 348	11 016 901

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

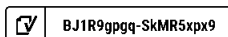
Heimstaden Bostad Invest 10 AS inngår sammen med datterselskap i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsernregnskap kan etterspørres.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	80 000	9 839 706 444	-239 333 861	9 600 452 583
Årets resultat			5 485 877	5 485 877
Pr 31.12.2021	80 000	9 839 706 444	-233 847 984	9 605 938 460

Helmstaden Bostad Invest 10 AS

Side 9





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

Note 5 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
Balansført verdi 31.12.		743 180 852

Note 6 Fordringer og gjeld

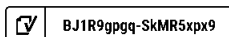
	2021	2020
Fordringer		
Konsernfordringer	2 110 322 243	2 622 687 359
Sum	2 110 322 243	2 622 687 359
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	499 237 546	500 000 000
Sum	499 237 546	500 000 000
Gjeld sikret ved pant	499 237 546	500 000 000

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Konsernfordringer	2 110 322 243	2 622 687 359
Sum	2 110 322 243	2 622 687 359
Gjeld		
Konserngjeld	6 908 745 614	7 076 837 792
Sum	6 908 745 614	7 076 837 792

Aktuell rentesats benyttet i 2021 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 Aksjer i datterselskap

Datterselskap	Eier-/ stemme -andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balansført verdi
HSTB Invest AS	100 %	124 969	-131 913	929 000
Alexandragården AS	100 %	20 096 607	6 012 744	128 652 152
Bjørnemyrveien 29 AS	100 %	8 469 378	551 202	50 502 025
Borggata 12 AS	100 %	14 339 002	485 714	23 236 086
Darresgate 3 AS	100 %	18 733 236	2 534 393	142 713 298
Dr. Astridsgate 2 AS	100 %	38 755 696	5 220 543	81 561 201
Fagerborggata 16 AS	100 %	9 743 119	3 247 574	109 497 570
Fredensborg 20 AS	100 %	30 000	-1 098 263	16 732 546
Fredensborgveien 13 AS	100 %	45 069 907	4 613 879	158 830 350
Fredensborgveien 22 AS	100 %	24 480 010	2 271 232	126 282 332
Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS	100 %	196 731 990	11 522 004	445 749 587
Gunnar Schelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS	100 %	14 436 047	3 082 637	142 444 364
Gruegata 18 Hjemmel AS	100 %	24 057	-4 251	60 000
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS	100 %	1 975 733	1 279 222	61 791 736
Hegdehaugsveien 2 AS	100 %	21 053 016	347 489	33 600 738
Holstsgate 4 AS	100 %	1 736 884	804 908	57 675 809
Kirkeveien 166 AS	100 %	38 128 142	11 080 554	562 101 173
Kirkeveien 166 II AS	100 %	30 705 396	11 504 753	566 830 427
Landerudsenter Bolig AS	100 %	18 261 735	3 354 192	81 467 784
Maridalsveien 128 II AS	100 %	7 169 328	4 589 345	178 508 679
Parkveien 4 Eiendomsselskap AS	100 %	53 727 530	4 419 748	138 890 650
Parkveien 78 Eiendom AS	100 %	1 513 515	3 067 797	102 436 405
Pilestredet 103 AS	100 %	39 223 104	1 283 066	61 082 069
Pilestredet 57 Eiendomsselskap AS	100 %	62 817 099	3 427 068	116 055 531
Sannerterassen AS	100 %	116 414 204	11 861 107	555 575 241
Schouparken AS	100 %	14 346 305	6 540 780	287 644 533
Steinveien 1 AS	100 %	2 737 173	135 488	47 014 622
Stovner Boligeiendom AS	100 %	121 004 335	8 068 700	388 265 234
Teisen Bolig AS	100 %	74 605 869	5 207 534	213 808 284
Tidemandsgården AS	100 %	4 007 145	4 185 920	206 067 010
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS	100 %	6 018 558	1 527 961	89 702 861
Trondheimsveien 10 Eiendomsselskap AS	100 %	6 492 926	1 064 743	38 331 750
Trondheimsveien Bolig AS	100 %	54 295	3 469 610	132 296 994
Ullevål Tårn AS	100 %	8 619 276	4 629 763	401 007 707
Urtegata 20-22 AS	100 %	90 569 574	3 750 586	133 761 915
Vibesgt 11 Næring AS	100 %	1 432 760	699 787	17 855 639
Vøyensvingen 2 AS	100 %	2 193 101	1 346 313	30 344 400
Økernveien 149 AS	100 %	20 551 874	9 204 060	304 218 801
Fredensborg Eiendomsselskap AS	100 %	4 070 382 849	113 806 385	7 084 462 666
Sum		5 206 775 744	258 964 374	13 317 989 172

Investeringen ei datterselskap regnskapsføre etter kostmetoden.

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



Note 9 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 10 Godtgjørelser og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av 2021. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor		
Lovpålagt revisjon	756 148	720 875
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning, inkl teknisk bistand	0	34 375
Annen bistand, attestasjonstjenester etc.	35 000	0
Sum godtgjørelse til revisor	791 148	755 250

Note 11 Finansinntekt og finanskostnader

Finansinntekter til foretak i samme konsern:

	2021	2020
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	132 003 710	143 222 424
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	53 723 220	67 651 549
Sum	185 726 930	210 873 973

Finanskostnader til foretak i samme konsern:

Rentekostnad fra foretak i samme konsern	173 793 271	210 619 322
Sum	173 793 271	210 619 322

Note 12 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:

	2021	2020
Kjøp av tjenester:		
Foretak i samme konsern	74 250	74 000
Sum	74 250	74 000



Note 13 Finansielle instrumenter

	Bokført verdi	Markedsverdi	Resultatført verdiendring
Renteswap	-69 340 112	-69 340 112	-69 340 112
Sum derivater	-69 340 112	-69 340 112	-69 340 112

Finansielle instrumenter er verdsatt til laveste av kost og virkelig verdi. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til verdien som er observerbar i markedet på balansedagen.



Verification

Transaction ID	BJ1R9gpgq-SkMR5px9
Document	Heimstaden Bostad Invest 10 AS.pdf
Pages	13
Sent by	Servete Tabaku

Signing parties

Lars Patrik Hall	patrik.hall@heimstaden.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jan Magnus Nordholm	magnus.nordholm@heimstaden.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to patrik.hall@heimstaden.com
2022-03-02 15:11:20 CET,

E-mail invitation sent to magnus.nordholm@heimstaden.com
2022-03-02 15:11:20 CET,

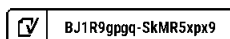
Clicked invitation link Jan Magnus Nordholm
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-02 15:15:03 CET,IP address: 90.231.16.238

Document signed by Jan Magnus Nordholm
Birth date: 31/08/1974,2022-03-02 15:15:59 CET,

Clicked invitation link Lars Patrik Hall
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-02 18:11:02 CET,IP address: 46.195.133.200

Document signed by PATRIK HALL
Birth date: 11/11/1965,2022-03-02 18:12:05 CET,

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





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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 (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 avvikle 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 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 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Heimstaden Bostad Invest 10 AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnrøkke: M400M-ETPOK-MEYOE-7VUZE-EUUD-ZV14L



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: 145.62.xxx.xxx

2022-05-30 08:53:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M400M-ETPOK-MEYOE-7VUZE-EUUUD-ZV14L

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/validate>