

ank=20250630;2025070216600

Årsredovisning

för

Heimstaden Eagle AB

Org.nr. 559326-5233

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Eagle AB
medger att resultaträkningen och balansräkningen
i årsredovisningen har fastställts på årsstämman
den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att
godkänna styrelsens förslag till årsredovisningen
och att den ska godkännas.

Jag medger också att innehållet i årsredovisningen
och resultaträkningen har överens med originalen


Christian Fladeland

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Förvaltningsberättelse

Verksamheten
Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Malmö.

Flerårsjämförelse				
Nettoomsättning	2024	2023	2022	2021
	49 668 413	0	0	0

Resultat efter finansiella poster				
	-9 526 513 790	-314 096 049	-359 461 176	-1 008 519 594
Balansomslutning	24 754 385 533	33 002 529 125	32 579 426 738	32 538 665 669

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 41% av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö med en röstandel på 50,29% och av PIMCO Prime Real Estate GmbH med 59%, org nr 158768 med säte i München, Tyskland med en röstandel av 49,71%. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rädde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna rättenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter. Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdeillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthytningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorerna som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, tillsammans boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat Heimstaden A Fastigheter i Skåne Holding AB från annat bolag i Heimstaden Eagle koncernen.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

balanserat resultat	21 957 232 939
årets resultat	-9 515 895 140
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	12 441 337 798
	12 441 337 798

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2024-12-31	Rapport över totalresultat																				
				Rörelsens intäkter	Rörelsens kostnader	Övriga rörelseintäkter	Övriga externa kostnader	Rörelseresultat	Resultat från finansiella poster	Resultat från andelar i koncernföretag	Ränteintäkter och liknande resultatposter	Räntekostnader och liknande resultatposter	Resultat efter finansiella poster											
		2023-01-01	2023-12-31	0	3	0	-75 470 304	-75 470 304	-6 074 063	-75 470 301	0	8 896 244	-247 521 992	-238 625 748	-314 096 049	72 294 828	0	72 294 828	-241 801 221	-460 624	-242 261 845	0	-242 261 845	
		2024-01-01	2024-12-31	49 668 413	0	-55 742 476	-55 742 476	-6 074 063	-6 074 063	-9 263 846 152	14 625 794	-271 219 368	-9 520 439 726	-9 526 513 790	16 949 916	-6 331 267	10 618 649	-9 515 895 140	0	-9 515 895 140	0	-9 515 895 140	0	-9 515 895 140

anK=20250630;2025070216602

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	24 252 631 568	32 539 970 037
Fordringar hos koncernföretag	9	194 551 142	262 715 783
		24 447 182 710	32 802 685 820
Summa anläggningstillgångar		24 447 182 710	32 802 685 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		23 303 223	0
Övriga fordringar		1 542 202	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	18 058 153
		24 845 425	18 058 153
Kassa och bank		282 357 398	181 785 152
Summa omsättningstillgångar		307 202 823	199 843 305
Summa tillgångar		24 754 385 533	33 002 529 125

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Balansräkning

Eget kapital, avsättningar och skulder

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Fritt eget kapital

Överkursfond

Balanserad vinst

Erhållna aktieägarutskott

Årets resultat

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa eget kapital och skulder

900 240 100	900 240 100
900 240 100	900 240 100
20 166 719 944	20 166 719 944
-1 344 997 820	1 790 512 995
3 377 772 661	0
-242 261 845	-9 515 895 140
21 957 232 940	12 441 337 798
22 857 473 040	13 341 577 898
9 163 978 216	10 127 839 282
975 596 665	1 283 750 170
460 624	0
5 020 580	1 218 183
981 077 869	1 284 968 353
33 002 529 125	24 754 385 533

ank=20250630-2025070216603

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	900 240 100	20 166 719 944	2 032 774 840	23 099 734 884
Årets resultat	0	0	-242 261 845	-242 261 845
Eget kapital 2023-12-31	900 240 100	20 166 719 944	1 790 512 995	22 857 473 039
Årets resultat	0	0	-9 515 895 140	-9 515 895 140
Eget kapital 2024-12-31	900 240 100	20 166 719 944	-7 725 382 146	13 341 577 898

Per den 31 december 2024 fanns 2 155 167 st stamaktier (2 155 167), 200 st preferensaktier (200) av serie A, 4 572 034 st preferensaktier (4 572 034) av serie B1, 2 275 000 st preferensaktier (2 275 000 st) av serie B2.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Kassaflödesanalys		Not
2024-01-01	2023-12-31	

Den löpande verksamheten	
Driftöverskott före avskrivningar	-6 074 063
Erhållen ränta mm	14 625 794
Erlagd ränta	-271 219 368
Betald inkomstskatt	-460 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263 128 262
före förändringar av rörelsekapital	-314 096 049

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Förändring av kortfristiga fordringar	16 515 951
Förändring av kortfristiga skulder	-3 802 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-321 571 408

Investeringsverksamheten	
Förvärv av koncernföretag	-976 507 683

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-976 507 683
--	--------------

Finansieringsverksamheten	
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	1 327 494 638

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 327 494 638
---	---------------

Förändring av likvida medel	
Likvida medel vid årets början	100 572 247
Likvida medel vid årets slut	181 785 152

Likvida medel vid årets slut	282 357 398
------------------------------	-------------

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

ank=20250630-2025070216604

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Eagle ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar provas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteinntekt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiseras eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skattekulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skattekulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfästigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ARL. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, förfaller eller bolaget tappat kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflöta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningsdatumet.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Eagle eftersom Eagle är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Eagle.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadskoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänför sig till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och bedömningar främst tillämpas är värdering av aktier i dotterbolag.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:
• Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
• Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
• Motpartrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad uppläning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallstrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Känsligheten för ändringar i räntesatser på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Utifrån senaste balansdags läneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om - 225 720 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2023 och 2024 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2023 och 2024 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		Not 3 Personal, styrelse och revisorer	
2024	2023	Försäljning managementtjänster	Inköp managementtjänster
49 668 413	0		
-51 511 838	-69 630 598		
-1 843 425	-69 630 598		

Personal
Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningsgar har utbetalats.

Styrelse
Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 5 (6), varav 0 (0) kvinnor.

Revisorer
Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Not 4	Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
	Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-9 263 846 152	0
		-9 263 846 152	0
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Externa ränteintäkter	6 361 219	2 342 382
	Ränteintäkter från koncernföretag	8 264 575	6 553 861
		14 625 794	8 896 244
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Externa räntekostnader	-27 488	-7 009
	Räntekostnader till koncernföretag	-271 191 880	-247 514 982
		-271 219 368	-247 521 992
Not 7	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	-460 624
		0	-460 624
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-9 515 895 140	-241 801 221
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 960 274 399	49 811 052
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-4 942	-655 592
	Ej skattepliktiga intäkter	3 299	0
	Nedskrivning/återföring av nedskrivning aktier i dotterbolag	-1 908 352 307	0
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-15 576 135	0
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-36 999 905	-49 155 460
	Förändring av skattemässigt underskott	655 591	0
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	-460 624
		0	-460 624

Noter till balansräkningen

Not 8 Andelar i koncernföretag		2024-12-31		2023-12-31	
Företag	Organisationsnummer	Eget kapital	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Heimstaden A Lagenheter AB	556549-6360, säte: Malmö	6 137 260 351	100%	23 276 123 885	32 539 970 037
Heimstaden A Fastigheter i Skåne Holding AB	556659-7273, säte: Malmö	1 575 398 642	100%	976 507 683	0
		<u>7 712 658 993</u>		<u>24 252 631 568</u>	<u>32 539 970 037</u>
Ingående anskaffningsvärde		35 917 742 698		35 917 742 698	35 917 742 698
Årets inköp		976 507 683		976 507 683	0
Utgående anskaffningsvärde		<u>36 894 250 381</u>		<u>35 917 742 698</u>	
Ingående nedskrivningar	Årets nedskrivningar	Utgående ackumulerade nedskrivningar	Utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-12 641 618 813		24 252 631 568	32 539 970 037
Utgående redovisat värde		-3 377 772 661		-3 377 772 661	-3 377 772 661
Fordringar hos koncernföretag		262 715 783		0	262 715 783
Tillkommande fordringar		0		-68 164 641	0
Avgående fordringar		-68 164 641		194 551 142	262 715 783
Utgående ackumulerade fordringar		<u>194 551 142</u>		<u>194 551 142</u>	<u>262 715 783</u>

Not 9

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Not 10 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar		2024-12-31		2023-12-31		
Andelar i koncernföretag	Fordringar hos koncernföretag	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	
24 252 631 568		24 252 631 568	24 470 485 933	32 539 970 037	32 802 685 820	
217 854 365		217 854 365	217 854 365	262 715 783	262 715 783	
11 411 589 452		11 411 589 452	11 411 589 452	10 139 574 881	10 139 574 881	

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Not 11 Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lån	9 163 978 216	9 175 666 526
Nya lån	963 861 066	0
Amorteringar	0	-11 688 310
	10 127 839 282	9 163 978 216

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 13 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	485 025 402	0
Varav till förmån för koncernföretag	485 025 402	0

Not 14 Koncernförhållande

Bolaget ägs till 41% av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö med en röstandel på 50,29% och av PIMCO Prime Real Estate GmbH med 59%, org nr 158768 med säte i München, Tyskland med en röstandel av 49,71%. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 2 januari 2025 utbetalades lån om 1,5 Mdr under kreditfacilitetsavtal som ingicks i juli 2024.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Heimstaden Eagle AB
Org.nr. 559326-5233

Not 16 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	
årets resultat	
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	
	12 441 337 798
	12 441 337 798
	21 957 232 939
	-9 515 895 140
	12 441 337 798

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.


DocuSigned by:
Christian Fladland
062207AB191918F...
Ordförande
Christian Fladland


DocuSigned by:
Paul Spina
01CA8CA210134CA...
Styrelseledamot
Paul Spina


Signed von:
Kilian Hoffman
EE22548FA309494...
Styrelseledamot
Kilian Hoffman


Signed by:
Espen Thorsensen
27CDFB9868B04FF...
Styrelseledamot
Espen Thorsensen


Signed by:
Thomas Villadsen
EEB0336FC6EC473...
Styrelseledamot
Thomas Villadsen

Ernst & Young AB


Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Heimstaden Eagle AB
Consolidated Income Statement

2024

2023

Rental income	1,141,520,629	1,094,496,428
Service charges paid by tenants	25,975,970	29,167,892
Property expenses	-465,622,777	-460,477,459
Net operating income	701,873,822	663,186,861
Corporate administrative expenses	-73,107,926	-71,817,226
Other operating income	-	1,311
Gains/losses from divestment of properties	-	677,575
Profit before fair value adjustments	628,765,896	592,048,521
Fair value adjustment of investment properties	-152,662,971	-3,898,130,609
Impairment goodwill	-81,445,399	-830,564,329
Operating profit	394,657,526	-4,136,646,417
Interest income	7,357,253	2,681,330
Interest expenses on interest-bearing liabilities	-264,991,530	-250,945,629
Other financial items	-594	-2,330,437
Profit/loss before tax	137,022,655	-4,387,241,153
Current tax expense	-57,685,401	-58,400,073
Deferred tax income/expense	-19,059,511	773,887,651
Profit/loss for the period	60,277,743	-3,671,753,575
Total comprehensive income	60,277,743	-3,671,753,575

ank=20250630;20250702;16608

ASSETS	
Non-current assets	
Investment properties	25,886,881,001
Goodwill	2,750,188,272
Machinery and equipment	402,167
Deferred tax assets	161,449
Other non-current financial assets	166,363,266
Total non-current assets	28,803,996,155
Current assets	
Rent and trade receivables	6,153,997
Other current financial assets	59,225,106
Prepayments	24,782,315
Cash and cash equivalents	282,962,477
Total current assets	373,123,895
TOTAL ASSETS	29,177,120,050
EQUITY AND LIABILITIES	
Equity	
Share capital	900,240,099
Retained earnings	15,724,994,320
Total Equity	16,625,234,419
LIABILITIES	
Non-current liabilities	
Interest-bearing liabilities	476,676,621
Interest-bearing liabilities group companies	8,849,246,355
Lease liabilities	166,363,266
Deferred tax liabilities	2,774,533,823
Other long-term liabilities	7,440,618
Total non-current liabilities	12,274,260,683
Current liabilities	
Trade payables	36,613,326
Current liabilities group companies	38,908,340
Other current payables	33,422,752
Accrued expenses and prepaid income	168,680,530
Total current liabilities	277,624,948
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	29,177,120,050

The annual accounts has been subject to an overview review by the company's auditor in accordance with ISRE 2410 (Overview review of financial annual report carried out by the company's elected auditor)

The annual accounts has been prepared according to the EU adopted IFRS standards and their interpretations (IFRIC). These financial reports are prepared in accordance with IAS 34 interim reporting, excluding a report on changes in equity in summary and a report on cash flows in summary, notes and reports for the parent company. These financial reports do not contain all the information and disclosures required by the Annual Accounts Act.

Malmö 2025-03-17

Christian Winther Fladeland

02207AB191946F

Signed by:

Christian Winther Fladeland

Chairman

Kilian Hoffman

E8226AF309454

Signed by:

Kilian Hoffman

Board Member

Thomas Hannibal Villadsen

E86D3AFCE6C473

Signed by:

Thomas Hannibal Villadsen

Board Member

Paul Stefano Spina

01CA5CA210134CA

Designated by:

Paul Stefano Spina

Board Member

Espen Thorsen

27C0FB96B604FF

Signed by:

Espen Thorsen

Board Member

Certificate Of Completion

Envelope Id: 37AE4B19-8275-4F22-A296-C6E71F70D52B
Subject: Complete with Docusign: Heimstaden Eagle Annual Accounts
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 10
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Isabel Lindeberg Bandstein
Address Redacted
isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com
IP Address: 213.64.66.147

Record Tracking

Status: Original
3/17/2025 8:44:18 PM
Holder: Isabel Lindeberg Bandstein
Location: DocuSign
isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

Signer Events

Christian Winther Fladeland
christian.fladeland@heimstaden.com
Co-CEO

Signature

DocuSigned by:
Christian Winther Fladeland
D62207AB191948F...

Timestamp

Sent: 3/17/2025 8:50:57 PM
Viewed: 3/17/2025 10:19:48 PM
Signed: 3/17/2025 10:28:10 PM

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: MitID
Transaction Unique ID: 93abc6d3-8005-5666-b6b2-6ce43ba5d96e
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 3/17/2025 10:19:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/3/2023 1:32:33 PM
ID: beddbc2a-a6ce-4e4e-b801-0a33079aa4e7

Espen Thorstensen
espen.thorstensen@heimstaden.com
Director Group Financial Controlling

Signed by:
Espen Thorstensen
27CDFB986BB04FF...

Sent: 3/17/2025 8:50:57 PM
Viewed: 3/17/2025 8:53:55 PM
Signed: 3/17/2025 8:54:38 PM

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Norway
Transaction Unique ID: 9a97a518-d3e4-5eef-8ffa-2f7110e06286
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 3/17/2025 8:53:35 PM

ank=20250630;2025070216609

Signer EventsSignatureTimestamp

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/17/2025 8:53:55 PM
ID: 47200d0c-4da8-47f6-897b-7f9766bbaaf69

Kilian Hoffmann
kilian.hoffmann@allianz.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client)
Using IP Address: 78.51.153.127
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.ne/ds-server/s/ps-ws.dsdf.docusi
S11
tsps/sign/psm-docu/sign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9e0dff71-fe43-5ad8-bbef-76c86cc97ecc
Country or Region of ID: DE
Result: Failed
Performed: 3/17/2025 8:53:50 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9e0dff71-fe43-5ad8-bbef-76c86cc97ecc
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 3/17/2025 8:55:15 PM
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/17/2025 8:55:29 PM
ID: 486841cb-8595-4b9b-8fc1-b2c5b9046076

Paul Stefano Spina
paul.spina@heimstaden.com
Chief Asset Management & Development Officer
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsdf.docusi
gn.ne/ds-server/s/ps-ws.dsdf.docusi
tsps/sign/psm-docu/sign/2PSIGAES/SERVID02
S11
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9e0dff71-fe43-5ad8-bbef-76c86cc97ecc
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 3/17/2025 11:29:39 PM

Paul Stefano Spina
paul.spina@heimstaden.com
Chief Asset Management & Development Officer
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsdf.docusi
gn.ne/ds-server/s/ps-ws.dsdf.docusi
tsps/sign/psm-docu/sign/2PSIGAES/SERVID02
S11
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9e0dff71-fe43-5ad8-bbef-76c86cc97ecc
Country or Region of ID: DE
Result: Failed
Performed: 3/17/2025 8:53:50 PM

ank=20250630:2025070216610

Signer Events	Signature	Timestamp
Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: MitID Transaction Unique ID: e9933550-ea99-514b-b455-1fd726c7c6bb Country or Region of ID: DK Result: Passed Performed: 3/17/2025 11:31:13 PM Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign		
Thomas Hannibal Villadsen thomas.villadsen@allianz.com Head of Nordics Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: <i>Thomas Hannibal Villadsen</i> EE8D336FC8EC473... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 193.15.142.194 Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/ SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	Sent: 3/17/2025 8:50:58 PM Viewed: 3/17/2025 10:13:46 PM Signed: 3/17/2025 10:14:46 PM
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 52689cee-c6f0-5bb6-a671-2cd2111e9b2d Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/17/2025 10:13:24 PM Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/17/2025 10:13:46 PM ID: 1e8614ef-971f-4ca9-9ed7-11b0c861b876		
Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: <i>Jonas Svensson</i> 4B24C933CD91419... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 155.4.203.100 Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/ SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	Sent: 3/17/2025 11:31:46 PM Viewed: 3/18/2025 8:08:11 AM Signed: 3/18/2025 8:14:10 AM
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 34366ee5-3450-55cb-9afd-9f2e99f04132 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/18/2025 8:07:39 AM Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/18/2025 8:08:11 AM ID: 10aa6a39-b2bb-4db6-a3aa-5754512853be		
In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events		Status	Timestamp
Agent Delivery Events		Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events		Status	Timestamp
Certified Delivery Events		Status	Timestamp
Carbon Copy Events		Status	Timestamp
Witness Events		Signature	Timestamp
Notary Events		Signature	Timestamp
Envelope Summary Events		Status	Timestamps
Envelope Sent		Hashed/Encrypted	3/17/2025 8:50:59 PM
Certified Delivered		Security Checked	3/18/2025 8:08:11 AM
Signing Complete		Security Checked	3/18/2025 8:14:10 AM
Completed		Security Checked	3/18/2025 8:14:11 AM
Payment Events		Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		Status	Timestamps

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

ank=20250630;2025070216611

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

ank=20250630;2025070216613

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at info@heimstaden.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to info@heimstaden.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSID, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSID for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSID to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Eagle AB, org.nr 559326 - 5233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Eagle AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Eagle ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Eagle AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

ank=20250630-2025070216614

Penneo dokumentnr: F3MPF-FV000-1H704-Y9FI A-NGTYS-K30HI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra
författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden Eagle AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner be-
träffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt för-
slaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamö-
ter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt
ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns an-
svar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Eagle AB
enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt
yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposit-
ioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till ut-
delning innefattar detta bland annat en bedömning av om ut-
delningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets
verksamhetssätt, omfattning och risker ställer på storleken av
bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställ-
ning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen
av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att
fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att
tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,
medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter
i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed
vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis
för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon
styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon för-
sumelse som kan föränleda ersättningsskyldighet mot
bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,
årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner
av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om
detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget
är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti
för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige
alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som
kan föränleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett
förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är
förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige an-
vänder vi professionellt omdöme och har en professionellt
skeptisk inställning under hela revisionen. Gransknigen av
förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst
eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaps-
erna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs bas-
eras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk
och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar gransknigen på
sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga
för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha
särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och
prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och
andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om an-
svarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens för-
slag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust
har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20250630:2025070216615

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

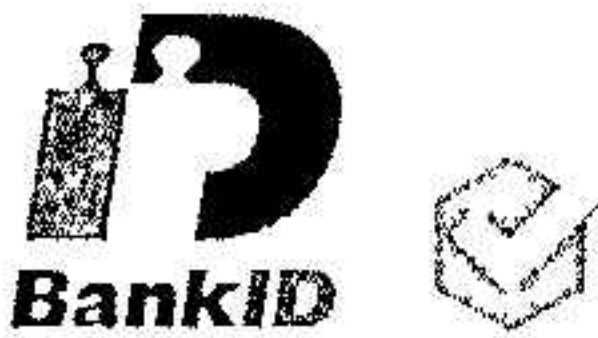
JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 07:12:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **<https://penneo.com/validator>**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: F3MPE-EVQOQ-1H7Q4-Y9FLA-NGTYS-K30HI



Revisors granskningsrapport

Heimstaden Eagle AB, org.nr 559326-5233

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella årsinformationen i sammandrag (årsrapporten) för Heimstaden Eagle AB per 31 december 2024 och den period som slutade per detta datum. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta och presentera denna årsrapport i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna årsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att årsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokument."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3ef...j2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 07:13:12 UTC



"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokument."

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodde tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo AS**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.