



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 354
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 992 077	29 427 048
Sum inntekter		25 992 077	29 427 048
Kostnader			
Kostnader eiendomsdrift		2 146 095	2 326 703
Annen driftskostnad		75 526 476	793 441
Sum kostnader		77 672 571	3 120 144
Driftsresultat		-51 680 494	26 306 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 242 346	285 500
Annen renteinntekt		4 350	0
Verdiendring av markedsb. finansielle oml.m.		-921 217	17 531 428
Sum finansinntekter		325 479	17 816 928
Annen rentekostnad		12 779 175	11 356 765
Annen finanskostnad		296 569	88 235
Sum finanskostnader		13 075 744	11 445 000
Netto finans		-12 750 265	6 371 928
Resultat før skattekostnad		-64 430 759	32 678 832
Skattekostnad		-13 879 767	-2 462 953
Årsresultat		-50 550 992	35 141 785
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		19 727 500	0
Annen egenkapital		-70 278 492	-9 376 437
Sum overføringer og disponeringer		-50 550 992	-9 376 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	0	0
Investerings eiendommer		462 500 000	533 550 000
Sum varige driftsmidler		462 500 000	533 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		462 500 000	533 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 593 137	4 030 675
Konsernfordringer	2	25 731 951	10 217 105
Sum fordringer		29 325 088	14 247 780
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	3	12 822 071	12 765 652
Sum investeringer		12 822 071	12 765 652
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum omløpsmidler		54 609 397	67 784 757
SUM EIENDELER		517 109 397	601 334 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		110 000	110 000
Overkurs		40 410 501	40 410 501
Sum innskutt egenkapital		40 520 501	40 520 501
Opptjent egenkapital			
Fond		82 614 789	139 299 777
Annen egenkapital		50 471 491	64 064 995
Sum opptjent egenkapital		133 086 280	203 364 772
Sum egenkapital		173 606 781	243 885 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		70 576 413	84 456 180
Sum avsetninger for forpliktelser		70 576 413	84 456 180
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	268 909 088	269 454 544
Sum annen langsiktig gjeld		268 909 088	269 454 544
Sum langsiktig gjeld		339 485 501	353 910 724
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 000	308 563
Skyldige offentlige avgifter		214 575	1 152 193
Annen kortsiktig gjeld		3 787 541	2 078 005
Sum kortsiktig gjeld		4 017 116	3 538 761
Sum gjeld		343 502 617	357 449 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 109 398	601 334 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 666029

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 354
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 992 077	29 427 048
Sum inntekter		25 992 077	29 427 048
Kostnader			
Kostnader eiendomsdrift		2 146 095	2 326 703
Annen driftskostnad		75 526 476	793 441
Sum kostnader		77 672 571	3 120 144
Driftsresultat		-51 680 494	26 306 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 242 346	285 500
Annen renteinntekt		4 350	0
Verdiendring av markedsb. finansielle oml.m.		-921 217	17 531 428
Sum finansinntekter		325 479	17 816 928
Annen rentekostnad		12 779 175	11 356 765
Annen finanskostnad		296 569	88 235
Sum finanskostnader		13 075 744	11 445 000
Netto finans		-12 750 265	6 371 928
Resultat før skattekostnad		-64 430 759	32 678 832
Skattekostnad		-13 879 767	-2 462 953
Årsresultat		-50 550 992	35 141 785
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		19 727 500	0
Annen egenkapital		-70 278 492	-9 376 437
Sum overføringer og disponeringer		-50 550 992	-9 376 437



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	0	0
Investerings eiendommer		462 500 000	533 550 000
Sum varige driftsmidler		462 500 000	533 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		462 500 000	533 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 593 137	4 030 675
Konsernfordringer	2	25 731 951	10 217 105
Sum fordringer		29 325 088	14 247 780
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	3	12 822 071	12 765 652
Sum investeringer		12 822 071	12 765 652
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum omløpsmidler		54 609 397	67 784 757
SUM EIENDELER		517 109 397	601 334 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		110 000	110 000



Overkurs	40 410 501	40 410 501
Sum innskutt egenkapital	40 520 501	40 520 501
Opptjent egenkapital		
Fond	82 614 789	139 299 777
Annen egenkapital	50 471 491	64 064 995
Sum opptjent egenkapital	133 086 280	203 364 772
Sum egenkapital	173 606 781	243 885 273
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	70 576 413	84 456 180
Sum avsetninger for forpliktelseser	70 576 413	84 456 180
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	268 909 088	269 454 544
Sum annen langsiktig gjeld	268 909 088	269 454 544
Sum langsiktig gjeld	339 485 501	353 910 724
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 000	308 563
Skyldige offentlige avgifter	214 575	1 152 193
Annen kortsiktig gjeld	3 787 541	2 078 005
Sum kortsiktig gjeld	4 017 116	3 538 761
Sum gjeld	343 502 617	357 449 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	517 109 398	601 334 758



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp
-----	-------

Note



1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	375251866.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4123062.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	379374928.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	126918582.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	252456346.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6783337.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

2

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990590354
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990 590 354

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		25 992 077	29 427 048
Sum driftsinntekter		25 992 077	29 427 048
Driftskostnader			
Kostnader eiendomsdrift		-2 146 095	-2 326 703
Annen driftskostnad		-75 526 476	-793 441
Sum driftskostnader		-77 672 571	-3 120 143
Driftsresultat		-51 680 494	26 306 905
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 242 346	285 500
Annen renteinntekt		4 350	0
Verdiendring av markedsb. finansielle oml.m.		-921 217	17 531 428
Sum finansinntekter		325 479	17 816 928
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-12 779 175	-11 356 765
Annen finanskostnad		-296 569	-88 235
Sum finanskostnader		-13 075 743	-11 445 000
Netto finans		-12 750 265	6 371 928
Resultat før skattekostnad		-64 430 758	32 678 832
Skattekostnad		13 879 767	2 462 953
Årsresultat		-50 550 992	35 141 785
Totalresultat		-50 550 992	35 141 785
Overføringer			
Tilleggsutbytte		19 727 500	0
Annen egenkapital		-70 278 492	-9 376 437
Sum overføringer		-50 550 992	-9 376 437



SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990 590 354

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer		462 500 000	533 550 000
Sum varige driftsmidler		462 500 000	533 550 000
Sum anleggsmidler		462 500 000	533 550 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	2	25 731 951	10 217 105
Andre kortsiktige fordringer		3 593 137	4 030 675
Sum fordringer		29 325 088	14 247 780
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	3	12 822 071	12 765 652
Sum investeringer		12 822 071	12 765 652
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 462 238	40 771 325
Sum omløpsmidler		54 609 397	67 784 757
SUM EIENDELER		517 109 397	601 334 757



SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990 590 354

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		110 000	110 000
Overkurs		40 410 501	40 410 501
Sum innskutt egenkapital		40 520 501	40 520 501
Opptjent egenkapital			
Fond		82 614 789	139 299 777
Annen egenkapital		50 471 491	64 064 995
Sum opptjent egenkapital		133 086 280	203 364 772
Sum egenkapital		173 606 781	243 885 273
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		70 576 413	84 456 180
Sum avsetning for forpliktelser		70 576 413	84 456 180
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	268 909 088	269 454 544
Sum annen langsiktig gjeld		268 909 088	269 454 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 000	308 563
Skyldige offentlige avgifter		214 575	1 152 193
Annen kortsiktig gjeld		3 787 541	2 078 005
Sum kortsiktig gjeld		4 017 115	3 538 760
Sum gjeld		343 502 617	357 449 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 109 398	601 334 757

Mads Agerup
styrets leder



SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990 590 354

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS
990 590 354

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	375 251 866
Tilgang i året	4 123 062
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	379 374 928
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-126 918 582
Balanseført verdi per 31.12.	252 456 346
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	6 783 337

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Note 3 - Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimsveien 3 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømpstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 16 i regnskapet, som angir at selskapets finansiering har forfall i juli 2024. Uten refinansiering, utsettelse av forfallstidspunkt og/eller egenkapitalinnskudd, vil ikke selskapet være i stand til å oppfylle sine forpliktelser og det foreligger således en risiko for forutsetningen om fortsatt drift. Som angitt i note 16, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 16, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 13. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Solheimsveien 3 Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-05-13 21:35

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Solheimsveien 3 Eiendom AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Leieinntekter	3	25 992 077	29 427 048
Kostnader eiendomsdrift	4	1 629 492	2 032 397
Andre driftskostnader	5	870 017	1 087 747
Verdiendring investeringseiendom	6	(75 173 062)	(44 518 222)
Andre gevinster/(tap) - netto	13	(921 217)	17 531 428
Driftsresultat		(52 601 711)	(679 889)
Renteinntekter	14	4 639 067	285 500
Finansieringskostnader	7	16 468 115	11 445 000
Resultat før skattekostnad		(64 430 759)	(11 839 389)
Skattekostnad	15	(13 879 767)	(2 462 953)
Årsresultat		(50 550 993)	(9 376 436)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Årsresultat		(50 550 993)	(9 376 436)
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		(50 550 993)	(9 376 436)

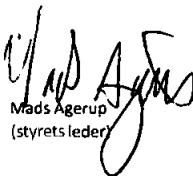


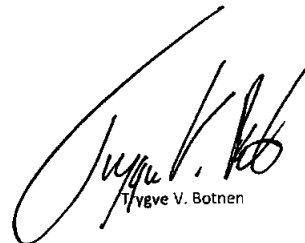
Sølheimsveien 3 Eiendom AS

BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom	6	462 500 000	533 550 000
Rentederivater, langsiktig del	13	12 822 071	12 765 652
Sum anleggsmidler		475 322 071	546 315 652
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8, 13	3 593 137	4 030 675
Mellomværende nærstående	14	25 731 951	10 217 105
Betalingsmidler	9	12 462 238	40 771 325
Sum omløpsmidler		41 787 326	55 019 105
SUM EIENDELER		517 109 396	601 334 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	10	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501
Sum innskutt egenkapital		40 520 501	40 520 501
Fond for urealiserte gevinster	6	80 664 788	139 299 777
Annen egenkapital		52 421 491	64 064 995
Sum opptjent egenkapital		133 086 279	203 364 772
Sum egenkapital		173 606 780	243 885 273
Utsatt skatt	15	70 576 413	84 456 180
Bankgjeld	11	-	269 454 544
Sum langsiktig gjeld		70 576 413	353 910 724
Leverandørgjeld		15 000	308 563
Bankgjeld	11	268 909 088	-
Annen kortsiktig gjeld	12	4 002 115	3 230 198
Sum kortsiktig gjeld		272 926 203	3 538 761
Sum gjeld		343 502 616	357 449 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 109 396	601 334 758

Oslo, 8. mai 2024


Mads Agerup
(styrets leder)


Torgeir V. Botnen



Solheimsveien 3 Eiendom AS EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	110 000	40 410 501	174 023 990	38 717 219	253 261 710
<i>Årsresultat</i>			(34 724 213)	25 347 776	(9 376 437)
Egenkapital 31.12.2022	110 000	40 410 501	139 299 777	64 064 995	243 885 273
<i>Årsresultat</i>			(58 634 989)	8 083 996	(50 550 993)
<i>Tilleggsutbytte</i>			-	(19 727 500)	(19 727 500)
Egenkapital 31.12.2023	110 000	40 410 501	80 664 788	52 421 491	173 606 780

Solheimsveien 3 Eiendom AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		(64 430 759)	(11 839 389)
Verdiendring investeringseiendom og derivater		75 116 643	26 986 794
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Kundefordringer		-	-
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		437 538	67 988
Leverandørgjeld		(293 563)	5 051
Periodisering leieinntekter		-	-
Annen kortsiktig gjeld		771 917	1 050 114
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		11 601 777	16 270 557
Kjøp av investeringseiendom			
Påkostninger på investeringseiendom		(4 123 062)	(4 068 225)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(4 123 062)	(4 068 225)
Tilbakebetaling av lån		(545 456)	(545 456)
Endring mellomværende nærstående		(15 514 846)	(785 500)
Tilleggsutbytte		(19 727 500)	-
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(35 787 802)	(1 330 956)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(28 309 087)	10 871 376
Betalingsmidler per 1. januar		40 771 325	29 899 948



Solheimsveien 3 Eiendom AS

NOTER

1 Generelt

Solheimsveien 3 Eiendom AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendommen.

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapet har ingen ansatte.

2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle lånekostnader. Lånekostnader balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balanseføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen.

Verdsattelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendommstypen som verdivurderes.

For investerings eiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntektpotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

**Inntektsføring**

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskuddsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer måles ved førstegangsinnregning til fakturert beløp på grunn av kort løpetid. Andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

Rentederivater

Selskapets rentebytteavtaler er inngått for økonomisk sikring av flytende rentebetalinger på lån. Selskapet benytter seg ikke av sikringsbokføring. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet. Rentederivatene måles løpende til virkelig verdi i balansen, og verdiendringene føres på linjen "Andre gevinster/(tap) - netto" i resultatet.

Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og endringer i utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen. I de tilfeller hvor egenkapitaltransaksjonen anses som en utdeling og kilden til utdelingen er tidligere resultater (opptjent kapital), skal skattekonsekvensen av utdelingen resultatføres som skattekostnad i det året utdelingen blir regnskapsført.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Fakturert leie for perioden	25 992 077	29 427 048
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
Sum	25 992 077	29 427 048

Fremtidig minimumsleie er som følger: årlig leie fra mars 2023 er i henhold leieavtale med Oda avtalt til NOK 25 000 000. Avtalen løper frem til 28. februar 2038.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	230 074	1 380 442
Forsikring	28 101	143 779
Vedlikehold	1 371 317	508 176
Andre kostnader	-	-
Sum kostnader eiendomsdrift	1 629 492	2 032 397

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisors godtgjørelse	33 000	30 000
Regnskapsføring og eiendomstørvaltning	797 599	921 467
Andre honorarer	31 838	138 074
Andre kostnader	7 580	26 239
Sum andre driftskostnader	870 017	1 115 780

Revisjonshonorar er eks. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisjon	33 000	30 000
Andre tjenester	-	-
Sum	33 000	30 000

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.
Det er ingen ansatte i selskapet og dermed ingen lønnskostnader, og selskapet er således ikke pliktig til å ha OTP.



Note 6 Investeringseiendom

Beløp i NOK	2023	2022
Balanseført beløp 1. januar	533 550 000	574 000 000
Påkostninger	4 123 062	4 068 222
Verdiendring som er resultatført	(75 173 062)	(44 518 222)
Balanseført verdi 31. desember	462 500 000	533 550 000
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)		
Virkelig verdi iht. IFRS 13	462 500 000	533 550 000

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2023	2022
Diskonteringsrente/exit yield	5,62 %	4,69 %
Leieinntekt per m2	1 130	1 087
Ledige lokaler	0 %	0 %

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	(19 697 922)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	21 532 024

Note 7 Finansieringskostnader

Beløp i NOK	2023	2022
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	16 171 188	10 390 066
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	-	-
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	296 927	1 054 934
Finansieringskostnader	16 468 115	11 445 000

Note 8 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2023	2022
Brutto kundefordringer	-	-
Tapsavsetning kundefordringer	-	-
Sum kundefordringer	-	-
Brutto andre fordringer	-	-
Brutto forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-
Tapsavsetning andre fordringer og forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebealt	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	3 593 137	4 030 675
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3 593 137	4 030 675

Det henvises til note 14 for ytterligere informasjon om selskapets kreditrisiko.

Note 9 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	12 462 238	40 771 325
Sum betalingsmidler	12 462 238	40 771 325

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.23.



Note 10 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 100 aksjer a kr. 1 100, totalt kr. 110 000.

De største aksjonærene per 31.12.2023 er:	Eierandel
Solheimsveien 3 AS	100 %
Totalt	100 %

Note 11 Lån

Utløpsprofil bankgjeld	Rente	Løpetid	2023	2022
Rentebærende gjeld	NIBOR	1-2 år	268 909 088	269 454 544
Rentebærende gjeld	NIBOR	3-5 år	-	-
Totalt			268 909 088	269 454 544
Klassifisert som kortsiktig			268 909 088	-
Klassifisert som langsiktig			-	269 454 544

Lånet i Nordea har ved utgangen av året en variabel rente lik NIBOR 3M+margin. Lånets påløpte renter og avdrag betales kvartalsvis. For å eliminere risiko knyttet til rentendringer i markedet, er det inngått rentebytteavtaler hvor selskapet betaler fastrente og mottar flytende rente. 74,1 % av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Som følge av at Oda i 2023 overtok hele eiendommen på en triple net lease kontrakt pådro selskapet seg enkelte kostnader knyttet til dette, samtidig som totalleien gikk ned. Dette innebærer at selskapet brøt med kravet om rentedekningsgrad (ICR) på 2.00. Banken ble informert om dette tidlig, og dette har ingen innvirkning på refinansieringen av lånet.

Selskapets lån forfaller i juli 2024 og utestående beløp er MNOK 269. Lånet er derfor klassifisert som kortsiktig i balansen. Det er innledet dialog med selskapets långiver om refinansiering av bankgjelden, se detaljer i note 16.

Eiendommen er stillet som 1. prioritet pant i Nordea. Eiendommen er fullt utleid.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Påløpte rentekostnader	3 665 783	1 963 460
Annen kortsiktig gjeld	336 332	1 266 738
Sum	4 002 115	3 230 198



Note 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike typer av finansiell risiko. Disse beskrives kort i det følgende.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at virkelig verdi eller fremtidig kontantstrøm vil påvirkes av endringer i markedspriser.

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger søkes sikret ved å inngå rentebytteavtaler. 74,1 % av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Solheimsveien 3 Eiendom AS har to rentesikringsavtaler med Nordea:

- 1) Den første er på MNOK 50 med start i april 2023 og løpetid til april 2026 og har fast rente på 2,061%
- 2) Den andre er på MNOK 150 med start i mars 2023 og løpetid til april 2031 og har fast rente på 2,162%

Markedsverdi ved utgangen av 2023 var positiv med følgende per derivat:

- 1) NOK 2 017 996
- 2) NOK 10 804 075

Endring i verdien av derivatene er inntektsført med NOK 56 419.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gitt følgende utslag i regnskapet:

	Endring rente	2023	2022
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	-	546 394
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		-	546 394

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil ha vanskeligheter med å møte sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har en begrenset likviditetsrisiko. Selskapets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 66 %.

Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste årene.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2023	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	4 692 580	15 000	4 002 115	8 709 696
6-12 måneder	273 192 580	-	-	273 192 580
1-2 år	-	-	-	-
2-5 år	-	-	-	-
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	277 885 160	15 000	4 002 115	281 902 276

Bankgjeld forfaller i 2024, men skal refinansieres og ikke faktisk tilbakebetales.

2022	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	7 585 724	308 563	3 230 198	11 124 485
6-12 måneder	7 585 724	-	-	7 585 724
1-2 år	276 085 724	-	-	276 085 724
2-5 år	-	-	-	-
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	291 257 172	308 563	3 230 198	294 795 933

Virkelig verdi

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.

Rentederivater er bokført til virkelig verdi.



Note 14 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2023	2022
Solheimsveien 3 AS	Rentekostnader(-)/Renteinntekter	1 242 346	
Solheimsveien 3 AS	Gjeld (-)/Fordring nærstående part	25 731 951	10 217 105

Note 15 Skatt

Beløp i NOK	2023	2022
Skatt på årets skattepliktige inntekt		-
Justering for tidligere perioder		(11 104)
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	(13 879 767)	(2 604 666)
Endring påløpte renter GRS		152 817
Årets skattekostnad	(13 879 767)	(2 462 953)
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	(64 430 759)	(11 839 389)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(14 174 767)	(2 604 666)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	202 668	(3 856 914)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(1 412 915)	(2 239 502)
Endring i utsatt skatt	13 879 767	2 462 953
Endring midlertidig forkjeller	15 305 095	8 548 265
Tillegg påløpte renter GRS	79 919	152 817
Årets skattekostnad	13 879 767	2 462 953
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringseiendom	76 031 528	91 336 624
Rentederivater	2 820 856	2 808 443
Fremførbart underskudd	(8 275 971)	(9 688 886)
Sum utsatt skatt	70 576 413	84 456 181

Note 16 Fortsatt drift

Selskapets lån forfaller i juli 2024 og utestående beløp er mnok 269. Lånet er derfor klassifisert som kortsiktig i balansen. Uten refinansiering, utsettelse av forfallstidspunkt og/eller egenkapitalinnskudd, vil ikke selskapet være i stand til å oppfylle sine forpliktelser. Ledelsen har pågående dialog med selskapets bankforbindelse og har en positiv dialog. Selv om ledelsen og styret vurderer risikoen i refinansieringsprosessen som lav, kan det ikke garanteres at vi vil lykkes med en refinansiering. På denne bakgrunn mener styret det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift.