



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		26 513 904	25 992 077
Sum inntekter		26 513 904	25 992 077
Kostnader			
Kostnader eiendomsdrift		581 402	2 146 095
Annen driftskostnad		-10 767 044	75 526 476
Sum kostnader		-10 185 642	77 672 571
Driftsresultat		36 699 546	-51 680 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 275 621	1 242 346
Annen renteinntekt		12 170	4 350
Verdiendring av markedsb. finansielle oml.m.		3 967 606	-921 217
Sum finansinntekter		5 255 397	325 479
Annen rentekostnad		13 048 671	12 779 175
Annen finanskostnad		301 471	296 569
Sum finanskostnader		13 350 142	13 075 744
Netto finans		-8 094 745	-12 750 265
Resultat før skattekostnad		28 604 801	-64 430 759
Skattekostnad		6 301 551	-13 879 767
Årsresultat		22 303 250	-50 550 992
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			19 727 500
Annen egenkapital		22 303 250	-70 278 492
Sum overføringer og disponeringer		22 303 250	-50 550 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	0	0
Investerings eiendommer	6	473 850 000	462 500 000
Sum varige driftsmidler		473 850 000	462 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		473 850 000	462 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8,13	3 374 208	3 593 137
Konsernfordringer	14	34 807 572	25 731 951
Sum fordringer		38 181 780	29 325 088
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	13	16 789 677	12 822 071
Sum investeringer		16 789 677	12 822 071
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 183 532	12 462 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 183 532	12 462 238
Sum omløpsmidler		57 154 989	54 609 397
SUM EIENDELER		531 004 989	517 109 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		89 517 788	80 664 788
Annen egenkapital		65 871 741	52 421 491
Sum opptjent egenkapital		155 389 529	133 086 279
Sum egenkapital		195 910 030	173 606 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	76 877 964	70 576 413
Sum avsetninger for forpliktelser		76 877 964	70 576 413
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	254 150 000	
Sum annen langsiktig gjeld		254 150 000	
Sum langsiktig gjeld		331 027 964	70 576 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		268 909 088
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Skyldige offentlige avgifter			214 575
Annen kortsiktig gjeld		3 941 621	3 787 541
Sum kortsiktig gjeld		4 066 995	272 926 204
Sum gjeld		335 094 959	343 502 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		531 004 989	517 109 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 655878

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		26 513 904	25 992 077
Sum inntekter		26 513 904	25 992 077
Kostnader			
Kostnader eiendomsdrift		581 402	2 146 095
Annen driftskostnad		-10 767 044	75 526 476
Sum kostnader		-10 185 642	77 672 571
Driftsresultat		36 699 546	-51 680 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 275 621	1 242 346
Annen renteinntekt		12 170	4 350
Verdiendring av markedsb. finansielle oml.m.		3 967 606	-921 217
Sum finansinntekter		5 255 397	325 479
Annen rentekostnad		13 048 671	12 779 175
Annen finanskostnad		301 471	296 569
Sum finanskostnader		13 350 142	13 075 744
Netto finans		-8 094 745	-12 750 265
Resultat før skattekostnad		28 604 801	-64 430 759
Skattekostnad		6 301 551	-13 879 767
Årsresultat		22 303 250	-50 550 992
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			19 727 500
Annen egenkapital		22 303 250	-70 278 492
Sum overføringer og disponeringer		22 303 250	-50 550 992



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	1	0	0
Investeringseiendommer	6	473 850 000	462 500 000
Sum varige driftsmidler		473 850 000	462 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		473 850 000	462 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
	8,13	3 374 208	3 593 137
Konsernfordringer	14	34 807 572	25 731 951
Sum fordringer		38 181 780	29 325 088
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
	13	16 789 677	12 822 071
Sum investeringer		16 789 677	12 822 071
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	9	2 183 532	12 462 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 183 532	12 462 238
Sum omløpsmidler		57 154 989	54 609 397
SUM EIENDELER		531 004 989	517 109 397
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		89 517 788	80 664 788
Annen egenkapital		65 871 741	52 421 491
Sum opptjent egenkapital		155 389 529	133 086 279
Sum egenkapital		195 910 030	173 606 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	76 877 964	70 576 413
Sum avsetninger for forpliktelseser		76 877 964	70 576 413
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	254 150 000	
Sum annen langsiktig gjeld		254 150 000	
Sum langsiktig gjeld		331 027 964	70 576 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		268 909 088
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Skyldige offentlige avgifter			214 575
Annen kortsiktig gjeld		3 941 621	3 787 541
Sum kortsiktig gjeld		4 066 995	272 926 204
Sum gjeld		335 094 959	343 502 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		531 004 989	517 109 397



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



Solheimsveien 3 Eiendom AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2024	2023
Leieinntekter	3	26 513 904	25 992 077
Kostnader eiendomsdrift	4	66 365	1 629 492
Andre driftskostnader	5	1 097 993	870 017
Verdiendring investeringseiendom	6	11 350 000	(75 173 062)
Andre gevinster/(tap) - netto	13	3 967 606	(921 217)
Driftsresultat		40 667 152	(52 601 711)
Renteinntekter	14	6 541 437	4 639 067
Finansieringskostnader	7	18 603 788	16 468 115
Resultat før skattekostnad		28 604 801	(64 430 759)
Skattekostnad	15	6 301 551	(13 879 767)
Årsresultat		22 303 250	(50 550 992)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2024	2023
Årsresultat		22 303 250	(50 550 992)
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		22 303 250	(50 550 992)



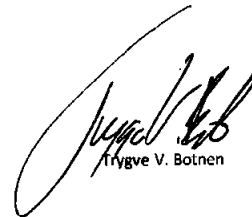
Solheimsveien 3 Eiendom AS

BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
Investeringseiendom	6	473 850 000	462 500 000
Rentederivater, langsiktig del	13	16 789 677	12 822 071
Sum anleggsmidler		490 639 677	475 322 071
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8, 13	3 374 208	3 593 137
Mellomværende nærstående	14	34 807 572	25 731 951
Betalingsmidler	9	2 183 532	12 462 238
Sum omløpsmidler		40 365 312	41 787 326
SUM EIENDELER		531 004 989	517 109 396
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	89 517 788	80 664 788
Annen egenkapital		65 871 741	52 421 491
Sum opptjent egenkapital		155 389 529	133 086 279
Sum egenkapital		195 910 030	173 606 780
Utsatt skatt	15	76 877 964	70 576 413
Bankgjeld	11	254 150 000	-
Sum langsiktig gjeld		331 027 964	70 576 413
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Bankgjeld	11	-	268 909 088
Annen kortsiktig gjeld	12	3 941 620	4 002 115
Sum kortsiktig gjeld		4 066 994	272 926 203
Sum gjeld		335 094 958	343 502 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		531 004 989	517 109 396

Oslo, 15. mai 2025


Mads Berger
(styreleder)


Trygve V. Botnen



Solheimsveien 3 Eiendom AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
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
<i>Årsresultat</i>			8 853 000	13 450 250	22 303 250
<i>Tilleggsutbytte</i>			-	-	-
Egenkapital 31.12.2024	110 000	40 410 501	89 517 789	65 871 741	195 910 031

Solheimsveien 3 Eiendom AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		28 604 801	(64 430 759)
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(15 317 606)	75 116 643
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Kundefordringer		-	-
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		218 929	437 538
Leverandørgjeld		110 374	(293 563)
Periodisering leieinntekter		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(60 496)	771 917
Netto kontantstrøm fra driften		13 556 002	11 601 776
Påkostninger på investeringseiendom		-	(4 123 062)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	(4 123 062)
Opptak av lån		254 150 000	-
Tilbakebetaling av lån		(268 909 088)	(545 456)
Endring mellomværende nærstående		(9 075 621)	(15 514 846)
Tilleggsutbytte		-	(19 727 500)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(23 834 709)	(35 787 802)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(10 278 707)	(28 309 087)
Betalingsmidler per 1. januar		12 462 239	40 771 325
Betalingsmidler per 31. desember		2 183 532	12 462 239



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. Balansføring 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>	2024	2023
Fakturert leie for perioden	26 513 904	25 992 077
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
Sum	26 513 904	25 992 077

Leieavtalen løper frem til 28. februar 2038.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	-	230 074
Forsikring	-	28 101
Vedlikehold	66 365	1 371 317
Andre kostnader	-	-
Sum kostnader eiendomsdrift	66 365	1 629 492

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisors godtgjørelse	36 000	33 000
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	941 839	797 599
Andre honorarer	114 700	31 838
Andre kostnader	5 454	7 580
Sum andre driftskostnader	1 097 993	870 017

Revisjonshonorar er eks. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisjon	36 000	33 000
Andre tjenester	-	-
Sum	36 000	33 000

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	2024	2023
Balanseført beløp 1. januar	462 500 000	533 550 000
Påkostninger	-	4 123 062
Verdiendring som er resultatført	11 350 000	(75 173 062)
Balanseført verdi 31. desember	473 850 000	462 500 000
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)		
Virkelig verdi iht. IFRS 13	473 850 000	462 500 000

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2024	2023
Diskonteringsrente/exit yield	5,49 %	5,62 %
Leieinntekt per m2	1 161	1 130
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 31.12.2024:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	(20 639 933)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	22 609 587

Note 7 Finansieringskostnader

Beløp i NOK	2024	2023
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	18 302 317	16 171 188
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	-	-
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	301 471	296 927
Finansieringskostnader	18 603 788	16 468 115

Note 8 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2024	2023
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	3 374 208	3 593 137
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3 374 208	3 593 137

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

Note 9 Betalingsmidler

	2024	2023
Bankinnskudd	2 183 532	12 462 238
Sum betalingsmidler	2 183 532	12 462 238

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.24.



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 31.12.2024 er:	Eierandel
Solheimsveien 3 AS	100 %
Totalt	100 %

Note 11 Lån

Utløpsprofil bankgjeld	Rente	Løpetid	2024	2023
Rentebærende gjeld	NIBOR	1-2 år	254 150 000	268 909 088
Rentebærende gjeld	NIBOR	3-5 år	-	-
Totalt			254 150 000	268 909 088
Klassifisert som kortsiktig				268 909 088
Klassifisert som langsiktig			254 150 000	-

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 renteendringer i markedet, er det inngått rentebytteavtaler hvor selskapet betaler fastrente og mottar flytende rente. 78,7 % av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Selskapets lån forfaller i juli 2025 og utestående beløp er MNOK 254.

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpte rentekostnader	3 827 075	3 665 783
Annen kortsiktig gjeld	114 545	336 332
Sum	3 941 620	4 002 115



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. 78,7 % 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 2024 var positiv med følgende per derivat:

- 1) NOK 1 662 475
- 2) NOK 15 127 202

Endring i verdien av derivatene er inntektsført med NOK 3 967 606.

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

	Endring rente	2024	2023
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 62 %. Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste årene.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2024	Leverandørgjeld			Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld				
0-6 måneder	11 948 312	125 374	3 941 620	-	16 015 306
6-12 måneder	11 837 112	-	-	-	11 837 112
1-2 år	253 764 576	-	-	-	253 764 576
2-5 år	-	-	-	-	-
Mer enn 5 år	-	-	-	-	-
Sum	277 550 000	125 374	3 941 620	-	281 616 994

Bankgjeld forfaller i 2026. Selskapets plan er å refinansiere lånet i stedet for å tilbakebetale det ved forfall.

2023	Leverandørgjeld			Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld				
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

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	2024	2023
Solheimsveien 3 AS	Rentekostnader(-)/Renteinntekter	1 275 621	1 242 346
Solheimsveien 3 AS	Gjeld (-)/Fordring nærstående part	34 807 572	25 731 951

Note 15 Skatt

Beløp i NOK	2024	2023
Skatt på årets skattepliktige inntekt		
Justering for tidligere perioder	-	-
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	6 301 551	(13 879 767)
Endring påløpte renter GRS		-
Årets skattekostnad	6 301 551	(13 879 767)
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	28 604 801	(64 430 759)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	6 293 056	(14 174 767)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	(872 873)	202 668
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(1 781 033)	(1 412 915)
Endring i utsatt skatt	(6 301 551)	13 879 767
Endring midlertidig forkjeller	(3 647 644)	15 305 095
Tillegg påløpte renter GRS	8 494	79 919
Årets skattekostnad	(6 301 551)	13 879 767
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investerings eiendom	79 679 173	76 031 528
Rentederivater	3 693 729	2 820 856
Fremførbart underskudd	(6 494 938)	(8 275 971)
Sum utsatt skatt	76 877 964	70 576 413



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 2024, 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 2024, 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.

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 interkontroll 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>

Oslo, 19. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-19 08:58

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.