



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 090 061
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLHEIMSVEIEN 3 AS
Forretningsadresse:	Oscars gate 30 0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trygve Valeur Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	444 908	432 575
Sum kostnader		444 908	432 575
Driftsresultat		-444 908	-432 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap		19 727 500	
Annen renteinntekt	4	325 531	995
Sum finansinntekter		20 053 031	995
Finansieringskostnader	4	1 242 346	285 500
Sum finanskostnader		1 242 346	285 500
Netto finans		18 810 685	-284 505
Ordinært resultat før skattekostnad		18 365 777	-717 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 365 777	-717 080
Årsresultat		18 365 777	-717 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Sum anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	26 655	25 300
Sum fordringer		26 655	25 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	6	14 245 133	93 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 245 133	93 365
Sum omløpsmidler		14 271 788	118 665
SUM EIENDELER		67 660 004	53 506 881
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		5 964 923	-12 400 854
Sum opptjent egenkapital		5 964 923	-12 400 854
Sum egenkapital		41 928 056	43 289 779
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	25 731 948	10 217 102
Annen kortsiktig gjeld			0
Sum kortsiktig gjeld		25 731 948	10 217 102
Sum gjeld		25 731 948	10 217 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 660 004	53 506 881



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	25 992 077	29 427 048
Sum inntekter		25 992 077	29 427 048
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	1 629 492	2 032 397
Andre driftskostnader	5	1 314 925	1 520 321
Verdiendring investeringseiendom	6	75 173 062	44 518 222
Andre gevinster/tap - netto	13	921 217	-17 531 428
Sum kostnader		79 038 696	30 539 512
Driftsresultat		-53 046 619	-1 112 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 722 252	995
Sum finansinntekter		3 722 252	995
Finansieringskostnader	7	16 468 115	11 445 001
Sum finanskostnader		16 468 115	11 445 001
Netto finans		-12 745 863	-11 444 006
Ordinært resultat før skattekostnad		-65 792 482	-12 556 470
Skattekostnad	15	-14 179 346	-2 620 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		-51 613 136	-9 935 759
Årsresultat		-51 613 136	-9 935 759



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	462 500 000	533 550 000
Sum varige driftsmidler		462 500 000	533 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	13	12 822 071	12 765 652
Sum finansielle anleggsmidler		12 822 071	12 765 652
Sum anleggsmidler		475 322 071	546 315 652
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8,13	3 619 794	4 055 975
Sum fordringer		3 619 794	4 055 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	26 707 371	40 864 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 707 371	40 864 690
Sum omløpsmidler		30 327 165	44 920 665
SUM EIENDELER		505 649 236	591 236 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	32 624 633	52 352 133



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	153 797 687	205 410 824
Sum opptjent egenkapital		153 797 687	205 410 824
Sum egenkapital		189 760 820	261 101 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	42 962 213	57 141 559
Sum avsetninger for forpliktelser		42 962 213	57 141 559
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	269 454 544
Rentederivater, langsiktig del			0
Sum annen langsiktig gjeld		0	269 454 544
Sum langsiktig gjeld		42 962 213	326 596 103
Kortsiktig gjeld			
Bankgjeld	11	268 909 088	
Leverandørgjeld		15 000	308 563
Annen kortsiktig gjeld	12	4 002 115	3 230 198
Sum kortsiktig gjeld		272 926 203	3 538 761
Sum gjeld		315 888 416	330 134 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 649 236	591 236 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 637210

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 090 061
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Valeur Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2024

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, 08.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	444 908	432 575
Sum kostnader		444 908	432 575
Driftsresultat		-444 908	-432 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap		19 727 500	
Annen renteinntekt	4	325 531	995
Sum finansinntekter		20 053 031	995
Finansieringskostnader	4	1 242 346	285 500
Sum finanskostnader		1 242 346	285 500
Netto finans		18 810 685	-284 505
Ordinært resultat før skattekostnad		18 365 777	-717 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 365 777	-717 080
Årsresultat		18 365 777	-717 080



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Sum anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	26 655	25 300
Sum fordringer		26 655	25 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	6	14 245 133	93 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 245 133	93 365
Sum omløpsmidler		14 271 788	118 665
SUM EIENDELER		67 660 004	53 506 881
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 964 923	-12 400 854
Sum opptjent egenkapital		5 964 923	-12 400 854
Sum egenkapital		41 928 056	43 289 779
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	25 731 948	10 217 102
Annen kortsiktig gjeld			0
Sum kortsiktig gjeld		25 731 948	10 217 102
Sum gjeld		25 731 948	10 217 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 660 004	53 506 881



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	25 992 077	29 427 048
Sum inntekter		25 992 077	29 427 048
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	1 629 492	2 032 397
Andre driftskostnader	5	1 314 925	1 520 321
Verdiendring			
investeringseiendom	6	75 173 062	44 518 222
Andre gevinster/tap - netto	13	921 217	-17 531 428
Sum kostnader		79 038 696	30 539 512
Driftsresultat		-53 046 619	-1 112 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 722 252	995
Sum finansinntekter		3 722 252	995
Finansieringskostnader	7	16 468 115	11 445 001
Sum finanskostnader		16 468 115	11 445 001
Netto finans		-12 745 863	-11 444 006
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	15	-65 792 482	-12 556 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 179 346	-2 620 711
Årsresultat		-51 613 136	-9 935 759



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	6	462 500 000	533 550 000
Sum varige driftsmidler		462 500 000	533 550 000

Finansielle anleggsmidler

Rentederivater, langsiktig del	13	12 822 071	12 765 652
Sum finansielle anleggsmidler		12 822 071	12 765 652

Sum anleggsmidler		475 322 071	546 315 652
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler 8,13		3 619 794	4 055 975
Sum fordringer		3 619 794	4 055 975

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Betalingsmidler	9	26 707 371	40 864 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 707 371	40 864 690

Sum omløpsmidler		30 327 165	44 920 665
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		505 649 236	591 236 317
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	32 624 633	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	153 797 687	205 410 824
Sum opptjent egenkapital		153 797 687	205 410 824

Sum egenkapital		189 760 820	261 101 457
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	42 962 213	57 141 559
Sum avsetninger for forpliktelser		42 962 213	57 141 559
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	269 454 544
Rentederivater, langsiktig del			0
Sum annen langsiktig gjeld		0	269 454 544
Sum langsiktig gjeld		42 962 213	326 596 103
Kortsiktig gjeld			
Bankgjeld	11	268 909 088	
Leverandørgjeld		15 000	308 563
Annen kortsiktig gjeld	12	4 002 115	3 230 198
Sum kortsiktig gjeld		272 926 203	3 538 761
Sum gjeld		315 888 416	330 134 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 649 236	591 236 321



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer			0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
			Ordinære aksjer

Ordinære aksjer
Ordinære aksjer
Ordinære aksjer
Ordinære aksjer

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Solheimsveien 3 AS	Oslo



Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimsveien 3 AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 konsernets finansiering har forfall i juli 2024. Uten refinansiering, utsettelse av forfallstidspunkt og/eller egenkapitalinnskudd, vil ikke konsernet 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 konsernets 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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



grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet 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, 13. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Solheimsveien 3 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 AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Andre driftskostnader	3	444 908	432 575
Driftsresultat		(444 908)	(432 575)
Inntekt fra datterselskap		19 727 500	
Renteinntekter	4	325 531	995
Finansieringskostnader	4	1 242 346	285 500
Resultat før skattekostnad		18 365 777	(717 080)
Skattekostnad	11	-	-
Årsresultat		18 365 777	(717 080)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Årsresultat		18 365 777	(717 080)
Poster som ikke omklassifiseres til resultatet:		-	-
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet (netto etter skatt):		-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 16T1MW-FMLHA-CDVHN-1FGWV-LCHHU-PANBM



Solheimsveien 3 AS

BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2023	31.12.2022
Aksjer i DS	8	53 388 216	53 388 216
Fordringer nærstående	10	-	-
Sum anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	26 655	25 300
Betalingsmidler	6	14 245 133	93 365
Sum omløpsmidler		14 271 788	118 665
SUM EIENDELER		67 660 004	53 506 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633
Annen egenkapital		5 964 923	(12 400 854)
Sum opptjent egenkapital		5 964 923	(12 400 854)
Sum egenkapital		41 928 056	43 289 779
Sum langsiktig gjeld		-	-
Mellomværende nærstående	10	25 731 948	10 217 102
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum kortsiktig gjeld	9	25 731 948	10 217 102
Sum gjeld		25 731 948	10 217 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 660 004	53 506 881

Oslo, 8. mai 2024

Erik Garaas
(styrets leder)

Lars P. Fasting

Truls Holthe

Mads Agerup

Penneo Dokumentnøkkel: 16T1MW-FMLHA-CDVHN-1FGWV-LCHHU-PANBM



Solheimsveien 3 AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	3 338 500	77 360 533	-	(11 552 927)	69 146 106
Årsresultat				(717 080)	(717 080)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Utbytte	-	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2022	3 338 500	52 352 133	-	(12 400 854)	43 289 779
Årsresultat				18 365 777	18 365 777
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	(19 727 500)	-	-	(19 727 500)
Egenkapital 31.12.2023	3 338 500	32 624 633	-	5 964 923	41 928 056



Solheimsveien 3 AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Resultat før skattekostnad		(1 361 723)	(717 080)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Leverandørgjeld		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(1 355)	(30 309)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		(1 363 078)	(747 389)
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		(19 727 500)	-
Endring mellomværende nærstående		35 242 346	785 500
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		15 514 846	785 500
Netto økning i betalingsmidler i perioden		14 151 768	38 111
Betalingsmidler per 1. januar		93 365	55 254
Betalingsmidler per 31. desember		14 245 133	93 365

Penneo Dokumentnøkkel: 16TMM-FMLHA-CDVHN-1FGWV-LCHHU-PANBM



Solheimsveien 3 AS NOTER

1 Generelt

Solheimsveien 3 AS eier aksjene i et eiendomsselskap, som har som 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

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.

Investeringer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden, jf Innregningsunntaket i IAS 28.

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 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisors godtgjørelse	60 000	56 250
Styrehonorar	171 150	148 330
Andre honorarer	140 675	161 279
Andre kostnader	73 084	66 716
Sum andre driftskostnader	444 908	432 575

Revisjonshonorar er inkl. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisjon	60 000	56 250
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgiving		
Andre tjenester		
Sum	60 000	56 250

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023 og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	1 242 346	285 500
Finansieringskostnader	1 242 346	285 500



Note 5 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2023	2022
Sum kundefordringer	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	26 655	25 300
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	26 655	25 300

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

Note 6 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	14 245 133	93 365
Sum betalingsmidler	14 245 133	93 365

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.23.

Note 7 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 3 035 000 aksjer a kr. 1,10, totalt kr. 3 338 500.

De største aksjonærene per 31.12.2023 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Agnes Eiendom AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høstelend	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets styrets medlemmer:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS)	1 517 348	49,99 %
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS, Risungen AS)	269 443	8,88 %
Lars P. Fasting (representerer Agnes Eiendom AS og Stiftelsen Scheibler)	104 663	3,45 %

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2023	EK pr 31.12.23
Solheimsv. 3 Eiendom AS	2007	Oslo	100 %	100,00 %	-50 550 993	173 606 780

Investeringer er bokført til kostpris - NOK 53 388 216.

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til konsernselskap	25 731 948	10 217 102
Annen kortsiktig gjeld	-	-
Sum	25 731 948	10 217 102



Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2023	2022
Solheimsveien 3 AS	Renteinntekter/Rentekostnader (-)	(1 242 346)	(285 500)
Solheimsveien 3 AS	Fordring/Gjeld (-) nærstående part	(25 731 948)	(10 217 102)

Note 11 Skatt

Beløp i NOK	2023	2022
Årets resultat før skatt	18 365 777	(717 080)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	4 040 471	-
Permanente forskjeller	(19 727 500)	-
Årets skattekostnad	-	-
Midlertidig forskjeller og utsatt skatt		
Fremførbart skattemessig underskudd	14 187 577	12 825 854
Ikke inngår i beregning av utsatt skatt	(14 187 577)	(12 825 854)
Sum utsatt skatt	-	-



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Garaas, Erik

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-744804

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-13 07:22:20 UTC



Holthe, Truls

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1245613

IP: 81.175.xxx.xxx

2024-05-13 13:20:01 UTC



Agerup, Mads

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-14 13:20:00 UTC



Fasting, Lars Petter Hadler

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2024-05-14 15:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16T1MW-FMLHA-CDVHN-1FGWV-LCHHU-PANBM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Solheimsveien 3 AS Konsern RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2023	2022
Leieinntekter	3	25 992 077	29 427 048
Kostnader eiendomsdrift	4	1 629 492	2 032 397
Andre driftskostnader	5	1 314 925	1 520 321
Verdiendring investeringseiendom	6	(75 173 062)	44 518 222
Andre gevinster/(tap) - netto	13	(921 217)	17 531 428
Driftsresultat		(53 046 619)	(1 112 464)
Renteinntekter		3 722 252	995
Finansieringskostnader	7	16 468 115	11 445 001
Resultat før skattekostnad		(65 792 482)	(12 556 470)
Skattekostnad	15	(14 179 346)	(2 620 711)
Årsresultat		(51 613 136)	(9 935 759)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		(51 613 136)	(9 935 759)
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		(51 613 136)	(9 935 759)

Penneo Dokumentnøkkel: 75COG-0V17F-MXZVI-6V3BM-1VUTN-XODMM



Solheimsveien 3 AS Konsern

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	3 619 792	4 055 975
Betalingsmidler	9	26 707 371	40 864 690
Sum omløpsmidler		30 327 163	44 920 665
SUM EIENDELER		505 649 236	591 236 321
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital	10	35 963 133	55 690 633
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	55 690 633
Annen egenkapital	6	153 797 687	205 410 824
Sum opptjent egenkapital		153 797 687	205 410 824
Sum egenkapital		189 760 820	261 101 457
Utsatt skatt	15	42 962 213	57 141 559
Bankgjeld	11	-	269 454 544
Sum langsiktig gjeld		42 962 213	326 596 103
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		315 888 417	330 134 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 649 236	591 236 321

Oslo, 8. mai 2024

Erik Garaas
(styrets leder)

Lars P. Fasting

Truls Holthe

Mads Agerup

Penneo Dokumentnøkkel: 75COG-0V17F-MXZVI-6V3BM-1VUTN-XODMM



Solheimsveien 3 AS Konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	55 690 633	215 346 583	271 037 216
Tilleggsutbytte	-	-	-
Årsresultat	-	9 935 759	(9 935 759)
Egenkapital 31.12.2022	55 690 633	205 410 824	261 101 457
Tilleggsutbytte	(19 727 500)	-	(19 727 500)
Årsresultat	-	(51 613 136)	(51 613 136)
Egenkapital 31.12.2023	35 963 133	153 797 688	189 760 821



Solheimsveien 3 AS Konsern KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		(65 792 482) -	12 556 470
Verdiendring investeringseiendom og derivater		75 116 643	26 986 794
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		436 183	49 700
Leverandørgjeld		(293 563)	5 050
Annen kortsiktig gjeld		771 917	1 038 094
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		10 238 699	15 523 168
Påkostninger på investeringseiendom		(4 123 062) -	4 068 222
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(4 123 062) -	4 068 222
Opptak av lån		-	-
Tilbakebetaling av lån		(545 456) -	545 456
Tilbakebetaling av egenkapital		(19 727 500)	-
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(20 272 956)	(545 456)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(14 157 319)	10 909 490
Betalingsmidler per 1. januar		40 864 690	29 955 202
Betalingsmidler per 31. desember		26 707 371	40 864 692

Penneo Dokumentnøkkel: 75COG-0V17F-MXZVI-6V3BM-1VUTN-XODMM



Solheimsveien 3 AS Konsern

NOTER

1 Generelt

Konsernet består av morselskapet Solheimsveien 3 AS og datterselskapet Solheimsveien 3 Eiendom AS. Driften skjer i datterselskapet som 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.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verddivurderes.

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 inntektspotensiale 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	93 000	86 250
Styrehonorar	171 150	148 330
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	797 599	880 192
Andre honorarer	172 513	252 249
Andre kostnader	80 663	153 301
Sum andre driftskostnader	1 314 925	1 520 322

Revisjonshonorar er eks. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisjon	93 000	86 250
Andre tjenester	-	-
Sum	93 000	86 250

Det er ingen ansatte i selskapet og dermed ingen lønnskostnader, og selskapet er således ikke pliktig til å ha OTP.



Note 6 Investeringseiendom

<i>Beløp i NOK</i>	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 verddivurderingen 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

<i>Beløp i NOK</i>	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
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	3 593 137	4 030 675
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3 593 137	4 030 675

Note 9 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	26 707 371	40 864 690
Sum betalingsmidler	26 707 371	40 864 690

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.23.



Note 10 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 3 035 000 aksjer a kr. 1,10, totalt kr. 3 338 500.

De største aksjonærene per 31.12.2023 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Agnes Eiendom AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høsteland	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets tillitsmenn:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS)	1 517 348	49,99 %
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS, Risungen AS,	301 126	9,92 %
Lars P. Fasting (representerer Agnes Eiendom AS)	104 663	3,45 %

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 renteendringer 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 totaleien 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 rentebærende gjeld til kreditinstitusjoner er sikret gjennom rentebytteavtalen.

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%

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

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.

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 avtale forpliktelser

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	

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

2022	Leverandørgjeld			Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld				
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

Solheimsveien 3 har en avtale om ekstern administrasjon av konsernet med Industrifinans Forretningsførsel AS. Videre har selskapet mandatavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS hvor Solheimsveien 3 AS som oppdragsgiver vil bruke Industrifinans Direkte Investeringer AS som preferert tilrettelegger i forbindelse med innhenting av kapital og som rådgivere i forbindelse med kjøp av eiendommer.

Note 15 Skatt

Beløp i NOK	2023	2022
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder		
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	(14 179 346)	(2 620 711)
Virkning av endring i skattesats		
Årets skattekostnad	(14 179 346)	(2 620 711)
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	(65 792 482)	(12 556 470)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(14 474 346)	(2 762 423)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	202 668	(3 856 914)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(1 113 336)	(2 081 745)
Endring i utsatt skatt	(14 179 346)	(2 620 711)
Endring midlertidig forkjeller	15 305 095	8 548 265
Tillegg påløpte renter GRS	79 919	152 817
Årets skattekostnad	(14 179 346)	(2 620 711)
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringseiendom	51 538 595	66 843 690
Rentederivater	2 820 856	2 808 443
Fremførbart underskudd	(11 397 238)	(12 510 574)
Sum utsatt skatt	42 962 212	57 141 559

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.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Garaas, Erik

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-744804

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-13 07:23:10 UTC



Holthe, Truls

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1245613

IP: 81.175.xxx.xxx

2024-05-13 13:21:30 UTC



Agerup, Mads

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-14 13:22:45 UTC



Fasting, Lars Petter Hadler

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2024-05-14 15:19:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 75COG-0V17F-MXZVI-6V3BM-1VUTN-XODMM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>