



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 902 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

### 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: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.11.2025

### 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, 28.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	2, 3	38 657	634 843
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		723 343	816 915
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	5, 6	789 419	733 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 512 762</b>	<b>1 550 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 783 323</b>	<b>3 008 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155 838	5 346
Annen finansinntekt		4 473	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>160 311</b>	<b>5 346</b>
Annen rentekostnad		1 381 953	1 132 174
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 381 953</b>	<b>1 132 174</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 221 642</b>	<b>-1 126 828</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 561 681</b>	<b>1 882 117</b>
Skattekostnad på resultat	7	343 570	2 023 226
<b>Årsresultat</b>	8	<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for vurderingsforskjeller	8	30 152	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avgitt konsernbidrag	7, 8	1 202 120	993 823
Avsatt til annen egenkapital	8	-14 162	-1 134 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2, 3	81 500 000	81 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	10		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 9		1 091
Andre kortsiktige fordringer		72 856	30 267
Konsernfordringer	9	2 265 869	458 717
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 338 726</b>	<b>490 075</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	333 911	114 608
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 911</b>	<b>114 608</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 672 637</b>	<b>604 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	327 097	327 097
Beholdning av egne aksjer	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>327 097</b>	<b>327 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8	32 260 916	32 230 764
Annen egenkapital	8, 13, 14, 15, 16	348 928	363 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 609 844</b>	<b>32 593 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 936 941</b>	<b>32 920 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	11 118 748	11 114 237
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 118 748</b>	<b>11 114 237</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 289 833	30 050 786
Langsiktig konserngjeld	9, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 408 581</b>	<b>41 165 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		944 301	1 009 439
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	9	2 815 311	6 431 214
Annen kortsiktig gjeld		67 503	78 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 827 116</b>	<b>7 518 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 235 697</b>	<b>48 683 733</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 763456

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 902 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

#### 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: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.11.2025

#### 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, 27.11.2025



Organisasjonsnr: 982 902 657  
SOL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	2, 3	38 657	634 843
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		723 343	816 915
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	5, 6	789 419	733 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 512 762</b>	<b>1 550 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 783 323</b>	<b>3 008 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155 838	5 346
Annen finansinntekt		4 473	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>160 311</b>	<b>5 346</b>
Annen rentekostnad		1 381 953	1 132 174
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 381 953</b>	<b>1 132 174</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 221 642</b>	<b>-1 126 828</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 561 681</b>	<b>1 882 117</b>
Skattekostnad på resultat	7	343 570	2 023 226
<b>Årsresultat</b>	8	<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for vurderingsforskjeller	8	30 152	
Avgitt konsernbidrag	7, 8	1 202 120	993 823
Avsatt til annen egenkapital	8	-14 162	-1 134 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>



Organisasjonsnr: 982 902 657  
SOL EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2, 3	81 500 000	81 000 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	10		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 9		1 091
Andre kortsiktige fordringer		72 856	30 267
Konsernfordringer	9	2 265 869	458 717
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 338 726</b>	<b>490 075</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	333 911	114 608
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 911</b>	<b>114 608</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 672 637</b>	<b>604 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 12	327 097	327 097
Beholdning av egne aksjer	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>327 097</b>	<b>327 097</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8	32 260 916	32 230 764
Annen egenkapital	8, 13, 14	348 928	363 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 609 844</b>	<b>32 593 853</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 936 941</b>	<b>32 920 950</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	11 118 748	11 114 237
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>11 118 748</b>	<b>11 114 237</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 289 833	30 050 786
Langsiktig konserngjeld	9, 10	36 289 833	30 050 786
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 408 581</b>	<b>41 165 023</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		944 301	1 009 439
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	9	2 815 311	6 431 214
Annen kortsiktig gjeld		67 503	78 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 827 116</b>	<b>7 518 710</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>51 235 697</b>	<b>48 683 733</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 982 902 657  
SOL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2024

## Sol Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 982 902 657



## RESULTATREGNSKAP

### SOL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	2, 3	38 657	634 843
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
Varekostnad		723 343	816 915
Annen driftskostnad	5, 6	789 419	733 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 512 762</b>	<b>1 550 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 783 323</b>	<b>3 008 945</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		155 838	5 346
Annen finansinntekt		4 473	0
Annen rentekostnad		1 381 953	1 132 174
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 221 642</b>	<b>-1 126 828</b>
Resultat før skattekostnad		1 561 681	1 882 117
Skattekostnad på resultat	7	343 570	2 023 226
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	7, 8	1 202 120	993 823
Avsatt til annen egenkapital	8	-14 162	-1 134 932
Overført til fond for vurderingsforskjeller	8	30 152	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>



### BALANSE

#### SOL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendom	2, 3	81 500 000	81 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6, 9	0	1 091
Andre kortsiktige fordringer		72 856	30 267
Konsernfordringer	9	2 265 869	458 717
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 338 726</b>	<b>490 075</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	333 911	114 608
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 672 637</b>	<b>604 683</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>



## BALANSE

### SOL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8, 12	327 097	327 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>327 097</b>	<b>327 097</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8	32 260 916	32 230 764
Annen egenkapital	8, 13, 14, 15, 16	348 928	363 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 609 844</b>	<b>32 593 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 936 941</b>	<b>32 920 950</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	7	11 118 748	11 114 237
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 289 833	30 050 786
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		944 301	1 009 439
Konserngjeld	9	2 815 311	6 431 214
Annen kortsiktig gjeld		67 503	78 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 827 116</b>	<b>7 518 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 235 697</b>	<b>48 683 733</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>

Brumunddal, 24.11.2025  
Styret i Sol Eiendom AS

Rolf Arne Høyen  
styreleder/daglig leder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### SOL EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		1 561 681	1 882 117
Periodens betalte skatt		0	245 823
Verdijustering investeringseiendom	2, 3	-38 657	-634 843
Endring i kundefordringer		1 091	-341
Endring i leverandørgjeld		-65 138	737 868
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 583 770	-698 925
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-124 793</b>	<b>1 040 054</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	461 343	365 157
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-461 343</b>	<b>-365 157</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	10	7 250 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 010 953	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		10 553	742 290
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	9	5 423 055	-124 160
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>805 439</b>	<b>-618 130</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		219 304	56 767
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		114 608	57 841
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>333 911</b>	<b>114 608</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

## FORENKLET IFRS

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

## KONSERN MV

Sol Eiendom AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS, som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskap kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## DRIFTSINNTEKTER

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

## 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av



eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

## **BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER**

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 6.

## **Virkelig verdi av investeringseiendommer**

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie av eiendom	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	38 657	634 843
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	4 296 085	4 559 708
<b>Sum</b>	<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>

## Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	39 678 508
Tilgang kjøpte anleggsmidler	461 343
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>40 139 851</b>
Verdijustering pr 01.01.24	41 321 492
<b>Bokført verdi 01.01.2024</b>	<b>81 000 000</b>
Tilgang i året	461 343
Årets Verdijustering	38 657
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>81 500 000</b>

Det er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 38 657 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet. Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og/eller for verdistigning i kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne type investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Markedsverdi er vurdert ut fra beliggenhet, teknisk verdi og avkastningsverdi basert på faktiske leieinntekter, med fradrag for (vurderte) årlige eierkostnader. Leilighetene kan selges enkeltvis, forutsatt at eiendommen blir seksjonert med leilighets-seksjoner.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den periode gevinsten eller tapet oppstår. De siste uavhengige verdsettelsene ble foretatt i november 2024.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.



## Note 3 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

### Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Videre benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

### Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

### Valutarisiko

Selskapet har normalt ingen eksponering mot valutarisiko som følge av transaksjoner i utenlandsk valuta. Endringer i valutakurser påvirker dermed i liten grad selskapets inntekter, kostnader og finansielle posisjon.

## Note 4 Lønnskostnader

Sol Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 5 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.



## Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

### Inntekter i 2024:

	Beløp	Interngevinst
Inntekter	0	0

### Kostnader i 2024:

	2024	2023
Kjøp av tjenester	225 000	225 000
<b>Sum</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	339 059	280 309
Endring i utsatt skatt	4 511	1 742 917
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>343 570</b>	<b>2 023 226</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 561 681	1 882 117
Permanente forskjeller	0	3 513
Endring i midlertidige forskjeller	-20 501	-611 498
Avgitt konsernbidrag	-1 541 179	-1 274 132
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	339 059	280 309
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-339 059	-280 309
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 561 681	1 882 117
Beregnet skatt av resultat før skatt	343 570	414 066
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	773
<b>Sum</b>	<b>343 570</b>	<b>414 839</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	50 539 763	50 501 105	-38 657
Fordringer	0	18 156	18 156
<b>Sum</b>	<b>50 539 763</b>	<b>50 519 261</b>	<b>-20 501</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>50 539 763</b>	<b>50 519 261</b>	<b>-20 501</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 118 748</b>	<b>11 114 237</b>	<b>-4 510</b>



## Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	327 097	32 230 764	363 090	32 920 950
Årets overskudd		30 152	1 187 959	1 218 111
Konsernbidrag avgitt			-1 202 120	-1 202 120
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>327 097</b>	<b>32 260 916</b>	<b>348 928</b>	<b>32 936 941</b>

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 265 869	458 717
<b>Sum</b>	<b>2 265 869</b>	<b>458 717</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 815 311	6 431 214
<b>Sum</b>	<b>2 815 311</b>	<b>6 431 214</b>

## Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 289 833	30 050 786
<b>Sum</b>	<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>
Gjeld sikret ved pant	36 289 833	30 050 786
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom	81 500 000	81 000 000
<b>Sum</b>	<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



## Note 12 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SOL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	654,2	327 097
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>327 097</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	500	100,0	100,0

Styreleder Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 100% av Høyen Eiendom AS.

## Note 13 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

## Note 14 Enkeltransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkeltransaksjoner som kreves opplyst om.

## Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

## Note 16 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Høyen Eiendom AS og dets morselskap Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.



## Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR  
Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Sol Eiendom AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sol Eiendom AS, som viser et overskudd på 1 218 111 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller 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.

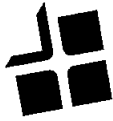
#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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.



## Revisjonsforum AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### *Andre forhold*

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 24. november 2025

**Revisjonsforum AS**

  
Jan Åge Gjerstad  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2024

## Sol Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 982 902 657



### RESULTATREGNSKAP

#### SOL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	2, 3	38 657	634 843
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
Varekostnad		723 343	816 915
Annen driftskostnad	5, 6	789 419	733 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 512 762</b>	<b>1 550 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 783 323</b>	<b>3 008 945</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		155 838	5 346
Annen finansinntekt		4 473	0
Annen rentekostnad		1 381 953	1 132 174
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 221 642</b>	<b>-1 126 828</b>
Resultat før skattekostnad		1 561 681	1 882 117
Skattekostnad på resultat	7	343 570	2 023 226
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	7, 8	1 202 120	993 823
Avsatt til annen egenkapital	8	-14 162	-1 134 932
Overført til fond for vurderingsforskjeller	8	30 152	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 218 111</b>	<b>-141 109</b>



### BALANSE

#### SOL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendom	2, 3	81 500 000	81 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6, 9	0	1 091
Andre kortsiktige fordringer		72 856	30 267
Konsernfordringer	9	2 265 869	458 717
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 338 726</b>	<b>490 075</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	333 911	114 608
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 672 637</b>	<b>604 683</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>



### BALANSE

#### SOL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8, 12	327 097	327 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>327 097</b>	<b>327 097</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8	32 260 916	32 230 764
Annen egenkapital	8, 13, 14, 15, 16	348 928	363 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 609 844</b>	<b>32 593 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 936 941</b>	<b>32 920 950</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	7	11 118 748	11 114 237
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 289 833	30 050 786
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		944 301	1 009 439
Konserngjeld	9	2 815 311	6 431 214
Annen kortsiktig gjeld		67 503	78 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 827 116</b>	<b>7 518 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 235 697</b>	<b>48 683 733</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>84 172 637</b>	<b>81 604 683</b>

Brumunddal, 24.11.2025  
Styret i Sol Eiendom AS

Rolf Arne Høyen  
styreleder/daglig leder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### SOL EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		1 561 681	1 882 117
Periodens betalte skatt		0	245 823
Verdijustering investeringseiendom	2, 3	-38 657	-634 843
Endring i kundefordringer		1 091	-341
Endring i leverandørgjeld		-65 138	737 868
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 583 770	-698 925
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-124 793</b>	<b>1 040 054</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	461 343	365 157
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-461 343</b>	<b>-365 157</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	10	7 250 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 010 953	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		10 553	742 290
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	9	5 423 055	-124 160
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>805 439</b>	<b>-618 130</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		219 304	56 767
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		114 608	57 841
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>333 911</b>	<b>114 608</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

### FORENKLET IFRS

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### KONSERN MV

Sol Eiendom AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS, som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskap kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### DRIFTSINNTEKTER

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

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av



eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

## **BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER**

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 6.

## **Virkelig verdi av investeringseiendommer**

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie av eiendom	4 257 428	3 924 865
Verdiendring investeringseiendom	38 657	634 843
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	4 296 085	4 559 708
<b>Sum</b>	<b>4 296 085</b>	<b>4 559 708</b>

## Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	39 678 508
Tilgang kjøpte anleggsmidler	461 343
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>40 139 851</b>
Verdijustering pr 01.01.24	41 321 492
<b>Bokført verdi 01.01.2024</b>	<b>81 000 000</b>
Tilgang i året	461 343
Årets Verdijustering	38 657
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>81 500 000</b>

Det er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 38 657 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet. Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og/eller for verdistigning i kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne type investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Markedsverdi er vurdert ut fra beliggenhet, teknisk verdi og avkastningsverdi basert på faktiske leieinntekter, med fradrag for (vurderte) årlige eierkostnader. Leilighetene kan selges enkeltvis, forutsatt at eiendommen blir seksjonert med leilighets-seksjoner.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den periode gevinsten eller tapet oppstår. De siste uavhengige verdsettelsene ble foretatt i november 2024.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.



## Note 3 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

### Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Videre benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

### Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

### Valutarisiko

Selskapet har normalt ingen eksponering mot valutarisiko som følge av transaksjoner i utenlandsk valuta. Endringer i valutakurser påvirker dermed i liten grad selskapets inntekter, kostnader og finansielle posisjon.

## Note 4 Lønnskostnader

Sol Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 5 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.



## Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

### Inntekter i 2024:

	Beløp	Internegevinst
Inntekter	0	0

### Kostnader i 2024:

	2024	2023
Kjøp av tjenester	225 000	225 000
<b>Sum</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	339 059	280 309
Endring i utsatt skatt	4 511	1 742 917
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>343 570</b>	<b>2 023 226</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 561 681	1 882 117
Permanente forskjeller	0	3 513
Endring i midlertidige forskjeller	-20 501	-611 498
Avgitt konsernbidrag	-1 541 179	-1 274 132
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	339 059	280 309
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-339 059	-280 309
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 561 681	1 882 117
Beregnet skatt av resultat før skatt	343 570	414 066
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	773
<b>Sum</b>	<b>343 570</b>	<b>414 839</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	50 539 763	50 501 105	-38 657
Fordringer	0	18 156	18 156
<b>Sum</b>	<b>50 539 763</b>	<b>50 519 261</b>	<b>-20 501</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>50 539 763</b>	<b>50 519 261</b>	<b>-20 501</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 118 748</b>	<b>11 114 237</b>	<b>-4 510</b>



## Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	327 097	32 230 764	363 090	32 920 950
Årets overskudd		30 152	1 187 959	1 218 111
Konsernbidrag avgitt			-1 202 120	-1 202 120
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>327 097</b>	<b>32 260 916</b>	<b>348 928</b>	<b>32 936 941</b>

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 265 869	458 717
<b>Sum</b>	<b>2 265 869</b>	<b>458 717</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 815 311	6 431 214
<b>Sum</b>	<b>2 815 311</b>	<b>6 431 214</b>

## Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 289 833	30 050 786
<b>Sum</b>	<b>36 289 833</b>	<b>30 050 786</b>
Gjeld sikret ved pant	36 289 833	30 050 786
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom	81 500 000	81 000 000
<b>Sum</b>	<b>81 500 000</b>	<b>81 000 000</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



## Note 12 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SOL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	654,2	327 097
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>327 097</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	500	100,0	100,0

Styreleder Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 100% av Høyen Eiendom AS.

## Note 13 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

## Note 14 Enkeltransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkeltransaksjoner som kreves opplyst om.

## Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

## Note 16 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Høyen Eiendom AS og dets morselskap Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.