



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 185 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSGATEN 7 B AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 726 628	24 421 741
Sum inntekter		24 726 628	24 421 741
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 515 725	7 507 983
Annen driftskostnad	2,8	4 633 332	4 240 877
Sum kostnader		12 149 057	11 748 860
Driftsresultat		12 577 571	12 672 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		139 920	194 885
Sum finansinntekter		139 920	194 885
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	7 247 151	5 402 657
Sum finanskostnader		7 247 151	5 402 657
Netto finans		-7 107 231	-5 207 772
Ordinært resultat før skattekostnad		5 470 340	7 465 109
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 203 475	1 642 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 266 865	5 822 786
Årsresultat	5	4 266 865	5 822 786
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 266 865	5 822 787
Sum overføringer og disponeringer		4 266 865	5 822 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		188 435 791	196 085 817
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		139 898	
Sum varige driftsmidler	3	188 575 689	196 085 817
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 575 689	196 085 817
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		241 225	398 349
Andre fordringer		281 317	381 063
Sum fordringer		522 542	779 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 525 780	14 992 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 525 780	14 992 521
Sum omløpsmidler		8 048 322	15 771 933
SUM EIENDELER		196 624 011	211 857 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	150 000	150 000
Overkurs		4 278 268	4 278 268
Annen innskutt egenkapital		10 606 344	10 606 344
Sum innskutt egenkapital		15 034 612	15 034 612
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 044 776	3 331 978
Sum opptjent egenkapital		3 044 776	3 331 978
Sum egenkapital	5	18 079 388	18 366 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 081 533	3 162 538
Sum avsetninger for forpliktelser		3 081 533	3 162 538
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	169 275 744	183 028 593
Sum annen langsiktig gjeld		169 275 744	183 028 593
Sum langsiktig gjeld		172 357 277	186 191 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		348 799	
Kortsiktig konserngjeld	6	5 838 547	7 300 029
Sum kortsiktig gjeld		6 187 346	7 300 029
Sum gjeld		178 544 623	193 491 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 624 011	211 857 750



Til generalforsamlingen i Solheimsgaten 7 B AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solheimsgaten 7 B AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

*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*



Uavhengig revisors beretning - Solheimsgaten 7 B AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 10. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-10 12:55

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.



Solheimsgaten 7 B AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Endresen, Ellen Christine	BANKID_MOBILE	2021-02-10 09:33 GMT+1
Lindaas, Sveinung	BANKID_MOBILE	2021-02-10 11:16 GMT+1
Nergaard, Truls	BANKID_MOBILE	2021-02-11 14:54 GMT+1

This document package contains:

- Front 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.

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Solheimsgaten 7 B AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		24 726 628	24 421 741
Sum driftsinntekter		24 726 628	24 421 741
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	7 510 128	7 507 983
Honorarer	2	51 005	95 795
Administrasjonskostnader	8	3 422 015	2 942 868
Løpende driftskostnader		819 894	1 015 804
Vedlikeholdskostnader		342 694	171 398
Utleie/markeds kostnader		0	12 808
Annen driftskostnad		3 322	0
Sum driftskostnader		12 149 057	11 746 655
Driftsresultat		12 577 571	12 675 086
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		139 920	194 885
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-7 247 151	-5 402 657
Annen rentekostnad		0	-2 205
Netto Finansresultat		-7 107 231	-5 209 977
Resultat før skattekostnad		5 470 340	7 465 110
Skattekostnad	7	1 203 475	1 642 322
Ordinært resultat		4 266 865	5 822 787
ÅRSRESULTAT	5	4 266 865	5 822 787
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		-287 202	128 765
Avgitt konsernbidrag		4 554 067	5 694 023
Sum overføringer		4 266 865	5 822 787



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD



Solheimsgaten 7 B AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		1 497 546	1 497 546
Bygninger og annen fast eiendom		186 938 245	194 392 417
Inventar		139 898	195 854
Sum varige driftsmidler	3	188 575 689	196 085 817
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		241 225	398 349
Andre fordringer		281 317	381 063
Sum Fordringer		522 542	779 412
Bankinnskudd		7 525 780	14 992 521
Sum omløpsmidler		8 048 321	15 771 933
SUM EIENDELER		196 624 011	211 857 750



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD



Solheimsgaten 7 B AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

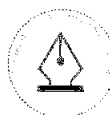
	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	150 000	150 000
Overkurs		4 278 268	4 278 268
Annen innskutt egenkapital		10 606 344	10 606 344
Sum innskutt egenkapital		15 034 612	15 034 612
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 044 776	3 331 978
Sum opptjent egenkapital		3 044 776	3 331 978
Sum egenkapital	5	18 079 388	18 366 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 081 533	3 162 538
Gjeld til foretak i samme konsern	6	169 275 744	183 028 593
Sum langsiktig gjeld		172 357 277	186 191 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		348 799	0
Skyldig konsernbidrag	7	5 838 547	7 300 029
Sum kortsiktig gjeld		6 187 346	7 300 029
Sum Gjeld		178 544 622	193 491 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 624 011	211 857 750

Lysaker, 5. februar 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD



Solheimsgaten 7 B AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorer periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	10 600	15 664
Sum	10 600	15 664

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 497 546	242 469 021	749 741	244 716 308
Tilgang				-
Avgang				-
Anskaffelseskost 31.12	1 497 546	242 469 021	749 741	244 716 308
Akk. avskrivninger 01.01	-	48 076 602	553 888	48 630 490
Avgang akk. avskr.				-
Årets av- og nedskrivninger		7 454 172	55 956	7 510 128
Akk. avskr. 31.12	-	55 530 774	609 844	56 140 618
Bokført verdi pr. 31.12	1 497 546	186 938 245	139 898	188 575 689
Økonomisk levetid		Inntil 50 år	Inntil 15 år	
Avskrivningsplan		lineær	lineær	

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	150 000	150 000
Sum	1		150 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
SEN Holding AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge KS som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	4 278 268	10 606 345	3 331 978	18 366 590
Årets resultat				4 266 865	4 266 865
Avgitt konsernbidrag				-4 554 067	-4 554 067
Egenkapital 31.12	150 000	4 278 268	10 606 345	3 044 777	18 079 389

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
SEN Holding AS	5 838 547	7 300 029	169 275 744	183 028 593
Sum	5 838 547	7 300 029	169 275 744	183 028 593

Kortsiktig gjeld er avsatt konsernbidrag.

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

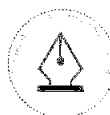
Langsiktig lån forrentes årlig med 4,1 % som er gjenstand for årlig regulering.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	1 284 480	1 606 006
Endring i utsatt skatt	-81 005	36 316
Skattekostnad ordinært resultat	1 203 475	1 642 322

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	5 470 340	7 465 110
Endring midlertidige forskjeller	368 207	-165 081
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-5 838 547	-7 300 029
Årets skattegrunnlag	-0	-0
Betalbar skatt	-0	-0
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Driftsmidler	14 006 978	14 375 185	-368 207
Sum	14 006 978	14 375 185	-368 207
Utsatt skatt	3 081 533	3 162 538	81 005



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Kjøp av tjenester	3 097 913	2 942 868
Renter på mellomværende, kostnad	7 247 151	5 402 657

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS.

Note 9 Usikkerhet og fremtidsutsikter

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko. Eiendommen leies ut som kontoreiendom. Leieinntektene til selskapet og eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2020. Per dato for styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



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

Document ID:
F136FA515B324FB7BD4F1C3440A803FD