



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	410 522	444 908
Sum kostnader		410 522	444 908
Driftsresultat		-410 522	-444 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap			19 727 500
Annen renteinntekt	4	786 394	325 531
Sum finansinntekter		786 394	20 053 031
Finansieringskostnader	4	1 275 621	1 242 346
Sum finanskostnader		1 275 621	1 242 346
Netto finans		-489 227	18 810 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-899 749	18 365 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		-899 749	18 365 777
Årsresultat		-899 749	18 365 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	27 705	26 655
Sum fordringer		27 705	26 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	6	22 419 955	14 245 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 419 955	14 245 133
Sum omløpsmidler		22 447 660	14 271 788
SUM EIENDELER		75 835 876	67 660 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	32 624 633
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum opptjent egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum egenkapital		41 028 307	41 928 056
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	34 807 569	25 731 948
Annen kortsiktig gjeld			0
Sum kortsiktig gjeld		34 807 569	25 731 948
Sum gjeld		34 807 569	25 731 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 835 876	67 660 004



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	26 513 904	25 992 077
Sum inntekter		26 513 904	25 992 077
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	66 365	1 629 492
Andre driftskostnader	5	1 508 515	1 314 925
Verdiendring investeringseiendom	6	-11 350 000	75 173 062
Andre gevinster/tap - netto	13	-3 967 606	921 217
Sum kostnader		-13 742 726	79 038 696
Driftsresultat		40 256 630	-53 046 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 052 210	3 722 252
Sum finansinntekter		6 052 210	3 722 252
Finansieringskostnader	7	18 603 788	16 468 115
Sum finanskostnader		18 603 788	16 468 115
Netto finans		-12 551 578	-12 745 863
Ordinært resultat før skattekostnad		27 705 052	-65 792 482
Skattekostnad	15	6 103 606	-14 179 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 601 446	-51 613 136
Årsresultat		21 601 446	-51 613 136
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 601 446	51 613 136
Sum overføringer og disponeringer		21 601 446	51 613 136



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	6	473 850 000	462 500 000
Sum varige driftsmidler		473 850 000	462 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	13	16 789 677	12 822 071
Sum finansielle anleggsmidler		16 789 677	12 822 071
Sum anleggsmidler		490 639 677	475 322 071
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8,13	3 401 913	3 619 794
Sum fordringer		3 401 913	3 619 794
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	24 603 488	26 707 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 603 488	26 707 371
Sum omløpsmidler		28 005 401	30 327 165
SUM EIENDELER		518 645 078	505 649 236
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	32 624 633	32 624 633



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	175 399 132	153 797 687
Sum opptjent egenkapital		175 399 132	153 797 687
Sum egenkapital		211 362 265	189 760 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	49 065 819	42 962 213
Sum avsetninger for forpliktelser		49 065 819	42 962 213
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	254 150 000	0
Rentederivater, langsiktig del			0
Sum annen langsiktig gjeld		254 150 000	0
Sum langsiktig gjeld		303 215 819	42 962 213
Kortsiktig gjeld			
Bankgjeld	11		268 909 088
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Annen kortsiktig gjeld	12	3 941 620	4 002 115
Sum kortsiktig gjeld		4 066 994	272 926 203
Sum gjeld		307 282 813	315 888 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 645 078	505 649 236



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 655947

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.05.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	410 522	444 908
Sum kostnader		410 522	444 908
Driftsresultat		-410 522	-444 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap			19 727 500
Annen renteinntekt	4	786 394	325 531
Sum finansinntekter		786 394	20 053 031
Finansieringskostnader	4	1 275 621	1 242 346
Sum finanskostnader		1 275 621	1 242 346
Netto finans		-489 227	18 810 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-899 749	18 365 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		-899 749	18 365 777
Årsresultat		-899 749	18 365 777



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	27 705	26 655
Sum fordringer		27 705	26 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	6	22 419 955	14 245 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 419 955	14 245 133
Sum omløpsmidler		22 447 660	14 271 788
SUM EIENDELER		75 835 876	67 660 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	32 624 633
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum opptjent egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum egenkapital		41 028 307	41 928 056
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	34 807 569	25 731 948
Annen kortsiktig gjeld			0
Sum kortsiktig gjeld		34 807 569	25 731 948
Sum gjeld		34 807 569	25 731 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 835 876	67 660 004



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	26 513 904	25 992 077
Sum inntekter		26 513 904	25 992 077
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	66 365	1 629 492
Andre driftskostnader	5	1 508 515	1 314 925
Verdiendring			
investeringseiendom	6	-11 350 000	75 173 062
Andre gevinster/tap - netto	13	-3 967 606	921 217
Sum kostnader		-13 742 726	79 038 696
Driftsresultat		40 256 630	-53 046 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 052 210	3 722 252
Sum finansinntekter		6 052 210	3 722 252
Finansieringskostnader	7	18 603 788	16 468 115
Sum finanskostnader		18 603 788	16 468 115
Netto finans		-12 551 578	-12 745 863
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	15	27 705 052	-65 792 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 103 606	-14 179 346
Årsresultat		21 601 446	-51 613 136
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 601 446	51 613 136
Sum overføringer og disponeringer		21 601 446	51 613 136



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	473 850 000	462 500 000
Sum varige driftsmidler		473 850 000	462 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	13	16 789 677	12 822 071
Sum finansielle anleggsmidler		16 789 677	12 822 071
Sum anleggsmidler		490 639 677	475 322 071
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8,13	3 401 913	3 619 794
Sum fordringer		3 401 913	3 619 794
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	24 603 488	26 707 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 603 488	26 707 371
Sum omløpsmidler		28 005 401	30 327 165
SUM EIENDELER		518 645 078	505 649 236
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	32 624 633	32 624 633
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	175 399 132	153 797 687
Sum opptjent egenkapital		175 399 132	153 797 687
Sum egenkapital		211 362 265	189 760 820



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	49 065 819	42 962 213
Sum avsetninger for forpliktelser		49 065 819	42 962 213
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	254 150 000	0
Rentederivater, langsiktig del			0
Sum annen langsiktig gjeld		254 150 000	0
Sum langsiktig gjeld		303 215 819	42 962 213
Kortsiktig gjeld			
Bankgjeld	11		268 909 088
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Annen kortsiktig gjeld	12	3 941 620	4 002 115
Sum kortsiktig gjeld		4 066 994	272 926 203
Sum gjeld		307 282 813	315 888 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 645 078	505 649 236



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



Solheimsveien 3 AS RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2024	2023
Andre driftskostnader	3	410 522	444 908
Driftsresultat		(410 522)	(444 908)
Inntekt fra datterselskap		-	19 727 500
Renteinntekter		786 394	325 531
Finansieringskostnader	4	1 275 621	1 242 346
Resultat før skattekostnad		(899 749)	18 365 777
Skattekostnad	11	-	-
Årsresultat		(899 749)	18 365 777

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK	Note	2024	2023
Årsresultat		(899 749)	18 365 777
Poster som ikke omklassifiseres til resultatet:		-	-
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet (netto etter skatt):		-	-



Solheimsveien 3 AS BALANSE

Beløp i NDK	Note	31.12.2024	31.12.2023
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	27 705	26 655
Betalingsmidler	6	22 419 955	14 245 133
Sum omløpsmidler		22 447 660	14 271 788
SUM EIENDELER		75 835 876	67 660 004

EGENKAPITAL OG GJELD

Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		32 624 633	32 624 633
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Annen egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum opptjent egenkapital		5 065 174	5 964 923
Sum egenkapital		41 028 307	41 928 056
Sum langsiktig gjeld		-	-
Mellomværende nærstående	10	34 807 569	25 731 948
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum kortsiktig gjeld	9	34 807 569	25 731 948
Sum gjeld		34 807 569	25 731 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 835 876	67 660 004

Oslo, 15. mai 2025

Erik Garaas
(styrets leder)

Lars P. Fasting

Truls Holthe

Mads Agers



Solheimsveien 3 AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
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
Årsresultat				(899 749)	(899 749)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2024	3 338 500	32 624 633	-	5 065 174	41 028 307



Solheimsveien 3 AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2024	2023
Resultat før skattekostnad		(899 749)	(1 361 723)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Leverandørgjeld		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(1 050)	(1 355)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		(900 799)	(1 363 078)
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		-	(19 727 500)
Endring mellomværende nærstående		9 075 621	35 242 346
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		9 075 621	15 514 846
Netto økning i betalingsmidler i perioden		8 174 822	14 151 768
Betalingsmidler per 1. januar		14 245 133	93 365
Betalingsmidler per 31. desember		22 419 955	14 245 133



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>	2024	2023
Revisors godtgjørelse	65 000	60 000
Styrehonorar	148 330	171 150
Andre honorarer	141 804	140 675
Andre kostnader	55 388	73 084
Sum andre driftskostnader	410 522	444 908

Revisjonshonorar er inkl. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisjon	65 000	60 000
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgiving		
Andre tjenester		
Sum	65 000	60 000

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024 og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	1 275 621	1 242 346
Finansieringskostnader	1 275 621	1 242 346



Note 5 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2024	2023
Sum kundefordringer	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	27 705	26 655
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	27 705	26 655

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

Note 6 Betalingsmidler

	2024	2023
Bankinnskudd	22 419 955	14 245 133
Sum betalingsmidler	22 419 955	14 245 133

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.24.

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 31.12.2024 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 styrets medlemmer:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær og styreleder 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)	196 463	6,47 %
Lars P. Fasting (representerer Agnes Eiendom AS og Stiftelsen Scheibler)	863 413	28,45 %

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2024	EK pr 31.12.24
Solheimsv. 3 Eiendom AS	2007	Oslo	100 %	100,00 %	22 303 250	195 910 030

Investeringer er bokført til kostpris - NOK 53 388 216.

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til konsernselskap	34 807 569	25 731 948
Annen kortsiktig gjeld	-	-
Sum	34 807 569	25 731 948



Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2024	2023
Solheimsveien 3 AS	Renteinntekter/Rentekostnader (-)	(1 275 621)	(1 242 346)
Solheimsveien 3 AS	Fordring/Gjeld (-) nærstående part	(34 807 569)	(25 731 948)

Note 11 Skatt

Beløp i NOK	2024	2023
Årets resultat før skatt	(899 749)	18 365 777
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(197 945)	4 040 471
Permanente forskjeller	-	(19 727 500)
Årets skattekostnad	-	-
Midlertidig forskjeller og utsatt skatt		
Fremførbart skattemessig underskudd	15 087 326	14 187 577
Ikke inngår i beregning av utsatt skatt	(15 087 326)	(14 187 577)
Sum utsatt skatt	-	-



Solheimsveien 3 AS Konsern RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2024	2023
Leieinntekter	3	26 513 904	25 992 077
Kostnader eiendomsdrift	4	66 365	1 629 492
Andre driftskostnader	5	1 508 515	1 314 925
Verdiendring investeringseiendom	6	11 350 000 -	75 173 062
Andre gevinster/(tap) - netto	13	3 967 606 -	921 217
Driftsresultat		40 256 630	(53 046 619)
Renteinntekter		6 052 210	3 722 252
Finansieringskostnader	7	18 603 788	16 468 115
Resultat før skattekostnad		27 705 052	(65 792 482)
Skattekostnad	15	6 103 606	(14 179 346)
Årsresultat		21 601 446	(51 613 136)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2024	2023
Årsresultat		21 601 446	(51 613 136)
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		21 601 446	(51 613 136)



Solheimsveien 3 AS Konsern

BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
Investeringseiendom	6	473 850 000	462 500 000
Rentederivater, langsiktig del	13	16 789 677	12 822 071
Sum anleggsmidler		490 639 677	475 322 071
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8, 13	3 401 913	3 619 792
Betalingsmidler	9	24 603 487	26 707 371
Sum omløpsmidler		28 005 400	30 327 163
SUM EIENDELER		518 645 078	505 649 236
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital	10	35 963 133	35 963 133
Sum innskutt egenkapital		35 963 133	35 963 133
Annen egenkapital	6	175 399 132	153 797 687
Sum opptjent egenkapital		175 399 132	153 797 687
Sum egenkapital		211 362 265	189 760 820
Utsatt skatt	15	49 065 819	42 962 213
Bankgjeld	11	254 150 000	-
Sum langsiktig gjeld		303 215 819	42 962 213
Leverandørgjeld		125 374	15 000
Bankgjeld	11	-	268 909 088
Annen kortsiktig gjeld	12	3 941 620	4 002 115
Sum kortsiktig gjeld		4 066 994	272 926 203
Sum gjeld		307 282 813	315 888 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 645 078	505 649 236

Oslo, 15. mai 2025

Erik Gåraas
(styrets leder)

Truls Holthe

Lars P. Fasting

Mads Agerholm



Solheimsveien 3 AS Konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
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
Tilleggsutbytte	-		-
Årsresultat		21 601 446	21 601 446
Egenkapital 31.12.2024	35 963 133	175 399 134	211 362 267



Solheimsveien 3 AS Konsern KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		27 705 052 -	65 792 482
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(15 317 606)	75 116 643
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		217 879	436 183
Leverandørgjeld		110 374 -	293 563
Annen kortsiktig gjeld		(60 495)	771 917
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		12 655 204	10 238 699
Påkostninger på investeringseiendom		- -	4 123 062
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		- -	4 123 062
Opptak av lån		254 150 000	-
Tilbakebetaling av lån		(268 909 088) -	545 456
Tilbakebetaling av egenkapital		- -	19 727 500
Innbetaling av egenkapital			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(14 759 088)	(20 272 956)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(2 103 884) -	14 157 319
Betalingsmidler per 1. januar		26 707 371	40 864 690
Betalingsmidler per 31. desember		24 603 487	26 707 371



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 verdivurderes.

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

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

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale 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 sikringsbøkføring. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet. Rentederivatene måles løpende til virkelig verdi i balansen, og verdiendringene føres på linjen "Andre gevinster/(tap) - netto" i resultatet.

Lån

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

Skatt

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

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

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Fakturert leie for perioden	26 513 904	25 992 077
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
Sum	26 513 904	25 992 077

Leieavtalen løper frem til 28. februar 2038.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

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

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisors godtgjørelse	101 000	93 000
Styrehonorar	148 330	171 150
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	941 839	797 599
Andre honorarer	256 504	172 513
Andre kostnader	60 843	80 663
Sum andre driftskostnader	1 508 515	1 314 925

Revisjonshonorar er eks. mva.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisjon	101 000	93 000
Andre tjenester	-	-
Sum	101 000	93 000

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

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2024	2023
Diskonteringsrente/exit yield	5,49 %	5,62 %
Leieinntekt per m2	1 161	1 130
Ledige lokaler	0 %	0 %

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2024:

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

Note 7 Finansieringskostnader

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

Note 8 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2024	2023
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	3 374 208	3 593 137
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3 374 208	3 593 137

Note 9 Betalingsmidler

	2024	2023
Bankinnskudd	24 603 487	26 707 371
Sum betalingsmidler	24 603 487	26 707 371

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.24.



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 31.12.2024 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 og styreleder 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,	196 463	6,47 %
Lars P. Fasting (representerer Agnes Eiendom AS og Stiftelsen Scheibler)	863 413	28,45 %

Note 11 Lån

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

Lånet i Nordea har ved utgangen av året en variabel rente lik NIBOR 3M+margin. Lånets påløpte renter og avdrag betales kvartalsvis. For å eliminere risiko knyttet til rentendringer i markedet, er det inngått rentebytteavtaler hvor selskapet betaler fastrente og mottar flytende rente. 78,7 % av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Selskapets lån forfaller i juli 2026 og utestående beløp er MNOK 254.

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

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



Note 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

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

Markedsrisiko

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

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger søkes sikret ved å inngå rentebytteavtaler. 78,7 % av 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	2024	2023
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	658 249	546 394
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		658 249	546 394

Markedsverdi ved utgangen av 2024 var positiv med følgende per derivat:

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

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

Likviditetsrisiko

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

Selskapet har en begrenset likviditetsrisiko. Selskapets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 62 %. Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste årene.

Forfallstabell for avtale forpliktelser

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

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

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

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.

Rentederivat 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 mandatatvtale 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

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder		
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	6 103 606	(14 179 346)
Virkning av endring i skattesats		
Årets skattekostnad	6 103 606	(14 179 346)
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	27 705 052	(65 792 482)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	6 095 112	(14 474 346)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	(872 873)	202 668
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(1 583 088)	(1 113 336)
Endring i utsatt skatt	6 103 606	(14 179 346)
Endring midlertidig forskjeller	(3 647 644)	15 305 095
Tillegg påløpte renter GRS	8 494	79 919
Årets skattekostnad	6 103 606	(14 179 346)
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investerings eiendom	55 186 239	51 538 595
Rentederivater	3 693 729	2 820 856
Fremførbart underskudd	(9 814 150)	(11 397 238)
Sum utsatt skatt	49 065 819	42 962 212



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 2024, 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 2024, 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 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 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.

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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 19. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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