

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

Organisasjonsnummer: 831 570 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Deas Asset Management Operations AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 831570512

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 953 032	10 190 897
Annen driftsinntekt		636 323	31 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 589 355</b>	<b>10 222 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		2 904 501
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	991 817	1 045 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 060 612	2 426 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 052 429</b>	<b>6 376 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 536 927</b>	<b>3 845 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 593	5
Annen finansinntekt		187 500	46 998
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>265 093</b>	<b>47 003</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	829 712	210 561
Annen rentekostnad		913	380 416
Annen finanskostnad		9 966	499
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>840 591</b>	<b>591 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-575 498</b>	<b>-544 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 961 428</b>	<b>3 301 012</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 531 514	726 223
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 589 976	2 737 915
Overført fra annen egenkapital		-160 062	-163 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	22 221 825	23 199 497
Maskiner og anlegg	2		
Prosjekt under utførelse	2	283 468	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	1 800	15 945
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 507 094</b>	<b>23 215 442</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 507 094</b>	<b>23 215 442</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 836 413	3 121 074
Andre kortsiktige fordringer		17 203	14 171
Konsernfordringer	3	7 082 306	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 935 922</b>	<b>3 135 245</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3		2 669 929
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>2 669 929</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 935 922</b>	<b>5 805 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 443 015</b>	<b>29 020 616</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 840 080	3 000 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 840 080</b>	<b>3 000 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>5 940 080</b>	<b>6 100 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	476 702	521 848
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>476 702</b>	<b>521 848</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	14 980 800	14 980 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 980 800</b>	<b>14 980 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 457 502</b>	<b>15 502 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 740	6 264
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 193 394	616 816
Kortsiktig konserngjeld	3	7 166 637	4 208 477
Annen kortsiktig gjeld		2 627 663	2 586 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 045 434</b>	<b>7 417 826</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 502 936</b>	<b>22 920 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 443 015</b>	<b>29 020 616</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 360788

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 570 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Deas Asset Management Operations AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2024

---

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



Organisasjonsnr: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 953 032	10 190 897
Annen driftsinntekt		636 323	31 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 589 355</b>	<b>10 222 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		2 904 501
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	991 817	1 045 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 060 612	2 426 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 052 429</b>	<b>6 376 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 536 927</b>	<b>3 845 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 593	5
Annen finansinntekt		187 500	46 998
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>265 093</b>	<b>47 003</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	829 712	210 561
Annen rentekostnad		913	380 416
Annen finanskostnad		9 966	499
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>840 591</b>	<b>591 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-575 498</b>	<b>-544 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 531 514	726 223
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 589 976	2 737 915



Overført fra annen egenkapital	-160 062	-163 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>



Organisasjonsnr: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	22 221 825	23 199 497
Maskiner og anlegg	2		
Prosjekt under utførelse	2	283 468	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 6	1 800	15 945
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 507 094</b>	<b>23 215 442</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 507 094</b>	<b>23 215 442</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		2 836 413	3 121 074
Andre kortsiktige fordringer			
		17 203	14 171
Konsernfordringer	3	7 082 306	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 935 922</b>	<b>3 135 245</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	3		2 669 929
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>2 669 929</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 935 922</b>	<b>5 805 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 443 015</b>	<b>29 020 616</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		



Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 840 080	3 000 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 840 080</b>	<b>3 000 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>5 940 080</b>	<b>6 100 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	476 702	521 848
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>476 702</b>	<b>521 848</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	14 980 800	14 980 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 980 800</b>	<b>14 980 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 457 502</b>	<b>15 502 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 740	6 264
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 193 394	616 816
Kortsiktig konserngjeld	3	7 166 637	4 208 477
Annen kortsiktig gjeld		2 627 663	2 586 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 045 434</b>	<b>7 417 826</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 502 936</b>	<b>22 920 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 443 015</b>	<b>29 020 616</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solheimveien 2-4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solheimveien 2-4 AS

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 avviklet.

### 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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: WM2LG-115PU-7UKJA-QEMMO-Z121T-EP0AD



# PENNEO

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

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

## Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 12:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WM2LG-115PU-7UKJA-OEMMO-Z121T-EP0AD

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

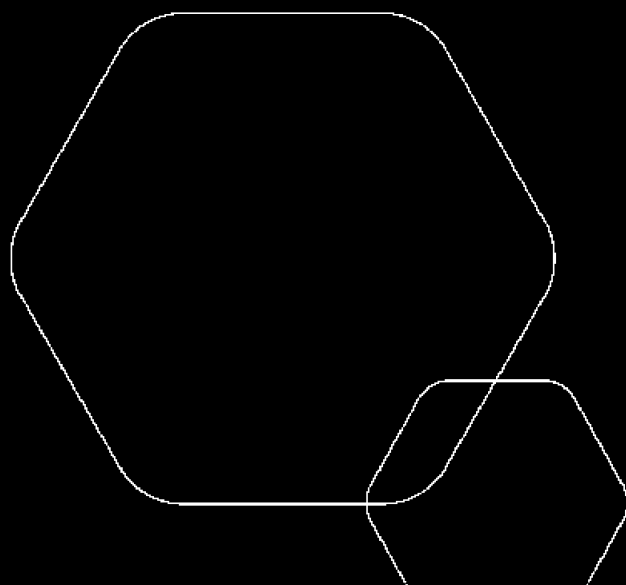
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Solheimveien 2-4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 831 570 512



### RESULTATREGNSKAP

#### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		9 953 032	10 190 897
Annen driftsinntekt		636 323	31 546
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 589 355</b>	<b>10 222 443</b>
Lønnskostnad	1	0	2 904 501
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	991 817	1 045 500
Annen driftskostnad	1	2 060 612	2 426 956
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 052 429</b>	<b>6 376 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 536 927</b>	<b>3 845 486</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		77 593	5
Annen finansinntekt		187 500	46 998
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	829 712	210 561
Annen rentekostnad		913	380 416
Annen finanskostnad		9 966	499
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-575 498</b>	<b>-544 473</b>
Resultat før skattekostnad		6 961 428	3 301 012
Skattekostnad på resultat	4	1 531 514	726 223
<b>Resultat</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		5 589 976	2 737 915
Overført fra annen egenkapital		160 062	163 126
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 429 914</b>	<b>2 574 789</b>

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 2



### BALANSE

#### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<strong>ANLEGGSMIDLER</strong>			
<strong>VARIGE DRIFTSMIDLER</strong>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	22 221 825	23 199 497
Prosjekt under utførelse	2	283 468	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	1 800	15 945
<strong>Sum varige driftsmidler</strong>		<strong>22 507 094</strong>	<strong>23 215 442</strong>
<strong>Sum anleggsmidler</strong>		<strong>22 507 094</strong>	<strong>23 215 442</strong>
 <strong>OMLØPSMIDLER</strong>			
 <strong>FORDRINGER</strong>			
Kundefordringer		2 836 413	3 121 074
Andre kortsiktige fordringer		17 203	14 171
Konsernfordringer	3	7 082 306	0
<strong>Sum fordringer</strong>		<strong>9 935 922</strong>	<strong>3 135 245</strong>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	0	2 669 929
<strong>Sum omløpsmidler</strong>		<strong>9 935 922</strong>	<strong>5 805 174</strong>
<strong>Sum eiendeler</strong>		<strong>32 443 015</strong>	<strong>29 020 616</strong>

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 3



### BALANSE

#### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>3 100 000</strong>	<strong>3 100 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	5	2 840 080	3 000 141
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>2 840 080</strong>	<strong>3 000 141</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>5 940 080</strong>	<strong>6 100 141</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	4	476 702	521 848
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	3	14 980 800	14 980 800
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>14 980 800</strong>	<strong>14 980 800</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		57 740	6 264
Skyldig offentlige avgifter		1 193 394	616 816
Konserngjeld	3	7 166 637	4 208 477
Annen kortsiktig gjeld		2 627 663	2 586 269
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>11 045 434</strong>	<strong>7 417 826</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>26 502 936</strong>	<strong>22 920 474</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>32 443 015</strong>	<strong>29 020 616</strong>

Oslo, 04.03.2024  
Styret i Solheimveien 2-4 AS

Lise Berge Brattvåg  
styreleder

Lars Flåøyen  
styremedlem

Peder Hakon Schjoldager  
styremedlem

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

## DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

## 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 OG LANGSIKTIG GJELD

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG KORTSIKTIG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommens drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## 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.

## KONSERNBIDRAG

Avgitt konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring over resultatet. Skyldig bidrag pr. 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet ble kjøpt fra BAS-gruppen 30.09.2022. Tidligere eier hadde gjennomsnittlig 2 årsverk. Ny eier ved DEAS Norway Balanced Holding AS har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder.

Lønnskostnader for året 2022 gjelder derfor for tidligere eier frem til 30.09.2022:

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	0	2 461 254
Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader og andre ytelser	0	443 247
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 904 501</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk frem til 30.09.2022: 2

## Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til BDO AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2023 kr 59 680

## Note 2 Anleggsnote

	<b>Tomt</b>	<b>Bygning og teknisk installasjon</b>	<b>Prosjekt under utførelse</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, o.l.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	135 900	48 932 563	0	92 645	49 161 108
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	283 468	0	283 468
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>135 900</b>	<b>48 932 563</b>	<b>283 468</b>	<b>92 645</b>	<b>49 444 576</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	26 846 638	0	90 845	26 937 483
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>135 900</b>	<b>22 085 925</b>	<b>283 468</b>	<b>1 800</b>	<b>22 507 093</b>
Årets avskrivninger økonomisk levetid	0	977 672 10-50 år	0	14 145 5 år	991 817



## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Innestående bankmidler i konsernkonto	7 082 306	-534 641
<b>Sum</b>	<b>7 082 306</b>	<b>-534 641</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	14 980 800	14 980 800
Avgitt konsernbidrag	7 166 636	3 510 147
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	163 689
<b>Sum</b>	<b>22 147 436</b>	<b>18 654 636</b>

Selskapets likvider er organisert i konsernets konsernkontoordning, der enkeltselskaper har mulighet til å trekke på likvider i andre selskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Selskapet har et langsiktig lån fra DEAS Norway Balanced Holding AS med en fastrente på 5,5% per år.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 576 660	772 232
Endring i utsatt skattefordel	-45 146	-46 009
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 531 514</b>	<b>726 223</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 961 428	3 301 012
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	205 207	209 134
Avgitt konsernbidrag	-7 166 636	-3 510 147
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 576 660	772 232
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 576 660	-772 232
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 166 827	2 372 034	205 207
<b>Sum</b>	<b>2 166 827</b>	<b>2 372 034</b>	<b>205 207</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>2 166 827</b>	<b>2 372 034</b>	<b>205 207</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>476 702</b>	<b>521 848</b>	<b>45 146</b>
Effekt av endring av skattesats	0	0	

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	3 100 000	0	3 000 141	6 100 141
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>3 100 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000 141</b>	<b>6 100 141</b>
Årets resultat			5 429 914	5 429 914
Konsernbidrag avgitt			-5 589 976	-5 589 976
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>3 100 000</b>	<b>0</b>	<b>2 840 080</b>	<b>5 940 080</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets banklån.  
Bokført verdi av eiendommen utgjør 22 221 825 pr 31.12

Banklån i morselskap utgjør kr 50 000 000 pr 31.12. Det er fra morselskapet gitt 1. prioritets panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i grn 105 bnr. 143 og 236 Lørenskog (3029)

## Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
<b>Aksjekapital</b>			
A-aksjer	20	31 000	620 000
B-aksjer	80	31 000	2 480 000

A-aksjer teller med 10 stemmer, B-aksjer teller med 1 stemme. Forøvrig gir hver aksje samme rett i selskapet.

### Eierstruktur

Deas Norway Balanced Holding AS eier samtlige aksjer i selskapet.

## Note 8 Regnskapsfører

Regnskapsfører for selskapet er DEAS Asset Management Operations AS.

Morselskapet, DEAS Norway Balanced Property Fund AS, utarbeider konsernselskap hvor selskapet inngår. Konsernregnskapet kan fås ved henvende til konsernets porteføljeforvalter, DEAS Fund Management AS. Forretningskontor: Postboks 2882 Solli, 0255 Oslo

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Lise Berge Brattvåg**

cc0cf195-c011-4193-a8b6-b41bfd603012 - 2024-03-04 11:02:02 UTC +02:00  
BankID - 2938c8ab-6143-4374-a6f2-5ece6ba10756 - NO

**Peder Hakon Schjoldager**

1c0a7dd4-0913-4052-a773-8677df5ca598 - 2024-03-04 11:32:37 UTC +02:00  
BankID - bfca0e53-568c-4b51-b690-85397426cc4f - NO

**Lars Flåøyen**

698c45b2-e292-44c6-a2d6-53c019263976 - 2024-03-04 11:31:58 UTC +02:00  
BankID - 9289f190-c4f5-4e4e-b413-f73cce3dd506 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/1e511a54-3bb9-43e7-9f23-745a9328449d>

 **visma sign**  
www.vismasign.com