



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 046 101  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLO UTLEIEBOLIG 4 AS  
Forretningsadresse: C/O Solo Eiendom AS  
Sanden 1  
3264 LARVIK

### 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: Mads Tobias Bjerke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 02.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |      | 847 865          | 1 413 574        |
| Annen driftsinntekt                           |      | 1 362 270        |                  |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>2 210 135</b> | <b>1 413 574</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Annen driftskostnad                           |      | 836 770          | 919 560          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>836 770</b>   | <b>919 560</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>1 373 365</b> | <b>494 014</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 3 746            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>3 746</b>     |                  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 681 579          | 587 680          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>681 579</b>   | <b>587 680</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-677 833</b>  | <b>-587 680</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>695 532</b>   | <b>-93 665</b>   |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | 153 017          | -20 607          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                  |
| Udekket tap                                   | 2, 2 | 542 515          | -73 058          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                   | 3    | 378 325           | 531 342           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>     |      | <b>378 325</b>    | <b>531 342</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |      |                   |                   |
| Utleieboliger                         | 5    | 8 642 176         | 19 577 481        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        |      | <b>8 642 176</b>  | <b>19 577 481</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |      | <b>9 020 501</b>  | <b>20 108 823</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                     |      |                   |                   |
| Kundefordringer                       |      | 14 577            | 53 450            |
| Andre kortsiktige fordringer          |      | 6 637             | 7 887             |
| Konsernfordringer                     |      |                   | 2 862 221         |
| <b>Sum fordringer</b>                 |      | <b>21 214</b>     | <b>2 923 558</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |      | <b>21 214</b>     | <b>2 923 558</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>9 041 715</b>  | <b>23 032 381</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Aksjekapital                          | 1, 2 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Udekket tap                           | 2    | 1 341 333         | 1 883 848         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>-1 341 333</b> | <b>-1 883 848</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>-1 311 333</b> | <b>-1 853 848</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |             | 22 422            | 319 991           |
| Kortsiktig konserngjeld         | 5, 6        | 10 330 626        | 24 560 262        |
| Annen kortsiktig gjeld          |             |                   | 5 975             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>10 353 048</b> | <b>24 886 229</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>10 353 048</b> | <b>24 886 229</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>9 041 715</b>  | <b>23 032 381</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492824

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 046 101  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLO COLIVING AS  
Forretningsadresse: C/O Solo Eiendom AS  
Sanden 1  
3264 LARVIK

#### 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: Mads Tobias Bjerke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024

---

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: 926 046 101  
SOLO COLIVING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |             | 847 865          | 1 413 574        |
| Annen driftsinntekt                           |             | 1 362 270        |                  |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>2 210 135</b> | <b>1 413 574</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                  |                  |
| Annen driftskostnad                           |             | 836 770          | 919 560          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>836 770</b>   | <b>919 560</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>1 373 365</b> | <b>494 014</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |             | 3 746            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>3 746</b>     |                  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |             | 681 579          | 587 680          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>681 579</b>   | <b>587 680</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-677 833</b>  | <b>-587 680</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             |                  |                  |
| Skattekostnad på resultat                     | 3           | 153 017          | -20 607          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |             | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                  |                  |
| Udekket tap                                   | 2, 2        | 542 515          | -73 058          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |



Organisasjonsnr: 926 046 101  
SOLO COLIVING AS

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>                   | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |             |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |             |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |             |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                   | 3           | 378 325           | 531 342           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>     |             | <b>378 325</b>    | <b>531 342</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |             |                   |                   |
| Utleieboliger                         | 5           | 8 642 176         | 19 577 481        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        |             | <b>8 642 176</b>  | <b>19 577 481</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |             | <b>9 020 501</b>  | <b>20 108 823</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>                          |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                     |             |                   |                   |
| Kundefordringer                       |             | 14 577            | 53 450            |
| Andre kortsiktige fordringer          |             | 6 637             | 7 887             |
| Konsernfordringer                     |             |                   | 2 862 221         |
| <b>Sum fordringer</b>                 |             | <b>21 214</b>     | <b>2 923 558</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |             | <b>21 214</b>     | <b>2 923 558</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |             | <b>9 041 715</b>  | <b>23 032 381</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |             |                   |                   |
| Aksjekapital                          | 1, 2        | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |             | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |             |                   |                   |
| Udekket tap                           | 2           | 1 341 333         | 1 883 848         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |             | <b>-1 341 333</b> | <b>-1 883 848</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                |             | <b>-1 311 333</b> | <b>-1 853 848</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |             | 22 422            | 319 991           |
| Kortsiktig konserngjeld               | 5, 6        | 10 330 626        | 24 560 262        |
| Annen kortsiktig gjeld                |             |                   | 5 975             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |             | <b>10 353 048</b> | <b>24 886 229</b> |



|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Sum gjeld                | 10 353 048 | 24 886 229 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 9 041 715  | 23 032 381 |



Organisasjonsnr: 926 046 101  
SOLO COLIVING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Solo Coliving AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solo Coliving AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Alesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

Pemneo Dokumentnøkkel: MZLEG-UEFQT-LBF5Z-WWBGW-ZIK4K-F5I6D



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

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

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

Sandefjord

KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 13:23:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZLEG-UEFQT-LBF5Z-WWBGW-ZIK4K-F5I6D

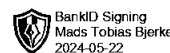
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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



# Årsrapport

**2023**

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Solo Coliving AS**

Org.nr.:926 046 101





## RESULTATREGNSKAP

### SOLO COLIVING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER           | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| Leieinntekter                               |      | 847 865          | 1 413 574        |
| Annen driftsinntekt                         |      | 1 362 270        | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>2 210 135</b> | <b>1 413 574</b> |
| Annen driftskostnad                         |      | 836 770          | 919 560          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>836 770</b>   | <b>919 560</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>1 373 365</b> | <b>494 014</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                          |      | 3 746            | 0                |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern    |      | 681 579          | 587 680          |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |      | <b>-677 833</b>  | <b>-587 680</b>  |
| Resultat før skattekostnad                  |      | 695 532          | -93 665          |
| Skattekostnad på resultat                   | 3    | 153 017          | -20 607          |
| <b>Årsresultat</b>                          |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |
| <b>OVERFØRINGER</b>                         |      |                  |                  |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | 2    | 542 515          | 0                |
| Overført til udekket tap                    | 2    | 0                | 73 058           |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>542 515</b>   | <b>-73 058</b>   |



### BALANSE

#### SOLO COLIVING AS

| EIENDELER                         | Note | 2023             | 2022              |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>              |      |                  |                   |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>     |      |                  |                   |
| Utsatt skattefordel               | 3    | 378 325          | 531 342           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |      | <b>378 325</b>   | <b>531 342</b>    |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>        |      |                  |                   |
| Utleieboliger                     | 5    | 8 642 176        | 19 577 481        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>    |      | <b>8 642 176</b> | <b>19 577 481</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>          |      | <b>9 020 501</b> | <b>20 108 823</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>               |      |                  |                   |
| <b>FORDRINGER</b>                 |      |                  |                   |
| Kundefordringer                   |      | 14 577           | 53 450            |
| Andre kortsiktige fordringer      |      | 6 637            | 7 887             |
| Konsernfordringer                 |      | 0                | 2 862 221         |
| <b>Sum fordringer</b>             |      | <b>21 214</b>    | <b>2 923 558</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>           |      | <b>21 214</b>    | <b>2 923 558</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>              |      | <b>9 041 715</b> | <b>23 032 381</b> |



## BALANSE

### SOLO COLIVING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD            | Note | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>     |      |                   |                   |
| Aksjekapital                    | 1, 2 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>     |      |                   |                   |
| Udekket tap                     | 2    | -1 341 333        | -1 883 848        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |      | <b>-1 341 333</b> | <b>-1 883 848</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>-1 311 333</b> | <b>-1 853 848</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 22 422            | 319 991           |
| Konserngjeld                    | 5, 6 | 10 330 626        | 24 560 262        |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0                 | 5 975             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>10 353 048</b> | <b>24 886 229</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>10 353 048</b> | <b>24 886 229</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>9 041 715</b>  | <b>23 032 381</b> |

Larvik, 22.05.2024  
Styret i Solo Coliving AS

---

Mads Tobias Bjerke  
styreleder/daglig leder



## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

SOLO COLIVING AS

### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi.

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen

### Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 000 aksjer á kr 1. Alle aksjer har like rettigheter.

| Navn                | Antall aksjer | Eierandel |
|---------------------|---------------|-----------|
| Solo Utleiebolig AS | 30 000        | 100 %     |



## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

SOLO COLIVING AS

### Note 2 Egenkapital

|                          | Aksje-<br>kapital | Annen<br>egenkapital | Udekket<br>tap | Sum        |
|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------|------------|
| Egenkapital pr. 31.12.22 | 30 000            | -                    | -1 883 848     | -1 853 848 |
| Årets resultat           |                   |                      | 542 515        | 542 515    |
| Egenkapital pr. 31.12.23 | 30 000            | 0                    | -1 341 333     | -1 311 333 |

Regnskapet er satt opp med tanke på fortsatt drift.

Ifølge uavhengige takster, så ligger det betydelige merverdier i eiendommene. Styret mener reell egenkapital og soliditeten i selskapet og konsernet er tilfredsstillende.

### Note 3 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skattefordel og endring i utsatt skattefordel

| Midlertidige forskjeller       | Endring    | 2023      | 2022      |
|--------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Varige driftsmidler            | -938 506   | 2 311 394 | 1 372 888 |
| Fordringer                     | 0          | 0         | 0         |
| Gevinst- og tapskonto          | -1 225 490 | 1 312 821 | 87 331    |
| Netto midlertidige forskjeller | -2 163 996 | 3 624 215 | 1 460 219 |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Underskudd til fremføring                             | -5 343 871 | -3 875 407 |
| Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-) i balansen | -1 719 656 | -2 415 188 |

#### Utsatt skatt

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Utsatt skatt/ skattefordel (-) (22 % av grunnlag utsatt skattefordel) | -378 324 | -531 341 |
| Herav ikke balanseført  | 0        | 0        |
| Utsatt skatt/skattefordel (-) i balansen                              | -378 324 | -531 341 |

| Grunnlag for betalbar skatt   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| Resultat før skattekostnad  | 695 532    | -93 665    |
| Permanente forskjeller  | 0          | 0          |
| Grunnlag for årets skattekostnad  | 695 532    | -93 665    |
| Endring i midlertidige forskjeller                                      | -2 163 996 | -1 460 219 |
| Grunnlag for betalbar skatt før benyttelse av underskudd til fremføring | -1 468 463 | -1 553 883 |
| Benyttet underskudd til fremføring                                      | 0          | 0          |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet                        | -1 468 463 | -1 553 883 |
| Avgitt konsernbidrag  | 0          | 0          |
| Benyttet underskudd til fremføring                                      | 0          | 0          |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)              | -1 468 463 | -1 553 883 |

#### Årets skattekostnad består av:

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | 0       | 0       |
| Endring utsatt skatt  | 153 017 | -20 606 |
| Skattekostnad   | 153 017 | -20 606 |

#### Betalbar skatt i balansen

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Betalbar skatt            | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |



## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

### SOLO COLIVING AS

#### Note 4 Pantstillelser

| Pantsikret gjeld i Solo Utleiebolig (med solidaransvar i konsernet): | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| DnB (Solo Utleiebolig AS)  | 84 280 500         | 99 521 500         |
| DnB (Solo Næring AS)   | 12 972 000         | 13 248 000         |
| Fundingpartner   | 30 000 000         | 17 300 000         |
| Aprila Bank  | 950 000            | 500 000            |
| <b>Sum pantsikret gjeld</b>  | <b>128 202 500</b> | <b>130 569 500</b> |

#### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Tomter og bygninger - Brannvaktgate 1 AS                    | 5 778 834          | 5 417 157          |
| Tomter og bygninger - Kongegata 20A AS                      | 9 213 932          | 8 996 376          |
| Tomter og bygninger - Romberggata 2 AS                      | 6 520 023          | 6 399 483          |
| Tomter og bygninger - Solo Coliving AS                      | 8 642 176          | 19 577 481         |
| Tomter og bygninger - Storgata 23 Larvik AS                 | 7 885 721          | 7 885 721          |
| Tomter og bygninger - Reipbanegata 10 og 12 AS              |                    | 4 132 169          |
| Tomter og bygninger - Storgata 9 og 11 AS                   | 8 020 626          | 7 937 501          |
| Tomter og bygninger - AAG Larvik AS                         | 30 532 885         | 29 552 017         |
| Tomter og bygninger - Heddalsvegen 46 - 52 Notodden AS      | 12 381 907         | 10 046 375         |
| Tomter og bygninger - Mariusgården AS                       | 953 052            | 723 873            |
| Tomter og bygninger - Sønsebergveien 1 AS                   | 7 799 655          | 8 435 188          |
| Tomter og bygninger - Øvre Torggate 29 AS                   | 14 384 575         | 14 373 295         |
| <b>Sum bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet</b> | <b>112 113 386</b> | <b>123 476 636</b> |

Selskapene i konsernet er del av konsernkontoordning, og således er samtlige selskap solidarisk ansvarlige for enhver forpliktelse overfor banken som har ytt kreditt.

#### Note 5 Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler              | Utleieboliger    | Sum varige driftsmidler |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.          | 19 577 481       | 19 577 481              |
| Tilgang                          | 1 512 166        | 1 512 166               |
| Avgang                           | 12 447 472       | 12 447 472              |
| Anskaffelseskost 31.12.          | 8 642 176        | 8 642 176               |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0                | 0                       |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>  | <b>8 642 176</b> | <b>8 642 176</b>        |

|                             |       |   |
|-----------------------------|-------|---|
| Årets avskrivninger         | 0     | 0 |
| Forventet økonomisk levetid | Evig  |   |
| Avskrivningsplan            | Ingen |   |



## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

SOLO COLIVING AS

### Note 6 Mellomværende med nærstående selskap og ledende personer

| Konsernfordringer                                | Konsernfordringer   |                   |
|--|---------------------|-------------------|
|  | 2023                | 2022              |
| Solo Utleiebolig AS                              | 0                   | 2 862 221         |
| <b>Gjeld til nærstående parter/selskap:</b>      | <b>Konserngjeld</b> |                   |
|  | <b>2023</b>         | <b>2022</b>       |
| Gjeld konsernkonto - se note 7 (Solo Eiendom AS) | 10 047 085          | 24 560 262        |
| Solo Eiendom AS                                  | 283 541             | 0                 |
| <b>Sum konserngjeld</b>                          | <b>10 330 626</b>   | <b>24 560 262</b> |

### Note 7 Konsernkonto

| Konsernkonto                           | Mellomværende konsernkonto |                |
|--|----------------------------|----------------|
|  | 2023                       | 2022           |
| Solo Eiendom AS                        | 31 826 754                 | 28 157 307     |
| Solo Utleiebolig AS                    | 69 732 850                 | 78 368 795     |
| AAG Larvik AS                          | -25 865 011                | -25 363 876    |
| Brannvaktsgate 1 AS                    | -5 944 110                 | -5 547 742     |
| Heddalsvegen 46-52 Notodden AS         | -12 235 113                |                |
| Kongegata 20A AS                       | -8 749 336                 | -8 799 389     |
| Mariusgården AS                        | -249 138                   | -181 264       |
| Reipbanegata 10 og 12 AS               |                            | -3 828 449     |
| Romberggata 2 AS                       | -5 271 489                 | -5 576 456     |
| Solo Utvikling AS                      | 68 589                     | 82 058         |
| Solo Minilager AS                      | 38 889                     | 119 447        |
| Solo Næring AS                         | 6 605 176                  | 7 494 560      |
| Storgata 23 Larvik AS                  | -7 979 997                 | -8 014 134     |
| Storgata 9 og 11 Larvik AS             | -8 485 374                 | -8 810 749     |
| Sønsebergveien AS                      | -7 365 665                 | -8 330 628     |
| Øvre Torggate 29 AS                    | -14 725 865                | -14 494 684    |
| Solo Coliving AS                       | -10 047 085                | -24 560 262    |
| <b>Sum disponibelt på konsernkonto</b> | <b>1 354 075</b>           | <b>714 534</b> |

Selskapets konto er knyttet opp mot et konsernkontosystem med andre selskap i konsernet.  
Det betyr at innestående på konto kan disponeres av andre selskap knyttet mot konsernkontoen.

Konsernkontoen renteberegnes slik at selskap med innestående på konto mottar renteinntekter og selskap med trekk belastes rente.  
Datterselskaps trekk på konsernkonto er kortsiktig fordring og tilsvarende innestående er kortsiktig gjeld i morselskapet.  
Sum konsernkonto er netto innestående eller netto gjeld til banken og oppført som bankkonto eller kassekreditt i morselskapet.