



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 354  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 30  
0352 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Valeur Botnen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	3	28 286 856	27 983 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 286 856</b>	<b>27 983 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostander eiendomsdrift	4	1 985 008	1 618 308
Andre driftskostnader	5	1 115 780	1 040 716
Verdiendring investeringseiendom	6	-70 582 199	-117 440 838
Andre gevinster/tap - netto		-1 675 086	7 791 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>-69 156 497</b>	<b>-106 989 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 443 353</b>	<b>134 973 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		364	1 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>364</b>	<b>1 333</b>
Finansieringskostnader	7	8 726 643	8 744 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 726 643</b>	<b>8 744 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 726 279</b>	<b>-8 743 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>88 717 074</b>	<b>126 230 134</b>
Skattekostnad	16	19 517 756	27 781 733
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	6	574 000 000	500 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
Rentederivater, langsiktig del			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	9,14	4 098 663	176 294
Konsernfordringer	15	9 431 605	
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 530 268</b>	<b>176 294</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	10	29 899 948	10 156 658
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 899 948</b>	<b>10 156 658</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 430 216</b>	<b>10 332 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 520 501</b>	<b>40 520 501</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	174 023 990	118 969 875
Annen egenkapital		38 717 219	24 572 015
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>212 741 209</b>	<b>143 541 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>253 261 710</b>	<b>184 062 391</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	16	86 919 133	67 401 377
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>86 919 133</b>	<b>67 401 377</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	270 000 000	244 886 690
Rentederivater, langsiktig del	14	4 765 776	6 440 862
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 765 776</b>	<b>251 327 552</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 684 909</b>	<b>318 728 929</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 513	39 964
Kortsiktig konserngjeld	15		5 403 940
Annen kortsiktig gjeld	13	2 180 084	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 483 597</b>	<b>7 541 633</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 168 506</b>	<b>326 270 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 953</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 456317

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 354  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMSVVEIEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 30  
0352 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Valeur Botnen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	3	28 286 856	27 983 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 286 856</b>	<b>27 983 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostander eiendomsdrift	4	1 985 008	1 618 308
Andre driftskostnader	5	1 115 780	1 040 716
Verdiendring			
investeringseiendom	6	-70 582 199	-117 440 838
Andre gevinster/tap - netto		-1 675 086	7 791 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>-69 156 497</b>	<b>-106 989 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 443 353</b>	<b>134 973 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		364	1 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>364</b>	<b>1 333</b>
Finansieringskostnader	7	8 726 643	8 744 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 726 643</b>	<b>8 744 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 726 279</b>	<b>-8 743 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	16	19 517 756	27 781 733
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	6	574 000 000	500 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
Rentederivater, langsiktig del			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	9,14	4 098 663	176 294
Konsernfordringer	15	9 431 605	
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 530 268</b>	<b>176 294</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	10	29 899 948	10 156 658
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 899 948</b>	<b>10 156 658</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 430 216</b>	<b>10 332 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 520 501</b>	<b>40 520 501</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	174 023 990	118 969 875
Annen egenkapital		38 717 219	24 572 015
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>212 741 209</b>	<b>143 541 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>253 261 710</b>	<b>184 062 391</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	16	86 919 133	67 401 377
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>86 919 133</b>	<b>67 401 377</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	270 000 000	244 886 690
Rentederivater, langsiktig del	14	4 765 776	6 440 862
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 765 776</b>	<b>251 327 552</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 684 909</b>	<b>318 728 929</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 513	39 964
Kortsiktig konserngjeld	15		5 403 940
Annen kortsiktig gjeld	13	2 180 084	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 483 597</b>	<b>7 541 633</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 168 506</b>	<b>326 270 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 953</b>



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM 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	100.00	1100.00	110000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Solheimsveien 3 AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

## Note

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note





Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solheimsveien 3 Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat og egenkapitaloppstilling og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Solheimsveien 3 Eiendom AS



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-05-05 11:25

**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.



## Solheimsveien 3 Eiendom AS RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Leieinntekter	3	28 286 856	27 983 863
Kostnader eiendomsdrift	4	1 985 008	1 618 308
Andre driftskostnader	5	1 115 780	1 040 716
Verdiendring investeringseiendom	6	70 582 199	117 440 838
Andre gevinster/(tap) - netto		1 675 086	(7 791 987)
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 443 353</b>	<b>134 973 690</b>
Renteinntekter		364	1 333
Finansieringskostnader	7	8 726 643	8 744 889
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 717 074</b>	<b>126 230 134</b>
Skattekostnad	16	19 517 756	27 781 733
<b>Årsresultat</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

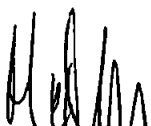
Beløp i NOK	Note	2021	2020
<b>Årsresultat</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>
Utvidet resultat for året		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>69 199 318</b>	<b>98 448 401</b>




## Solheimsveien 3 Eiendom AS BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2021	31.12.2020
Investeringseiendom	6	574 000 000	500 000 000
Rentederivater, langsiktig del	14		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	9, 14	4 098 663	176 294
Mellomværende nærstående	15	9 431 605	-
Betalingsmidler	10	29 899 948	10 156 658
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 430 215</b>	<b>10 332 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 953</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	11	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 520 501</b>	<b>40 520 501</b>
Fond for urealiserte gevinster	6	174 023 990	118 969 875
Annen egenkapital		38 717 219	24 572 015
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>212 741 209</b>	<b>143 541 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>253 261 710</b>	<b>184 062 391</b>
Rentederivater, langsiktig del	14	4 765 776	6 440 862
Utsatt skatt	16	86 919 133	67 401 377
Bankgjeld	12	270 000 000	244 886 690
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 684 909</b>	<b>318 728 929</b>
Leverandørgjeld		303 513	39 964
Mellomværende nærstående	15	-	5 403 940
Annen kortsiktig gjeld	13	2 180 084	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 483 597</b>	<b>7 541 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 168 506</b>	<b>326 270 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>617 430 216</b>	<b>510 332 953</b>

Oslo, 4.mai 2022

  
Mads Aggen  
(styrets leder)

  
Trygve V. Botnen



## Solheimsveien 3 Eiendom AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>110 000</b>	<b>40 410 501</b>	<b>27 366 021</b>	<b>17 727 468</b>	<b>85 613 990</b>
<i>Årsresultat</i>			91 603 854	6 844 547	98 448 401
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>110 000</b>	<b>40 410 501</b>	<b>118 969 875</b>	<b>24 572 015</b>	<b>184 062 391</b>
<i>Årsresultat</i>			55 054 115	14 145 204	69 199 318
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>110 000</b>	<b>40 410 501</b>	<b>174 023 990</b>	<b>38 717 219</b>	<b>253 261 710</b>

## Solheimsveien 3 Eiendom AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		88 717 074	126 230 134
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(72 257 285)	(109 648 851)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		(3 922 369)	13 310
Leverandørgjeld		263 550	(188 994)
Annen kortsiktig gjeld		82 355	(926 544)
Betalte skatter		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra driften</b>		<b>12 883 326</b>	<b>15 479 055</b>
Kjøp av investeringseiendom			
Påkostninger på investeringseiendom		(3 417 801)	(2 559 165)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(3 417 801)</b>	<b>(2 559 165)</b>
Opptak av lån		270 000 000	-
Tilbakebetaling av lån		(244 886 690)	(15 505 204)
Endring mellomværende nærstående		(14 835 544)	9 146 631
Innbetaling av egenkapital		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>10 277 766</b>	<b>(6 358 573)</b>
Netto økning i betalingsmidler i perioden		19 743 290	6 561 317
Betalingsmidler per 1. januar		10 156 658	3 595 341
<b>Betalingsmidler per 31. desember</b>		<b>29 899 948</b>	<b>10 156 658</b>



## Solheimsveien 3 Eiendom AS

### NOTER

#### 1 Generelt

Solheimsveien 3 Eiendom AS 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

###### Investeringseiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investeringseiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom inngår.

Investeringsseiendom 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. Balanseføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investeringseiendom 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 investeringseiendom 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 sikringsbokføring. 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 skatteforpliktelse innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelse 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>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturert leie for perioden	28 286 856	27 983 863
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
<b>Sum</b>	<b>28 286 856</b>	<b>27 983 863</b>

Fremtidig minimumsleie er som følger: årlig leie fra mars 2023 er i henhold leieavtale med Oda avtalt til NOK 25 000 000. Avtalen løper frem til 28. februar 2038.

## Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	1 380 442	1 385 044
Forsikring	136 055	130 777
Vedlikehold	288 494	97 815
Andre kostnader	180 017	4 671
<b>Sum kostnader eiendomsdrift</b>	<b>1 985 008</b>	<b>1 618 307</b>

## Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisors godtgjørelse	30 000	21 000
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	921 467	838 120
Andre honorarer	138 074	149 179
Andre kostnader	26 239	32 416
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 115 780</b>	<b>1 040 715</b>

## Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	30 000	21 000
Andre tjenester	-	-
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>21 000</b>

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Det er ingen ansatte i selskapet og dermed ingen lønnskostnader, og selskapet er således ikke pliktig til å ha OTP.



## Note 6 Investeringseiendom

Beløp i NOK	2021	2020
Balanseført beløp 1. januar	500 000 000	380 000 000
Påkostninger	3 417 801	2 559 165
Verdiendring som er resultatført	70 582 199	117 440 835
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)		
<b>Virkelig verdi iht. IFRS 13</b>	<b>574 000 000</b>	<b>500 000 000</b>

### Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

	2021	2020
Diskonteringsrente/exit yield	4,25 %	5,00 %
Leieinntekt per m2	1 087	1 087
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 31.12.2021:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	(31 888 889)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	35 875 000

## Note 7 Finansieringskostnader

Beløp i NOK	2021	2020
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	6 039 719	7 447 545
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	179 793	50 471
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	2 507 131	1 246 873
<b>Finansieringskostnader</b>	<b>8 726 643</b>	<b>8 744 889</b>

## Note 9 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2021	2020
Brutto kundefordringer	-	-
Tapsavsetning kundefordringer	-	-
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Brutto andre fordringer	-	-
Brutto forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-
Tapsavsetning andre fordringer og forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	4 098 663	176 294
<b>Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler</b>	<b>4 098 663</b>	<b>176 294</b>

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

## Note 10 Betalingsmidler

	2021	2020
Bankinnskudd	29 899 948	10 156 658
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>29 899 948</b>	<b>10 156 658</b>

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.21.



## Note 11 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 100 aksjer a kr. 1 100, totalt kr. 110 000.

De største aksjonærene per 31.12.2021 er:	Eierandel
Solheimsveien 3 AS	100 %
<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>

## Note 12 Lån

Utløpsprofil langsiktig gjeld	Rente	Løpetid	2021	2020
Rentebærende gjeld	NIBOR	1-2 år	1 090 912	31 010 408
Rentebærende gjeld	NIBOR	3-5 år	268 909 088	213 876 282
<b>Totalt</b>			<b>270 000 000</b>	<b>244 886 690</b>
Klassifisert som kortsiktig			-	-
<b>Klassifisert som langsiktig</b>			<b>270 000 000</b>	<b>244 886 690</b>

Første års avdrag er klassifisert som "langsiktig gjeld" i balansen.

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 en rentebytteavtale hvor selskapet betaler fastrente og mottar flytende rente. 83,5% av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Eiendommen er stillet som 1. prioritert pant i Nordea. Eiendommen er fullt utleid.

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	2 180 084	2 097 729
<b>Sum</b>	<b>2 180 084</b>	<b>2 097 729</b>



## Note 14 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. 83,5% av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Solheimsveien 3 Eiendom AS har tre rentesikringsavtaler med Nordea:

- 1) Den ene var ved utgangen av 2021 på NOK 229 381 486 som løper til mars 2023 og har fast rente på 1,67%.
- 2) Den andre er på MNOK 50 med start i april 2023 og løpetid til april 2026 og har fast rente på 2,061%
- 3) Den tredje 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	2021	2020
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	575 190	530 586
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
<b>Sum endring i egenkapitalen</b>		<b>575 190</b>	<b>530 586</b>

### 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 64 %. Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste årene.

### Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2021	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
0-6 måneder	3 981 028	303 513	2 180 084	6 464 625
6-12 måneder	3 981 028	-	-	3 981 028
1-2 år	13 933 598	-	-	13 933 598
2-5 år	268 500 000	-	-	268 500 000
Mer enn 5 år	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>290 395 654</b>	<b>303 513</b>	<b>2 180 084</b>	<b>292 879 251</b>

2020	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	77 240	2 097 729	2 174 969
6-12 måneder	-	-	-	-
1-2 år	47 810 408	-	-	47 810 408
2-5 år	239 076 282	-	-	239 076 282
Mer enn 5 år	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>286 886 690</b>	<b>77 240</b>	<b>2 097 729</b>	<b>289 061 659</b>

### 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.

Rentederivater er bokført til virkelig verdi.



## Note 15 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2021	2020
Solheimsveien 3 AS	Rentekostnader(-)/Renteinntekter		(50 471)
Solheimsveien 3 AS	Gjeld (-)/Fordring nærstående part	9 431 605	(5 403 940)

## Note 16 Skatt

Beløp i NOK	2021	2020
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder		
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	19 517 766	27 781 733
Virkning av endring i skattesats		
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>19 517 766</b>	<b>27 781 733</b>
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
<b>Skattekostnad i utvidet resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Årets resultat før skatt	88 717 074	126 230 134
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	19 517 756	27 770 629
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	(368 519)	1 714 237
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(2 277 781)	(2 306 405)
Endring i utsatt skatt	19 517 766	27 781 733
Endring midlertidig forkjeller	(16 871 456)	(27 178 461)
Endring i skattesats		
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>19 517 766</b>	<b>27 781 733</b>
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investerings eiendom	99 884 889	83 013 433
Rentederivater	(1 048 471)	(1 416 990)
Fremførbart underskudd	(11 917 285)	(14 195 067)
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>86 919 133</b>	<b>67 401 377</b>