



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trygve Valeur Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	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, 08.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	3	312 692	545 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>312 692</b>	<b>545 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-312 692</b>	<b>-545 699</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	181 845	56 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 845</b>	<b>56 469</b>
Finansieringskostnader	4	0	11 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>11 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>181 845</b>	<b>45 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	10	0	5 403 943
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>53 388 216</b>	<b>58 792 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 388 216</b>	<b>58 792 159</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	7 012	16 494
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 012</b>	<b>16 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	6	55 254	10 374 729
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 254</b>	<b>10 374 729</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 266</b>	<b>10 391 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 450 482</b>	<b>69 183 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		52 352 133	77 360 533
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital		-11 683 774	-11 552 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 683 774</b>	<b>-11 552 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 006 859</b>	<b>69 146 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			37 276
Kortsiktig konserngjeld	10	9 431 602	0
Annen kortsiktig gjeld		12 020	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 450 481</b>	<b>69 183 382</b>



### Konsernets 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	1 428 471	1 586 415
Verdiendring investeringseiendom	6	-70 582 199	-117 440 838
Andre gevinster/tap - netto		-1 675 086	7 791 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>-68 843 806</b>	<b>-106 444 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 130 662</b>	<b>134 427 991</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 416	7 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 416</b>	<b>7 328</b>
Finansieringskostnader	7	8 546 850	8 705 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 546 850</b>	<b>8 705 753</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 544 434</b>	<b>-8 698 425</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>88 586 228</b>	<b>125 729 566</b>
Skattekostnad	16	19 488 970	27 671 608
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	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	4 105 675	192 788
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 105 675</b>	<b>192 788</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	10	29 955 202	20 531 387
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 955 202</b>	<b>20 531 387</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 060 877</b>	<b>20 724 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 060 877</b>	<b>520 724 175</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	11	52 352 133	77 360 533
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	6	215 346 583	146 249 321
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>215 346 583</b>	<b>146 249 321</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>271 037 216</b>	<b>226 948 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	16	59 762 270	40 273 300
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>59 762 270</b>	<b>40 273 300</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>334 528 046</b>	<b>291 600 852</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 513	77 240
Annen kortsiktig gjeld	13	2 192 104	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 495 617</b>	<b>2 174 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 023 663</b>	<b>293 775 821</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 060 879</b>	<b>520 724 175</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 455753

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### 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 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, 18.06.2022

---

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



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	3	312 692	545 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>312 692</b>	<b>545 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-312 692</b>	<b>-545 699</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	181 845	56 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 845</b>	<b>56 469</b>
Finansieringskostnader	4	0	11 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>11 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>181 845</b>	<b>45 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 847</b>	<b>-500 568</b>



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	10	0	5 403 943
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>53 388 216</b>	<b>58 792 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 388 216</b>	<b>58 792 159</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	7 012	16 494
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 012</b>	<b>16 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	6	55 254	10 374 729
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 254</b>	<b>10 374 729</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 266</b>	<b>10 391 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 450 482</b>	<b>69 183 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		52 352 133	77 360 533
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-11 683 774	-11 552 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 683 774</b>	<b>-11 552 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 006 859</b>	<b>69 146 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			37 276
Kortsiktig konserngjeld	10	9 431 602	0
Annen kortsiktig gjeld		12 020	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 450 481</b>	<b>69 183 382</b>



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<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	1 428 471	1 586 415
Verdiendring			
investeringseiendom	6	-70 582 199	-117 440 838
Andre gevinster/tap - netto		-1 675 086	7 791 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>-68 843 806</b>	<b>-106 444 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 130 662</b>	<b>134 427 991</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 416	7 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 416</b>	<b>7 328</b>
Finansieringskostnader	7	8 546 850	8 705 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 546 850</b>	<b>8 705 753</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 544 434</b>	<b>-8 698 425</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	16	19 488 970	27 671 608
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

## KONSERNBALANSE

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		4 105 675	192 788
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 105 675</b>	<b>192 788</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	10	29 955 202	20 531 387
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 955 202</b>	<b>20 531 387</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 060 877</b>	<b>20 724 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 060 877</b>	<b>520 724 175</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	11	52 352 133	77 360 533
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	215 346 583	146 249 321
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>215 346 583</b>	<b>146 249 321</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>271 037 216</b>	<b>226 948 354</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	59 762 270	40 273 300



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>59 762 270</b>	<b>40 273 300</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>334 528 046</b>	<b>291 600 852</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 513	77 240
Annen kortsiktig gjeld	13	2 192 104	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 495 617</b>	<b>2 174 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 023 663</b>	<b>293 775 821</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 060 879</b>	<b>520 724 175</b>



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer			0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
			Ordinære aksjer

Ordinære aksjer  
Ordinære aksjer  
Ordinære aksjer  
Ordinære aksjer

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Solheimsveien 3 AS	Oslo



Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Organisasjonsnr: 991 090 061  
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solheimsveien 3 AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

.....  
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 AS



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller å 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 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 AS Konsern RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Leieinntekter	3	28 286 856	27 983 863
Kostnader eiendomsdrift	4	1 985 008	1 618 308
Andre driftskostnader	5	1 428 471	1 586 415
Verdiendring investeringseiendom	6	70 582 199	117 440 838
Andre gevinster/(tap) - netto		1 675 086	(7 791 987)
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 130 662</b>	<b>134 427 991</b>
Renteinntekter		2 416	7 328
Finansieringskostnader	7	8 546 850	8 705 753
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 586 228</b>	<b>125 729 566</b>
Skattekostnad	16	19 488 970	27 671 608
<b>Årsresultat</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT


<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>
<b>Utvidet resultat for året</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>69 097 258</b>	<b>98 057 958</b>



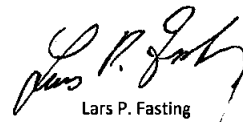
## Solheimsveien 3 AS Konsern BALANSE

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	4 105 675	192 788
Betalingsmidler	10	29 955 202	20 531 387
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 060 877</b>	<b>20 724 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 060 879</b>	<b>520 724 175</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	55 690 633	80 699 033
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
Annen egenkapital	6	215 346 583	146 249 321
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>215 346 583</b>	<b>146 249 321</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>271 037 216</b>	<b>226 948 354</b>
Rentederivater, langsiktig del	14	4 765 776	6 440 862
Utsatt skatt	16	59 762 270	40 273 300
Bankgjeld	12	270 000 000	244 886 690
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>334 528 046</b>	<b>291 600 852</b>
Leverandørgjeld		303 513	77 240
Annen kortsiktig gjeld	13	2 192 104	2 097 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 495 617</b>	<b>2 174 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 023 663</b>	<b>293 775 821</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 060 879</b>	<b>520 724 175</b>

Oslo, 4.mai 2022

  
Erik Garås  
(styrets leder)

  
Truls Holthe

  
Lars P. Fasting

  
Mads Agerup



## Solheimsveien 3 AS Konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>70 724 033</b>	<b>48 191 368</b>	<b>118 915 401</b>
Aksjeutvidelse	9 975 000		9 975 000
Årsresultat		98 057 958	98 057 958
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>80 699 033</b>	<b>146 249 326</b>	<b>226 948 359</b>
Utbytte	(25 008 400)		(25 008 400)
Årsresultat		69 097 257	69 097 257
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>55 690 633</b>	<b>215 346 583</b>	<b>271 037 216</b>



## Solheimsveien 3 AS Konsern KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		88 586 228	125 729 566
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(72 257 284)	(109 648 851)
<b>Endringer i arbeidskapital</b>			
Forsukksbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		(3 912 887)	12 831
Leverandørgjeld		226 274	(151 718)
Annen kortsiktig gjeld		94 375	(926 544)
Betalte skatter		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra driften</b>		<b>12 736 706</b>	<b>15 015 284</b>
Påkostninger på investeringseiendom		(3 417 801)	(2 559 167)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(3 417 801)</b>	<b>(2 559 167)</b>
Opptak av lån		270 000 000	-
Tilbakebetaling av lån		(244 886 690)	(15 505 204)
Tilbakebetaling av egenkapital		(25 008 400)	0
Innbetaling av egenkapital			9 975 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>104 910</b>	<b>(5 530 204)</b>
Netto økning i betalingsmidler i perioden		9 423 815	6 925 913
Betalingsmidler per 1. januar		20 531 387	13 605 474
<b>Betalingsmidler per 31. desember</b>		<b>29 955 202</b>	<b>20 531 387</b>



## Solheimsveien 3 AS Konsern

### 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.

Dette er selskapets første årsregnskap etter reglene om forenklet IFRS. Tidspunktet for overgang til måling etter IFRS var 1. januar 2019. Tidligere ble årsregnskapet avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Virkningen av endring fra tidligere god regnskapsskikk og forenklet IFRS fremkommer av note 18.

##### 2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

###### Investerings eiendom

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

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle lånekostnader. Lånekostnader balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verdifunderes.

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

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

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

**Inntektsføring**

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskuddsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

**Kundefordringer, andre fordringer og utlån**

Kundefordringer måles ved førstegangsinnregning til fakturert beløp på grunn av kort løpetid. Andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

**Betalingsmidler**

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

**Rentederivater**

Selskapets rentebytteavtaler er inngått for økonomisk sikring av flytende rentebetalinger på lån. Selskapet benytter seg ikke av 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 skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil forelligge 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	86 250	61 250
Styrehonorar	182 560	154 035
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	921 467	838 120
Andre honorarer	174 012	457 804
Andre kostnader	64 183	75 204
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 428 472</b>	<b>1 586 413</b>

## Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	86 250	52 250
Andre tjenester	-	9 000
<b>Sum</b>	<b>86 250</b>	<b>61 250</b>

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



## Note 6 Investeringseiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Balanseført beløp 1. januar	500 000 000	380 000 000
Påkostninger	3 417 801	2 559 162
Verdiendring som er resultatført	70 582 199	117 440 838
<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 verdivurderingen 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

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	6 039 719	7 447 545
Rentekostnad gjeld til konsernselskap		
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	2 507 131	1 258 208
<b>Finansieringskostnader</b>	<b>8 546 850</b>	<b>8 705 753</b>

## Note 9 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2021	2020
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	4 098 663	192 788
<b>Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler</b>	<b>4 098 663</b>	<b>192 788</b>

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

## Note 10 Betalingsmidler

	2021	2020
Bankinnskudd	29 955 202	20 531 387
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>29 955 202</b>	<b>20 531 387</b>

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.21.



## Note 11 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 3 035 000 aksjer a kr. 1,10, totalt kr. 3 338 500.

De største aksjonærene per 31.12.2021 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Tollbugata 1 AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høsteland	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
<b>Totalt</b>	<b>3 035 000</b>	<b>100 %</b>

Aksjer representert av selskapets tillitsmenn:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS)	1 517 348	49,99 %
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS, Risungen AS, og er aksjonær i Tollbugata 1 AS)	301 126	9,92 %
Lars P.Fasting (aksjonær i Tollbugata 1 AS)	104 663	3,45 %

## 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 renteendringer 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.

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpte rentekostnader	560 914	960 438
Gjeld til konsernselskap		
Annen kortsiktig gjeld	1 631 190	1 137 291
<b>Sum</b>	<b>2 192 104</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 rentebærende gjeld til kreditinstitusjoner er sikret gjennom rentebytteavtalen.

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 avtale forpliktelser

2021	Leverandørgjeld		Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld			
0-6 måneder	3 981 028	303 513	2 192 104	6 476 645
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>2 192 104</b>	<b>292 891 271</b>

2020	Leverandørgjeld		Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld			
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

Solheimsveien 3 har en avtale om ekstern administrasjon av konsernet med Industrifinans Forretningsførsel AS. Videre har selskapet mandatavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS hvor Solheimsveien 3 AS som oppdragsgiver vil bruke Industrifinans Direkte Investeringer AS som preferert tilrettelegger i forbindelse med innhenting av kapital og som rådgivere i forbindelse med kjøp av eiendommer.

## Note 16 Skatt

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	1 714 237	(487 392)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(2 306 405)	(1 914 818)
Endring i utsatt skatt	27 781 733	3 669 245
Endring midlertidig forkjeller	(27 178 461)	(1 333 488)
Endring i skattesats		
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>27 781 733</b>	<b>3 669 245</b>
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringseiendom	75 391 956	58 520 500
Rentederivater	(1 048 471)	(1 416 990)
Fremførbart underskudd	(14 581 215)	(16 830 210)
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>59 762 270</b>	<b>40 273 300</b>



## Solheimsveien 3 AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre driftskostnader	3	312 692	545 699
<b>Driftsresultat</b>		<b>(312 692)</b>	<b>(545 699)</b>
Renteinntekter	4	181 845	56 469
Finansieringskostnader	4	-	11 338
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(130 847)</b>	<b>(500 568)</b>
Skattekostnad	12	-	-
<b>Årsresultat</b>		<b>(130 847)</b>	<b>(500 568)</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(130 847)</b>	<b>(500 568)</b>
Poster som ikke omklassifiseres til resultatet:		-	-
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet (netto etter skatt):		-	-

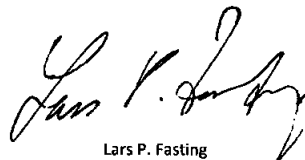


**Solheimsveien 3 AS**  
**BALANSE**

Beløp i NOK	Note	31.12.2021	31.12.2020
Aksjer i DS	8	53 388 216	53 388 216
Fordringer nærstående	10	-	5 403 943
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 388 216</b>	<b>58 792 159</b>
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	7 012	16 494
Betalingsmidler	6	55 254	10 374 729
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 266</b>	<b>10 391 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 450 481</b>	<b>69 183 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		52 352 133	77 360 533
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 690 633</b>	<b>80 699 033</b>
Annen egenkapital		(11 683 774)	(11 552 927)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(11 683 774)</b>	<b>(11 552 927)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 006 859</b>	<b>69 146 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Leverandørgjeld		-	37 276
Mellomværende nærstående	10	9 431 602	-
Annen kortsiktig gjeld		12 020	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	9	<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 450 481</b>	<b>69 183 382</b>

Oslo, 4.mai 2022

  
Erik Garaas  
(styrets leder)

  
Lars P. Fasting

  
Truls Holthe

  
Mads Agerup



## Solheimsveien 3 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>3 025 000</b>	<b>67 699 033</b>	-	<b>(11 052 359)</b>	<b>59 671 674</b>
Årsresultat				(500 568)	(500 568)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Akseutvidelse	313 500	9 661 500	-	-	9 975 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 338 500</b>	<b>77 360 533</b>	-	<b>(11 552 927)</b>	<b>69 146 106</b>
Årsresultat				(130 847)	(130 847)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Utbytte	-	(25 008 400)	-	-	(25 008 400)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>3 338 500</b>	<b>52 352 133</b>	-	<b>(11 683 774)</b>	<b>44 006 859</b>



## Solheimsveien 3 AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad		(130 847)	(500 568)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Leverandørgjeld		(25 256)	37 276
Annen kortsiktig gjeld		9 482	(480)
Betalte skatter		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra driften</b>		<b>(146 621)</b>	<b>(463 772)</b>
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		(25 008 400)	-
Endring mellomværende nærstående		14 835 545	(9 146 631)
Innbetaling av egenkapital		-	9 975 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(10 172 855)</b>	<b>828 369</b>
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(10 319 476)	364 597
Betalingsmidler per 1. januar		10 374 730	10 010 133
<b>Betalingsmidler per 31. desember</b>		<b>55 254</b>	<b>10 374 730</b>



## Solheimsveien 3 AS

### NOTER

#### 1 Generelt

Solheimsveien 3 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

###### Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer måles ved førstegangsinnregning til fakturert beløp på grunn av kort løpetid. Andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

###### Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

###### Investeringer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden, jf Innregningsunntaket i IAS 28.

###### Lån

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

###### Skatt

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

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

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

###### Hendelser etter balansedagen

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



## Note 3 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisors godtgjørelse	56 250	40 250
Styrehonorar	182 560	154 035
Andre honorarer	35 938	308 625
Andre kostnader	37 944	42 789
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>312 692</b>	<b>545 699</b>

## Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	56 250	31 250
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgiving		9 000
Andre tjenester		
<b>Sum</b>	<b>56 250</b>	<b>40 250</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	-	-
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	-	11 339
<b>Finansieringskostnader</b>	<b>-</b>	<b>11 339</b>



## Note 5 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2021	2020
Brutto kundefordringer	-	-
Tapsavsetning kundefordringer	-	-
<b>Sum kundefordringer</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	7 012	16 494
<b>Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler</b>	<b>7 012</b>	<b>16 494</b>

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

## Note 6 Betalingsmidler

	2021	2020
Bankinnskudd	55 254	10 374 729
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>55 254</b>	<b>10 374 729</b>

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.21.

## Note 7 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 3 035 000 aksjer a kr. 1,10, totalt kr. 3 338 500.

De største aksjonærene per 31.12.2021 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Tollbugata 1 AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høstelend	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
<b>Totalt</b>	<b>3 035 000</b>	<b>100 %</b>

Aksjer representert av selskapets styrets medlemmer:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS)	1 517 348	49,99 %
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS, Risungen AS, og er aksjonær i Tollbugata 1 AS)	269 443	8,88 %
Lars P. Fasting (aksjonær i Tollbugata 1 AS)	104 663	3,45 %

## Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2021	EK pr 31.12.21
Solheimsv. 3 Eiendom AS	2007	Oslo	100 %	100,00 %	69 199 318	253 261 710

Investeringer er bokført til kostpris - NOK 53 388 216.

## Note 9 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til konsernselskap	9 431 602	-
Annen kortsiktig gjeld	12 020	37 276
<b>Sum</b>	<b>9 443 622</b>	<b>37 276</b>



## Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2021	2020
Solheimsveien 3 AS	Renteinntekter/Rentekostnader (-)	179 793	50 471
Solheimsveien 3 AS	Fordring/Gjeld (-) nærstående part	(9 431 602)	5 403 940

## Note 11 Skatt

Beløp i NOK	2021	2020
Årets resultat før skatt	(130 847)	(500 569)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	-	-
<b>Årets skattekostnad</b>	-	-
<b>Midlertidig forskjeller og utsatt skatt</b>		
Fremførbart skattemessig underskudd	12 108 774	11 977 927
Ikke inngår i beregning av utsatt skatt	(12 108 774)	(11 977 927)
<b>Sum utsatt skatt</b>	-	-