



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ekaterina Zaytseva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 427 048	28 286 856
Verdiendring investeringseiendom		-44 518 222	70 582 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>-15 091 174</b>	<b>98 869 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader eiendomsdrift		2 326 703	1 985 008
Annen driftskostnad	1	793 441	1 115 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 120 143</b>	<b>3 100 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 211 318</b>	<b>95 768 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	285 500	
Annen renteinntekt			364
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		17 531 428	1 675 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 816 928</b>	<b>1 675 450</b>
Annen rentekostnad	3	11 356 765	8 676 139
Annen finanskostnad	3	88 235	50 504
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 445 000</b>	<b>8 726 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 371 928</b>	<b>-7 051 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 839 390</b>	<b>88 717 074</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 462 953	19 517 756
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		-9 376 437	69 199 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseidommer		533 550 000	574 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>533 550 000</b>	<b>574 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>533 550 000</b>	<b>574 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 030 675	4 098 663
Konsernfordringer	2	10 217 105	9 431 605
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 247 780</b>	<b>13 530 268</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		12 765 652	
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 765 652</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 771 325	29 899 948
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 771 325</b>	<b>29 899 948</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 784 757</b>	<b>43 430 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 334 757</b>	<b>617 430 215</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	110 000	110 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	5	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>			
Fonds		139 299 777	118 969 875
Annen egenkapital	5	64 064 995	93 771 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>203 364 772</b>	<b>212 741 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 885 273</b>	<b>253 261 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	84 456 180	86 919 133
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>84 456 180</b>	<b>86 919 133</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	269 454 544	270 000 000
Rentederivater, langsiktig del			4 765 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 454 544</b>	<b>274 765 776</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>353 910 724</b>	<b>361 684 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld		3 230 198	2 180 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 538 760</b>	<b>2 483 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>357 449 484</b>	<b>364 168 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>601 334 757</b>	<b>617 430 216</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 306195

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ekaterina Zaytseva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 14.02.2024



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 427 048	28 286 856
Verdiendring investeringseiendom		-44 518 222	70 582 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>-15 091 174</b>	<b>98 869 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader eiendomsdrift		2 326 703	1 985 008
Annen driftskostnad	1	793 441	1 115 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 120 143</b>	<b>3 100 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 211 318</b>	<b>95 768 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	285 500	
Annen renteinntekt			364
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		17 531 428	1 675 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 816 928</b>	<b>1 675 450</b>
Annen rentekostnad	3	11 356 765	8 676 139
Annen finanskostnad	3	88 235	50 504
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 445 000</b>	<b>8 726 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 371 928</b>	<b>-7 051 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>-11 839 390</b>	<b>88 717 074</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 462 953	19 517 756
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		-9 376 437	69 199 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 376 437</b>	<b>69 199 318</b>



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler Investeringseiendommer Sum varige driftsmidler

533 550 000	574 000 000
<b>533 550 000</b>	<b>574 000 000</b>

#### Sum anleggsmidler

533 550 000	574 000 000
-------------	-------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer Andre kortsiktige fordringer Konsernfordringer Sum fordringer

2

4 030 675	4 098 663
10 217 105	9 431 605
<b>14 247 780</b>	<b>13 530 268</b>

#### Investeringer Andre finansielle instrumenter Sum investeringer

12 765 652	12 765 652
------------	------------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter o. l. Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

40 771 325	29 899 948
<b>40 771 325</b>	<b>29 899 948</b>

#### Sum omløpsmidler

67 784 757	43 430 215
------------	------------

#### SUM EIENDELER

601 334 757	617 430 215
-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital Aksjekapital Overkurs Sum innskutt egenkapital

5,6  
5

110 000	110 000
40 410 501	40 410 501
<b>40 520 501</b>	<b>40 520 501</b>

#### Opptjent egenkapital Fonds Annen egenkapital Sum opptjent egenkapital

5

139 299 777	118 969 875
64 064 995	93 771 334
<b>203 364 772</b>	<b>212 741 209</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 885 273</b>	<b>253 261 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	84 456 180	86 919 133
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>84 456 180</b>	<b>86 919 133</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	269 454 544	270 000 000
Rentederivater, langsiktig del			4 765 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 454 544</b>	<b>274 765 776</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>353 910 724</b>	<b>361 684 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld		3 230 198	2 180 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 538 760</b>	<b>2 483 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>357 449 484</b>	<b>364 168 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>601 334 757</b>	<b>617 430 216</b>



Organisasjonsnr: 990 590 354  
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



## Solheimsveien 3 Eiendom AS RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2022	2021
Leieinntekter	3	29 427 048	28 286 856
Kostnader eiendomsdrift	4	2 032 397	1 985 008
Andre driftskostnader	5	1 087 747	1 115 780
Verdiendring investeringseiendom	6	(44 518 222)	70 582 199
Andre gevinster/(tap) - netto	13	17 531 428	1 675 086
<b>Driftsresultat</b>		<b>(679 889)</b>	<b>97 443 353</b>
Renteinntekter	14	285 500	364
Finansieringskostnader	7	11 445 000	8 726 643
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(11 839 389)</b>	<b>88 717 074</b>
Skattekostnad	15	(2 462 953)	19 517 756
<b>Årsresultat</b>		<b>(9 376 437)</b>	<b>69 199 318</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		(9 376 437)	69 199 318
Utvidet resultat for året		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>(9 376 437)</b>	<b>69 199 318</b>



## Solheimsveien 3 Eiendom AS BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
Investeringseiendom	6	533 550 000	574 000 000
Rentederivater, langsiktig del	13	12 765 652	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>546 315 652</b>	<b>574 000 000</b>
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8, 13	4 030 675	4 098 663
Mellomværende nærstående	14	10 217 105	9 431 605
Betalingsmidler	9	40 771 325	29 899 948
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 019 105</b>	<b>43 430 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 334 757</b>	<b>617 430 216</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	10	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	139 299 777	174 023 990
Annen egenkapital		64 064 995	38 717 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>203 364 772</b>	<b>212 741 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 885 273</b>	<b>253 261 710</b>
Rentederivater, langsiktig del	13	-	4 765 776
Utsatt skatt	15	84 456 180	86 919 133
Bankgjeld	11	269 454 544	270 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>353 910 724</b>	<b>361 684 909</b>
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld	12	3 230 198	2 180 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 538 761</b>	<b>2 483 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>357 449 485</b>	<b>364 168 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>601 334 757</b>	<b>617 430 216</b>

Oslo, 3. mai 2023

  
Arvid Ingervp  
(styrets leder)

  
Trygve U. 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 31.12.2020</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	69 199 319
<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>
<i>Årsresultat</i>			(34 724 213)	25 347 776	(9 376 437)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>110 000</b>	<b>40 410 501</b>	<b>139 299 777</b>	<b>64 064 995</b>	<b>243 885 273</b>

## Solheimsveien 3 Eiendom AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		(11 839 389)	88 717 074
Verdiendring investeringseiendom og derivater		26 986 794	(72 257 285)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		67 988	(3 922 369)
Leverandørgjeld		5 051	263 550
Annen kortsiktig gjeld		1 050 114	82 355
Betalte skatter		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra driften</b>		<b>16 270 557</b>	<b>12 883 325</b>
Kjøp av investeringseiendom			
Påkostninger på investeringseiendom		(4 068 225)	(3 417 801)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(4 068 225)</b>	<b>(3 417 801)</b>
Opptak av lån		-	270 000 000
Tilbakebetaling av lån		(545 456)	(244 886 690)
Endring mellomværende nærstående		(785 500)	(14 835 544)
Innbetaling av egenkapital		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(1 330 956)</b>	<b>10 277 766</b>
Netto økning i betalingsmidler i perioden		10 871 376	19 743 290
Betalingsmidler per 1. januar		29 899 948	10 156 658
<b>Betalingsmidler per 31. desember</b>		<b>40 771 325</b>	<b>29 899 948</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

###### 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. Balanseføring 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 verddivurderes.

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 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 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturert leie for perioden	29 427 048	28 286 856
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
<b>Sum</b>	<b>29 427 048</b>	<b>28 286 856</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>2022</b>	<b>2021</b>
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	1 380 442	1 380 442
Forsikring	143 779	136 055
Vedlikehold	508 176	288 494
Andre kostnader	-	180 017
<b>Sum kostnader eiendomsdrift</b>	<b>2 032 397</b>	<b>1 985 008</b>

## Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisors godtgjørelse	30 000	30 000
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	880 192	921 467
Andre honorarer	90 970	138 074
Andre kostnader	86 585	26 239
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 087 747</b>	<b>1 115 780</b>

## Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	30 000	30 000
Andre tjenester	-	-
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</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	2022	2021
Balanseført beløp 1. januar	574 000 000	500 000 000
Påkostninger	4 068 222	3 417 801
Verdiendring som er resultatført	(44 518 222)	70 582 199
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>533 550 000</b>	<b>574 000 000</b>
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)		
<b>Virkelig verdi iht. IFRS 13</b>	<b>533 550 000</b>	<b>574 000 000</b>

### Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2022	2021
Diskonteringsrente/exit yield	4,69 %	4,25 %
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 31.12.2022:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	27 025 609
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	(30 072 055)

## Note 7 Finansieringskostnader

Beløp i NOK	2022	2021
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	10 390 066	6 039 719
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	-	179 793
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	1 054 934	2 507 131
<b>Finansieringskostnader</b>	<b>11 445 000</b>	<b>8 726 643</b>

## Note 8 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2022	2021
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	4 030 675	4 098 663
<b>Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler</b>	<b>4 030 675</b>	<b>4 098 663</b>

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

## Note 9 Betalingsmidler

	2022	2021
Bankinnskudd	40 771 325	29 899 948
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>40 771 325</b>	<b>29 899 948</b>

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.22.



## Note 10 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 31.12.2022 er:	Eierandel
Solheimsveien 3 AS	100 %
<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>

## Note 11 Lån

Utløpsprofil langsiktig gjeld	Rente	Løpetid	2022	2021
Rentebærende gjeld	NIBOR	1-2 år	269 454 544	1 090 912
Rentebærende gjeld	NIBOR	3-5 år	-	268 909 088
<b>Totalt</b>			<b>269 454 544</b>	<b>270 000 000</b>
Klassifisert som kortsiktig			-	-
<b>Klassifisert som langsiktig</b>			<b>269 454 544</b>	<b>270 000 000</b>

Selskapets langsiktige lån har løpetid innenfor fem år. Selskapet har en policy som innebærer at lånet blir jevnlig fornyet.

Ut i fra risikovurdering blir lån behandlet som langsiktig.

Lånet i Nordea har ved utgangen av året en variabel rente lik NIBOR 3M+margin. Lånets påløpte renter og avdrag betales kvartalsvis. For å eliminere risiko knyttet til renteendringer i markedet, er det inngått en rentebytteavtale hvor selskapet betaler fastrente og mottar flytende rente. 79,4 % av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

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

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpte rentekostnader	1 963 460	560 914
Annen kortsiktig gjeld	1 266 738	1 631 190
<b>Sum</b>	<b>3 230 198</b>	<b>2 192 104</b>



## Note 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

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

### Markedsrisiko

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

### Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger søkes sikret ved å inngå rentebytteavtaler. 79,4 % 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 213 876 282 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%

Markedsverdi ved utgangen av 2022 var positiv med følgende per derivat:

- 1) NOK 1 208 524
- 2) NOK 1 521 447
- 3) NOK 10 035 681

Endring i verdien av derivatene er inntektsført med NOK 17 531 428.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gitt følgende utslag i regnskapet:

	Endring rente	2022	2021
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	546 394	575 190
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
<b>Sum endring i egenkapitalen</b>		<b>546 394</b>	<b>575 190</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 68 %. Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste årene.

### Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2022	Leverandørgjeld			Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld				
0-6 måneder	7 585 724	308 563	3 230 198	11 124 485	
6-12 måneder	7 585 724	-	-	7 585 724	
1-2 år	276 085 724	-	-	276 085 724	
2-5 år	-	-	-	-	
Mer enn 5 år	-	-	-	-	
<b>Sum</b>	<b>291 257 172</b>	<b>308 563</b>	<b>3 230 198</b>	<b>294 795 933</b>	

Bankgjeld forfaller i 2024, men skal refinansieres og ikke faktisk tilbakebetales.

2021	Leverandørgjeld			Annen kort-siktig gjeld	Sum
	Bankgjeld				
0-6 måneder	3 981 028	303 513	3 230 198	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	-	-	-	
Mer enn 5 år	-	-	-	-	
<b>Sum</b>	<b>290 395 654</b>	<b>303 513</b>	<b>3 230 198</b>	<b>24 379 251</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.

Rentederivat er bokført til virkelig verdi.



## Note 14 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2022	2021
Solheimsveien 3 AS	Rentekostnader(-)/Renteinntekter	285 500	
Solheimsveien 3 AS	Gjeld (-)/Fordring nærstående part	10 217 105	9 431 605

## Note 15 Skatt

Beløp i NOK	2022	2021
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder	(11 104)	
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	(2 604 666)	19 517 766
Endring påløpte renter GRS	152 817	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>(2 462 953)</b>	<b>19 517 766</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	(11 839 389)	88 717 074
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(2 604 666)	19 517 756
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	(3 856 914)	(368 519)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(2 239 502)	(2 277 781)
Endring i utsatt skatt	2 462 953	19 517 766
Endring midlertidig forkjeller	8 548 265	(16 871 456)
Tillegg påløpte renter GRS	152 817	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 462 953</b>	<b>19 517 766</b>
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investerings eiendom	91 336 624	99 884 889
Rentederivater	2 808 443	(1 048 471)
Fremførbart underskudd	(9 688 886)	(11 917 285)
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>84 456 181</b>	<b>86 919 133</b>



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimsveien 3 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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

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



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 4. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning S3E

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-05-04 08:15

**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.