



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	545 699	230 635
Sum kostnader		545 699	230 635
Driftsresultat		-545 699	-230 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	56 469	10 339
Sum finansinntekter		56 469	10 339
Finansieringskostnader	2	11 338	90 244
Sum finanskostnader		11 338	90 244
Netto finans		45 131	-79 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-500 568	-310 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-500 568	-310 540
Årsresultat		-500 568	-310 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	8	5 403 943	
Sum finansielle anleggsmidler		58 792 159	53 388 216
Sum anleggsmidler		58 792 159	53 388 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3	16 494	16 014
Sum fordringer		16 494	16 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	4	10 374 729	10 010 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 374 729	10 010 133
Sum omløpsmidler		10 391 223	10 026 147
SUM EIENDELER		69 183 382	63 414 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 338 500	3 025 000
Annen innskutt egenkapital		77 360 533	67 699 033
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		-11 552 927	-11 052 358
Sum opptjent egenkapital		-11 552 927	-11 052 358
Sum egenkapital		69 146 106	59 671 675
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	37 276	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 742 688
Sum kortsiktig gjeld		37 276	3 742 688
Sum gjeld		37 276	3 742 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 183 382	63 414 363



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	27 983 863	27 548 064
Sum inntekter		27 983 863	27 548 064
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	1 618 308	1 614 695
Andre driftskostnader	5	1 586 415	1 463 287
Verdiendring investeringseiendom	6	-117 440 838	385 603
Andre gevinster/tap - netto		7 791 987	-2 215 418
Sum kostnader		-106 444 128	1 248 167
Driftsresultat		134 427 991	26 299 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 328	14 755
Sum finansinntekter		7 328	14 755
Finansieringskostnader	7	8 705 753	10 030 347
Sum finanskostnader		8 705 753	10 030 347
Netto finans		-8 698 425	-10 015 592
Ordinært resultat før skattekostnad		125 729 566	16 284 305
Skattekostnad	17	27 671 608	3 600 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 057 958	12 683 379
Årsresultat		98 057 958	12 683 379



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	500 000 000	380 000 000
Sum varige driftsmidler		500 000 000	380 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	14		1 351 125
Sum finansielle anleggsmidler			1 351 125
Sum anleggsmidler		500 000 000	381 351 125
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	9,14	192 788	205 619
Sum fordringer		192 788	205 619
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	10	20 531 387	13 605 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 531 387	13 605 474
Sum omløpsmidler		20 724 175	13 811 093
SUM EIENDELER		520 724 175	395 162 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	11	77 360 533	67 385 533



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	146 249 321	48 191 368
Sum opptjent egenkapital		146 249 321	48 191 368
Sum egenkapital		226 948 354	118 915 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	17	40 273 300	12 601 692
Sum avsetninger for forpliktelser		40 273 300	12 601 692
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	244 886 690	260 391 894
Rentederivater, langsiktig del	14	6 440 862	
Sum annen langsiktig gjeld		251 327 552	260 391 894
Sum langsiktig gjeld		291 600 852	272 993 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 240	228 958
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 273
Sum kortsiktig gjeld		2 174 969	3 253 231
Sum gjeld		293 775 821	276 246 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 724 175	395 162 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 518030

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	545 699	230 635
Sum kostnader		545 699	230 635
Driftsresultat		-545 699	-230 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	56 469	10 339
Sum finansinntekter		56 469	10 339
Finansieringskostnader	2	11 338	90 244
Sum finanskostnader		11 338	90 244
Netto finans		45 131	-79 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-500 568	-310 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-500 568	-310 540
Årsresultat		-500 568	-310 540



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	8	5 403 943	
Sum finansielle anleggsmidler		58 792 159	53 388 216
Sum anleggsmidler		58 792 159	53 388 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3	16 494	16 014
Sum fordringer		16 494	16 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	4	10 374 729	10 010 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 374 729	10 010 133
Sum omløpsmidler		10 391 223	10 026 147
SUM EIENDELER		69 183 382	63 414 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 338 500	3 025 000
Annen innskutt egenkapital		77 360 533	67 699 033
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 552 927	-11 052 358
Sum opptjent egenkapital		-11 552 927	-11 052 358
Sum egenkapital		69 146 106	59 671 675
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	37 276	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 742 688
Sum kortsiktig gjeld		37 276	3 742 688
Sum gjeld		37 276	3 742 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 183 382	63 414 363



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	27 983 863	27 548 064
Sum inntekter		27 983 863	27 548 064
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	1 618 308	1 614 695
Andre driftskostnader	5	1 586 415	1 463 287
Verdiendring			
investeringseiendom	6	-117 440 838	385 603
Andre gevinster/tap - netto		7 791 987	-2 215 418
Sum kostnader		-106 444 128	1 248 167
Driftsresultat		134 427 991	26 299 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 328	14 755
Sum finansinntekter		7 328	14 755
Finansieringskostnader	7	8 705 753	10 030 347
Sum finanskostnader		8 705 753	10 030 347
Netto finans		-8 698 425	-10 015 592
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	17	125 729 566	16 284 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 671 608	3 600 926
Årsresultat		98 057 958	12 683 379



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	500 000 000	380 000 000
Sum varige driftsmidler		500 000 000	380 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	14		1 351 125
Sum finansielle anleggsmidler			1 351 125
Sum anleggsmidler		500 000 000	381 351 125
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler 9,14		192 788	205 619
Sum fordringer		192 788	205 619
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	10	20 531 387	13 605 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 531 387	13 605 474
Sum omløpsmidler		20 724 175	13 811 093
SUM EIENDELER		520 724 175	395 162 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	11	77 360 533	67 385 533
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	146 249 321	48 191 368
Sum opptjent egenkapital		146 249 321	48 191 368
Sum egenkapital		226 948 354	118 915 401



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	17	40 273 300	12 601 692
Sum avsetninger for forpliktelse		40 273 300	12 601 692
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	244 886 690	260 391 894
Rentederivater, langsiktig del	14	6 440 862	
Sum annen langsiktig gjeld		251 327 552	260 391 894
Sum langsiktig gjeld		291 600 852	272 993 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 240	228 958
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 273
Sum kortsiktig gjeld		2 174 969	3 253 231
Sum gjeld		293 775 821	276 246 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 724 175	395 162 218



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	3035000.00	1.10	3338500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Stiftelsen Schneibler	1514465.00	49.90%	Ordinære aksjer
AS Holm Hus	181614.00	5.98%	Ordinære aksjer
Tanum Holding AS	164780.00	5.43%	Ordinære aksjer
Øvrige	1174141.00	38.69%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	3035000.00	100.00%

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

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40250.00	49125.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40250.00	49125.00

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

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Solheimsveien 3 Eiendom AS	100.00%	100.00%	184062391.00	98448401.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

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



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Solheimsveien 3 AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Andre driftskostnader	1	545 699	230 635
Driftsresultat		(545 699)	(230 635)
Renteinntekter	2	56 469	10 339
Finansieringskostnader	2	11 338	90 244
Resultat før skattekostnad		(500 568)	(310 540)
Skattekostnad	10	-	-
Årsresultat		(500 568)	(310 540)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Årsresultat		(500 568)	(310 540)
Poster som ikke omklassifiseres til resultatet:		-	-
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet (netto etter skatt):		-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 6PG3B-7ZOPJ-QZ00Z-P7C7E-EMLUH-AAASD



Solheimsveien 3 AS BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Aksjer i DS	6	53 388 216	53 388 216	53 388 216
Fordringer nærstående	8	5 403 943	-	-
Sum anleggsmidler		58 792 159	53 388 216	53 388 216
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	3	16 494	16 014	-
Betalingsmidler	4	10 374 729	10 010 133	10 356 954
Sum omløpsmidler		10 391 223	10 026 147	10 356 954
SUM EIENDELER		69 183 382	63 414 363	63 745 170

EGENKAPITAL OG GJELD

Aksjekapital	5	3 338 500	3 025 000	3 025 000
Annen innskutt egenkapital		77 360 533	67 699 033	67 699 033
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033	70 724 033
Annen egenkapital		(11 552 927)	(11 052 358)	(10 741 819)
Sum opptjent egenkapital		(11 552 927)	(11 052 358)	(10 741 819)
Sum egenkapital		69 146 106	59 671 675	59 982 214
Sum langsiktig gjeld		-	-	-
Leverandørgjeld	7	37 276	-	-
Mellomværende nærstående	8	-	3 742 688	3 762 956
Sum kortsiktig gjeld		37 276	3 742 688	3 762 956
Sum gjeld		37 276	3 742 688	3 762 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 183 382	63 414 363	63 745 170

Oslo, 5.mai 2021

Lars P. Fasting

Erik Garaas
(styrets leder)

Truls H. Holm

Truls Holthe

Mads Agerup

Penneo Dokumentnøkkel: 6PG3B-7ZOPJ-QZ00Z-P7C7E-EMLUH-AAASD



Solheimsveien 3 AS

EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019 - N GAAP	3 025 000	67 699 033	-	(10 741 819)	59 982 214
Virkning av prinsippendring ved overgang til forenklet IFRS		-	-	-	-
Egenkapital 01.01.2019 - forenklet IFRS	3 025 000	67 699 033	-	(10 741 819)	59 982 214
Årsresultat			-	(310 540)	(310 540)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Aksjeutvidelse		-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2019	3 025 000	67 699 033	-	(11 052 359)	59 671 674
Årsresultat				(500 568)	(500 568)
Utvidet resultat for året		-	-	-	-
Aksjeutvidelse	313 500	9 661 500	-	-	9 975 000
Egenkapital 31.12.2020	3 338 500	77 360 533	-	(11 552 927)	69 146 106

Pemseo Dokumentnøkkel: 6PG3B-7ZOPJ-QZ00Z-P7C7E-EMLUH-AAASD



Solheimsveien 3 AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		(500 568)	(310 540)
Verdiendring investeringseiendom		-	-
Endringer i arbeidskapital			
Kundefordringer		-	-
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		-	-
Leverandørgjeld		37 276	-
Periodisering leieinntekter		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(480)	(16 014)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		(463 772)	(326 554)
Kjøp av investeringseiendom		-	-
Påkostninger på investeringseiendom		-	-
Utlån langsiktige fordringer		-	-
Tilbakebetalt langsiktige fordringer		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Opptak av lån		-	-
Tilbakebetaling av lån		-	-
Endring kassekreditt		-	-
Endring mellomværende nærstående		(9 146 631)	(20 268)
Innbetaling av egenkapital		9 975 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		828 369	(20 268)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		364 597	(346 822)
Betalingsmidler per 1. januar		10 010 133	10 356 954
Betalingsmidler per 31. desember		10 374 730	10 010 132



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 Regnskapspråk 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

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 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 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.

Nye standarder og fortolkninger som er trådt i kraft

IFRS 16 *Leieavtaler* ble implementert 1. januar 2019. For leietakere fjernet standarden skillet mellom operasjonell og finansiell leieavtale, hvilket resulterer i balanseføring av nesten alle leieavtaler. Standarden krever identifisering av en eiendel (dvs rett til å bruke den), og en tilhørende finansiell forpliktelse til å betale leie. Et valgfritt fritak finnes for leieavtaler som er kortsiktige eller har lav verdi. Selskapet har ingen leieavtaler hvor de er leietaker, og standarden har ikke påvirket resultat og balanse i perioden.

Regnskapsføringen for utleiere ble ikke vesentlig endret. IFRS 16 viderefører i all hovedsak utleiers behandling under



Note 1 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Revisors godtgjørelse	40 250	49 125
Styrehonorar	154 035	154 035
Andre honorarer	308 625	-
Andre kostnader	42 789	27 475
Sum andre driftskostnader	545 699	230 635

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Revisjon	31 250	49 125
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgivning		
Andre tjenester	9 000	-
Sum	40 250	49 125

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020 og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	-	90 116
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	11 339	128
Finansieringskostnader	11 339	90 244



Note 3 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2020	2019	01.01.2019
Brutto kundefordringer	-	-	-
Tapsavsetning kundefordringer	-	-	-
Sum kundefordringer	-	-	-
Brutto andre fordringer	-	-	-
Brutto forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-	-
Tapsavsetning andre fordringer og forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	16 494	16 014	-
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	16 494	16 014	-

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

Note 4 Betalingsmidler

	2020	2019	01.01.2019
Bankinnskudd	10 374 729	10 010 133	10 356 954
Sum betalingsmidler	10 374 729	10 010 133	10 356 954

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.20.

Note 5 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 31.12.2020 er:	Antall aksjer	Eierandel
Stiftelsen Scheibler	1 514 465	49,9 %
AS Holms Hus	181 614	5,98 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Øvrige	1 174 141	38,69 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets styretsmedlemmer:

	Antall aksjer	Eierandel
Erik Garaas (reprenterer Stiftelsen Scheibler)	1 514 465	49,9 %
Truls H. Holm (repr. AS Holms Hus og T.H. Holm Eiendom AS)	322 106	10,4 %
Truls Holthe (reprenterer Risungen AS og Tanum Holding AS)	196 453	6,5 %
Mads Agerup (deleier i Gjert Agerup AS og Puregas AS)	123 870	4,1 %

I mars 2021 har Industrifinans Eiendomsfond AS kjøpt 49,99% av aksjene i Solheimsveien 3 AS.

Note 6 Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	EK pr 31.12.20
Solheimsv. 3 Eiendom AS	2007	Oslo	100 %	100,00 %	98 448 401	184 062 391

Investeringer er bokført til kostpris - NOK 53 388 216.

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019	01.01.2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-
Gjeld til konsernselskap	-	3 742 688	3 762 956
Annen kortsiktig gjeld	37 276	-	-
Sum	37 276	3 742 688	3 762 956



Note 8 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2020	2019
Solheimsveien 3 AS	Renteinntekter/Rentekostnader (-)	50 471	(90 116)
Solheimsveien 3 AS	Fordring/Gjeld (-) nærstående part	5 403 940	(3 742 688)

Note 9 Vesentlige hendelser i og etter regnskapsåret

Det pågående utbruddet av Covid-19, samt de strenge nasjonale tiltakene har gjennom 2020 ikke hatt vesentlig påvirkning på selskapets drift.

Eiendommen er utleid til Kolonial.no og Elkjøp, men garantert av Coop frem til mars 2023. Dagligvarebransjen har ikke vært negativt påvirket av koronaviruset gjennom 2020.

Note 10 Skatt

Beløp i NOK	2020	2019
Årets resultat før skatt	(500 569)	(310 539)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	-	-
Årets skattekostnad	-	-
Midlertidig forkjeller og utsatt skatt		
Fremførbart skattemessig underskudd	11 977 927	11 477 358
Ikke inngår i beregning av utsatt skatt	(11 977 927)	(11 477 358)
Sum utsatt skatt	-	-

Note 11 Virkninger av overgang fra N GAAP til IFRS

Det har ikke blitt identifisert noen poster som påvirker egenkapital ved overgang til IFRS



PENNEO

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

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

Truls Herman Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 89.10.xxx.xxx

2021-05-05 10:46:02Z



Erik Garaas

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-744804

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-05-05 11:03:16Z



Mads Agerup

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-05 11:07:51Z



Truls Holthe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1245613

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-05 12:22:00Z



Lars Petter Hadler Fasting

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-05 12:46:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6PG3B-7ZOPJ-QZ00Z-P7C7E-EMLUH-AAASD

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Solheimsveien 3 AS Konsern RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Leieinntekter	3	27 983 863	27 548 064
Kostnader eiendomsdrift	4	1 618 308	1 614 695
Andre driftskostnader	5	1 586 415	1 463 287
Verdiendring investeringseiendom	6	117 440 838	(385 603)
Andre <i>gevinster/(tap) - netto</i>		(7 791 987)	2 215 418
Driftsresultat		134 427 991	26 299 897
Renteinntekter		7 328	14 755
Finansieringskostnader	7	8 705 753	10 030 347
Resultat før skattekostnad		125 729 566	16 284 305
Skattekostnad	17	27 671 608	3 600 926
Årsresultat		98 057 958	12 683 379

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Årsresultat		98 057 958	12 683 379
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		98 057 958	12 683 379

Penneo Dokumentnøkkel: 3MUM2-ILD75-XBRPC-BIEX4-EFQ8M-7N1XM



Solheimsveien 3 AS Konsern BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Investerings eiendom	6	500 000 000	380 000 000	380 000 000
Rentederivater, langsiktig del	14		1 351 125	-
Sum anleggsmidler		500 000 000	381 351 125	380 000 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	9, 14	192 788	205 619	218 882
Betalingsmidler	10	20 531 387	13 605 474	14 856 817
Sum omløpsmidler		20 724 175	13 811 093	15 075 699
SUM EIENDELER		520 724 176	395 162 218	395 075 699
EGENKAPITAL OG GJELD				
Annen innskutt egenkapital	11	80 699 033	70 724 033	70 724 033
Sum innskutt egenkapital		80 699 033	70 724 033	70 724 033
Annen egenkapital	6	146 249 321	48 191 368	35 507 989
Sum opptjent egenkapital		146 249 321	48 191 368	35 507 989
Sum egenkapital		226 948 354	118 915 401	106 232 022
Rentederivater, langsiktig del	14	6 440 862	-	864 293
Utsatt skatt	17	40 273 300	12 601 692	9 000 766
Bankgjeld	12	244 886 690	260 391 894	275 897 098
Sum langsiktig gjeld		291 600 852	272 993 586	285 762 157
Leverandørgjeld		77 240	228 958	39 718
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 273	3 041 802
Sum kortsiktig gjeld		2 174 969	3 253 231	3 081 520
Sum gjeld		293 775 821	276 246 817	288 843 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 724 176	395 162 218	395 075 699

Oslo, 5.mai 2021

Lars P. Fasting

Erik Garaas
(styrets leder)

Truls H. Holm

Truls Holthe

Mads Agerup

Penneo Dokumentnøkkel: 3MUM2-ILD75-XBRPC-BIEX4-EFQ8M-7NXXM



Solheimsveien 3 AS Konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019 - N GAAP	70 276 100	(61 795 802)	8 480 298
Virkning av prinsippendring ved overgang til forenklet IFRS	447 933	97 303 791	97 751 724
Egenkapital 01.01.2019 - forenklet IFRS	70 724 033	35 507 989	106 232 022
Årsresultat		12 683 379	12 683 379
Egenkapital 31.12.2019	70 724 033	48 191 368	118 915 401
Aksjeutvidelse	9 975 000		9 975 000
Årsresultat		98 057 958	98 057 958
Egenkapital 31.12.2020	80 699 033	146 249 326	226 948 359

Penneo Dokumentnøkkel: 3MUM2-ILD75-XBRPC-BIEX4-EFQ8M-7NIXM



Solheimsveien 3 AS Konsern KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		125 729 566	16 284 305
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(109 648 851)	(2 215 418)
Endringer i arbeidskapital			
Kundefordringer		-	-
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		12 831	13 264
Leverandørgjeld		(151 718)	189 240
Periodisering leieinntekter		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(926 544)	(17 530)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		15 015 284	14 253 861
Kjøp av investeringseiendom		-	-
Påkostninger på investeringseiendom		(2 559 167)	(385 603)
Utlån langsiktige fordringer		-	-
Tilbakebetalt langsiktige fordringer		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(2 559 167)	(385 603)
Opptak av lån		-	-
Tilbakebetaling av lån		(15 505 204)	(15 505 204)
Endring kassekreditt		-	-
Endring mellomværende nærstående		-	-
Innbetaling av egenkapital		9 975 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(5 530 204)	(15 505 204)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		6 925 913	(1 636 946)
Betalingsmidler per 1. januar		13 219 871	14 856 817
Betalingsmidler per 31. desember		20 145 784	13 219 871

Penneo Dokumentnøkkel: 3MUM2-ILD75-XBRPC-BIEX4-EFQ8M-7N1XM



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. 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 verdivurderes.

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 søg 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 skattekonskvensen 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.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. Innregningsunntaket i IAS 12 Skatter. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt ved verdøkninger utover kostpris. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

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.

Nye standarder og fortolkninger som er trådt i kraft

IFRS 16 *Leieavtaler* ble implementert 1. januar 2019. For leietakere fjernet standarden skillet mellom operasjonell og finansiell leieavtale, hvilket resulterer i balanseføring av nesten alle leieavtaler. Standarden krever identifisering av en eiendel (dvs rett til å bruke den), og en tilhørende finansiell forpliktelse til å betale leie. Et valgfritt fritak finnes for leieavtaler som er kortsiktige eller har lav verdi. Selskapet har ingen leieavtaler hvor de er leietaker, og standarden har ikke påvirket resultat og balanse i perioden.

Regnskapsføringen for utleiere ble ikke vesentlig endret. IFRS 16 viderefører i all hovedsak utleiers behandling under IAS 17, der utleier må fortsette å klassifisere leieavtaler enten som operasjonell eller finansiell leieavtale.



3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Fakturert leie for perioden	27 983 863	27 548 064
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
Sum	27 983 863	27 548 064

Fremtidig minimumsleie er som følger:

4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	1 385 044	1 380 442
Forsikring	130 777	124 830
Vedlikehold	97 815	108 223
Andre kostnader	4 671	1 199
Sum kostnader eiendomsdrift	1 618 307	1 614 695

5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Revisors godtgjørelse	61 250	69 625
Styrehonorar	154 035	154 035
Regnskapsføring	838 120	826 442
Andre honorarer	457 804	310 379
Andre kostnader	75 204	102 806
Sum andre driftskostnader	1 586 413	1 463 287

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Revisjon	52 250	69 625
Andre tjenester	9 000	-
Sum	61 250	69 625

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	2020	2019
Balanseført beløp 1. januar	380 000 000	380 000 000
Påkostninger	2 559 162	385 603
Verdiendring som er resultatført	117 440 838	(385 603)
Balanseført verdi 31. desember	500 000 000	380 000 000
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)		
Virkelig verdi iht. IFRS 13	500 000 000	380 000 000

Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

	2020	2019	01.01.2019
Diskonteringsrente/exit yield	5,00 %	6,58 %	6,58 %
Leieinntekt per m2	1 088	1 067	1 046
Ledige lokaler	0 %	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 31.12.2020:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	(23 809 524)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	26 315 789

Note 7 Finansieringskostnader

Beløp i NOK	2020	2019
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	7 447 545	9 410 343
Rentekostnad gjeld til konsernselskap		-
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	1 258 212	619 877
Finansieringskostnader	8 705 757	10 030 220

Note 9 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2020	2019	01.01.2019
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	192 788	205 617	218 882
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	192 788	205 617	218 882

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

Note 10 Betalingsmidler

	2020	2019	01.01.2019
Bankinnskudd	20 531 387	13 605 474	14 856 817
Sum betalingsmidler	20 531 387	13 605 474	14 856 817

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.20.



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 31.12.2020 er:	Antall aksjer	Eierandel
Stiftelsen Scheibler	1 514 465	49,90 %
AS Holms Hus	181 614	5,98 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Øvrige	1 174 141	38,69 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets tillitsmenn:

	Antall aksjer	Eierandel
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	1 514 465	49,9 %
Truls H. Holm (repr. AS Holms Hus og T.H. Holm Eiendom AS)	322 106	10,4 %
Truls Holthe (representerer Risungen AS og Tanum Holding AS)	196 453	6,5 %
Mads Agerup (deleier i Gjert Agerup AS og Puregas AS)	123 870	4,1 %

I mars 2021 har Industrifinans Eiendomsfond AS kjøpt 49,99% av aksjene i Solheimsveien 3 AS.

Note 12 Lån

Utløpsprofil langsiktig gjeld	Rente	Løpetid	2020	2019	01.01.2019
Rentebærende gjeld	NIBOR	1-2 år	31 010 408	31 010 408	31 010 408
Rentebærende gjeld	NIBOR	3-5 år	213 876 282	229 381 486	244 886 690
Totalt			244 886 690	260 391 894	275 897 098
Klassifisert som kortsiktig			-	-	-
Klassifisert som langsiktig			244 886 690	260 391 894	275 897 098

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. 100% av hovedstolen på lånet er rentesikret via denne avtalen.

Solheimsveien 3A og 3B er stillet som 1. prioritet pant i Nordea. Eiendommen er fullt utleid til Norsk Butikkdrift AS

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019	01.01.2019
Påløpte rentekostnader	960 438	1 801 109	1 835 176
Annen kortsiktig gjeld	1 137 291	1 223 163	1 206 626
Sum	2 097 729	3 024 272	3 041 802



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. 100 % av rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er sikret gjennom rentebytteavtalen.

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

	Endring rente	2020	2019
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	530 586	564 182
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		530 586	564 182

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

2020	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	77 240	1 137 291	1 214 531
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	-	-	-	-
Sum	286 886 690	77 240	1 137 291	288 101 221

2019	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	228 958	1 223 163	1 452 121
6-12 måneder	-	-	-	-
1-2 år	47 810 408	-	-	47 810 408
2-5 år	246 181 486	-	-	246 181 486
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	293 991 894	228 958	1 223 163	295 444 015

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 Vesentlige hendelser i og etter regnskapsåret

Det pågående utbruddet av Covid-19, samt de strenge nasjonale tiltakene har gjennom 2020 ikke hatt vesentlig påvirkning på selskapets drift.

Eiendommen er utleid til Kolonial.no og Elkjøp, men garantert av Coop frem til mars 2023. Dagligvarebransjen har ikke vært negativt påvirket av koronaviruset gjennom 2020.

Note 17 Skatt

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder		
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	27 781 733	3 669 245
Virkning av endring i skattesats		
Årets skattekostnad	27 781 733	3 669 245
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringseiendom	58 520 500	31 342 038
Rentederivater	(1 416 990)	297 248
Frempåførbart underskudd	(14 206 170)	(16 512 575)
Sum utsatt skatt	42 897 340	15 126 710



Note 18 Virkninger av overgang fra N GAAP til IFRS

Denne noten forklarer hvordan overgangen fra N GAAP til IFRS påvirket selskapets rapporterte egenkapital per 1.1.2019 og 31.12.2019, i tillegg til resultat og utvidet resultat for året som ble avsluttet 31.12.2019.

Avstemming av egenkapital:

	Fotnote	31.12.2019	01.01.2019
Egenkapital under N GAAP (som rapportert)		15 407 703	8 480 298
Investeringsseiendom vurdert til virkelig verdi	A	27 366 021	27 751 624
Reversering av avskrivninger	B	99 500 229	92 755 090
SWAP vurdert til virkelig verdi	C	1 621 651	(510 225)
Skattevirkning av justeringene		(27 505 222)	(24 701 465)
Sum endringer		100 982 679	95 295 024
Egenkapital etter IFRS		116 390 382	103 775 322

Avstemming av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2019	2019
		Resultat	Utvidet resultat
Som rapportert under N GAAP		(6 927 405)	
Verdiendring investeringsseiendom	A	385 603	
Reversering av avskrivninger	B	(6 745 139)	
SWAP vurdert til VV	C	(2 131 876)	
Reversering av avskrivninger merverdier konsern og US på merverdier		848 949	
Endring utsatt skatt	D	1 886 490	
Som rapportert etter IFRS		(12 683 378)	-

Forklaring på forskjellene:

- Selskapet har innarbeidet IAS 40 "Investeringsseiendom" og har valgt å måle investeringsseiendom til virkelig verdi. Investeringsseiendom ble verdsatt til meglertakst for datoen ved overgangen 1.1.2019. Endringer i verdi i etterfølgende perioder blir resultatført.
- Når måling til virkelig verdi er valgt, blir ikke investeringsseiendom avskrevet. Avskrivningen ført under N GAAP i 2018 har blitt reversert.
- Rentebytteavtale (SWAP) måles løpende til virkelig verdig i balansen. Verdiendringen i etterfølgende perioder føres på linje "Andre gevinster/(tap) - netto" i resultatet
- Endring i utsatt skatt følger endring av regnskapsmessig verdi på investeringsseiendom og bokføring av SWAP til virkelig verdi



Avstemning av balansen:

Reklassifisering av og endringer av postene i balansen er vist i tabellen under:

01.01.2019	N GAAP	Re- klassifisering	Måle- endring	IFRS	Fotnote
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringseiendom		285 668 112	94 331 888	380 000 000	A
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	285 668 112	(285 668 112)		-	A
Inventar og kontorutstyr	-			-	A
Andre langsiktige eiendeler				-	
Investeringer i datterselskap				-	
Andre kortsiktige eiendeler	15 075 699			15 075 699	
Sum eiendeler	300 743 811	-	94 331 888	395 075 699	

Gjeld og egenkapital:

Rentebærende lån (langsiktig)	275 897 098			275 897 098	
Rentederivater	-		864 293	864 293	C
Leverandørgjeld	39 718			39 718	
Annen kortsiktig gjeld	3 395 869	-	354 068	3 041 801	
Utsatt skatt	12 930 828		(1 473 361)	11 457 467	
Egenkapital	8 480 298		95 295 024	103 775 322	
	300 743 811	-	94 331 888	395 075 699	

31.12.2019	N GAAP	Re- klassifisering	Måle- endring	IFRS	Fotnote
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringseiendom		280 396 972	99 603 028	380 000 000	A, B
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	280 396 972	(280 396 972)		-	A
Andre langsiktige eiendeler			1 351 125	1 351 125	C
Andre kortsiktige eiendeler	13 811 093			13 811 093	
Sum eiendeler	294 208 065	-	100 954 153	395 162 218	

Gjeld og egenkapital:

Leverandørgjeld	228 958			228 958	
Annen kortsiktig gjeld	3 294 798		(270 525)	3 024 273	C
Utsatt skatt	14 884 712		241 999	15 126 711	
Rentebærende gjeld (langsiktig)	260 391 894			260 391 894	
Egenkapital	15 407 703		100 982 679	116 390 382	
	294 208 065	-	100 954 153	395 162 218	

Forklaringer:

- Tomter, bygninger og annen fast eiendom er i sin helhet reklassifisert til investeringseiendom. Inventar og kontorutstyr anses for å være en del av investeringseiendom og er inkludert i verdien i taksten.
- Avskrivninger i henhold til N GAAP ble reversert og er inkludert i omarbeiding av balanseført verdi av investeringseiendom.
- Rentebytteavtale (SWAP) måles løpende til virkelig verdig i balansen. Verdiendringen i etterfølgende perioder føres på linje "Andre gevinster/(tap) - netto" i resultatet



PENNEO

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

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

Erik Garaas

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-744804

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-05-05 11:02:05Z



Mads Agerup

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-05 11:06:52Z



Truls Holthe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1245613

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-05 12:23:23Z



Lars Petter Hadler Fasting

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-05 12:48:19Z



Truls Herman Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 89.10.xxx.xxx

2021-05-05 14:32:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3MUMZ-ILD75-XBKPC-BIEX4-EFQ8M-7NXXM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solheimsveien 3 AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Solheimsveien 3 AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-11 16:53

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.