



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 570 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 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: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Deas Asset Management Operations AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 08.05.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 831570512

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		10 190 897	9 480 488
Annen driftsinntekt		31 546	
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 222 443</b>	<b>9 480 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 904 501	3 376 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 045 500	1 095 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 426 956	1 535 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 376 957</b>	<b>6 006 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 845 486</b>	<b>3 474 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	
Annen finansinntekt		46 998	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 003</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		210 561	
Annen rentekostnad		380 416	
Annen finanskostnad		499	613 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>591 476</b>	<b>613 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 473</b>	<b>-613 688</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 301 012</b>	<b>2 860 342</b>
Skattekostnad på resultat	3	726 223	629 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 500 000
Avgitt konsernbidrag		2 737 915	2 558 622
Overført fra annen egenkapital		-163 126	-2 828 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 573</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	23 199 497	24 221 296
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	15 945	39 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 121 074	4 602
Andre kortsiktige fordringer		14 171	7 860
Konsernfordringer	6		15 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 135 245</b>	<b>28 227</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 669 929	2 357 043
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 669 929</b>	<b>2 357 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 805 174</b>	<b>2 385 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 020 616</b>	<b>26 646 210</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	3 000 141	3 163 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 000 141</b>	<b>3 163 266</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>6 100 141</b>	<b>6 263 266</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	521 848	567 857
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>521 848</b>	<b>567 857</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	14 980 800	13 700 000
Øvrig langsiktig gjeld			2 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 980 800</b>	<b>15 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 502 648</b>	<b>16 267 857</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 264	113 713
Betalbar skatt	3		655 206
Skyldig offentlige avgifter		616 816	342 930
Kortsiktig konserngjeld	6	4 208 477	2 575 156
Annen kortsiktig gjeld		2 586 269	428 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 417 826</b>	<b>4 115 087</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 920 474</b>	<b>20 382 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 020 616</b>	<b>26 646 210</b>

## POSTER UTENOM BALANSEN



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 413679

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 570 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Deas Asset Management Operations AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 31.05.2023

---

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: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		10 190 897	9 480 488
Annen driftsinntekt		31 546	
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 222 443</b>	<b>9 480 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 904 501	3 376 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 045 500	1 095 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 426 956	1 535 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 376 957</b>	<b>6 006 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 845 486</b>	<b>3 474 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	
Annen finansinntekt		46 998	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 003</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		210 561	
Annen rentekostnad		380 416	
Annen finanskostnad		499	613 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>591 476</b>	<b>613 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 473</b>	<b>-613 688</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	726 223	629 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 500 000



Avgitt konsernbidrag	2 737 915	2 558 622
Overført fra annen egenkapital	-163 126	-2 828 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2 574 789</b>	<b>2 230 573</b>



Organisasjonsnr: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	23 199 497	24 221 296
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 5	15 945	39 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 121 074	4 602
Andre kortsiktige			
fordringer		14 171	7 860
Konsernfordringer	6		15 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 135 245</b>	<b>28 227</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	6	2 669 929	2 357 043
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>2 669 929</b>	<b>2 357 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 805 174</b>	<b>2 385 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 020 616</b>	<b>26 646 210</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	3 100 000	3 100 000



Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	3 000 141	3 163 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 000 141</b>	<b>3 163 266</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>6 100 141</b>	<b>6 263 266</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	521 848	567 857
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>521 848</b>	<b>567 857</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	14 980 800	13 700 000
Øvrig langsiktig gjeld			2 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 980 800</b>	<b>15 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 502 648</b>	<b>16 267 857</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 264	113 713
Betalbar skatt	3		655 206
Skyldig offentlige avgifter		616 816	342 930
Kortsiktig konserngjeld	6	4 208 477	2 575 156
Annen kortsiktig gjeld		2 586 269	428 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 417 826</b>	<b>4 115 087</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 920 474</b>	<b>20 382 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 020 616</b>	<b>26 646 210</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 831 570 512  
SOLHEIMVEIEN 2 - 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solheimveien 2 - 4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solheimveien 2 - 4 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 31.12 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WFKNH-WE06G-CUHN8-TMADC-E6VD7-S3XQZ



# 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."

## Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:11:11 UTC



Penneo Dokument nøkkel: WFKNH-WE06G-CUHN8-TMADC-E6VD7-S3XQZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
Solheimveien 2-4 AS - Årsregnskap 2022 - 27.04.23.pdf	Brattvåg, Lise Berge	25.05.1972	27.04.2023 14:44
Solheimveien 2-4 AS - Årsregnskap 2022 - 27.04.23.pdf	Schjoldager, Peder Hakon	26.08.1960	27.04.2023 13:07
Solheimveien 2-4 AS - Årsregnskap 2022 - 27.04.23.pdf	Flåøyen, Lars	21.07.1981	27.04.2023 13:25

**This document package contains:**

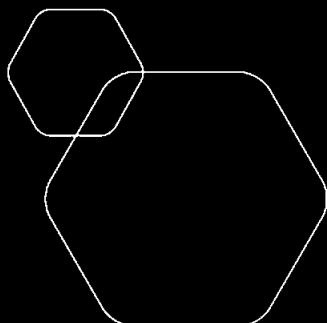
- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

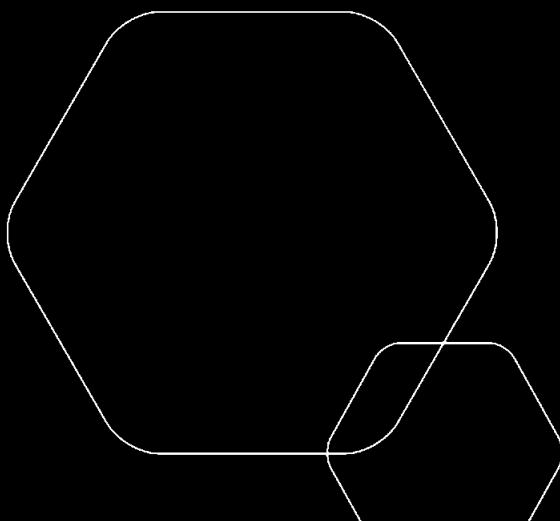
THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: 6Z6VIMydJJh9SqT3UiawP7iOq1jK63gfW3cylSOxKJE=



# Årsregnskap 2022 Solheimveien 2-4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 831 570 512



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gfW3cyISOxKJE=



### RESULTATREGNSKAP

#### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		10 190 897	9 480 488
Annen driftsinntekt		31 546	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 222 443</b>	<b>9 480 488</b>
Lønnskostnad	1	2 904 501	3 376 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 045 500	1 095 100
Annen driftskostnad	1	2 426 956	1 535 063
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 376 957</b>	<b>6 006 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 845 486</b>	<b>3 474 030</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		5	0
Annen finansinntekt		46 998	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		210 561	0
Annen rentekostnad		380 416	0
Annen finanskostnad		499	613 688
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-544 473</b>	<b>-613 688</b>
Resultat før skattekostnad		3 301 012	2 860 342
Skattekostnad på resultat	3	726 223	629 770
<b>Resultat</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>2 574 789</b>	<b>2 230 572</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		0	2 500 000
Avsatt konsernbidrag		2 737 915	2 558 622
Overført fra annen egenkapital		163 126	2 828 049
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 574 789</b>	<b>2 230 573</b>

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiaWp7IOq1jK63gW3cyISOxKJE=



### BALANSE

#### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	23 199 497	24 221 296
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 8	15 945	39 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 215 442</b>	<b>24 260 941</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 121 074	4 602
Andre kortsiktige fordringer		14 171	7 860
Konsernfordringer	5	0	15 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 135 245</b>	<b>28 227</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 669 929	2 357 043
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 805 174</b>	<b>2 385 269</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 020 616</b>	<b>26 646 210</b>

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 3



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gW3cyISOxKJE=



## BALANSE

### SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4, 6	3 100 000	3 100 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>3 100 000</strong>	<strong>3 100 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	3 000 141	3 163 267
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>3 000 141</strong>	<strong>3 163 266</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>6 100 141</strong>	<strong>6 263 266</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	521 848	567 857
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	5	14 980 800	13 700 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	2 000 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>14 980 800</strong>	<strong>15 700 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		6 264	113 713
Betalbar skatt	3	0	655 206
Skyldig offentlige avgifter		616 816	342 930
Konserngjeld	5	4 208 477	2 575 156
Annen kortsiktig gjeld		2 586 269	428 081
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>7 417 826</strong>	<strong>4 115 087</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>22 920 474</strong>	<strong>20 382 944</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>29 020 616</strong>	<strong>26 646 210</strong>

Oslo, 27.04.2023  
Styret i Solheimveien 2-4 AS

Lise Berge Brattvåg  
styreleder

Lars Flåøyen  
styremedlem

Peder Hakon Schjoldager  
styremedlem

SOLHEIMVEIEN 2-4 AS

SIDE 4



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gfW3cyISOxKJE=



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

## DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER OG LANGSIKTIG GJELD

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG KORTSIKTIG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommens drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## KONSERNBIDRAG

Avgitt konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring over resultatet. Skyldig bidrag pr. 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMyJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gW3cyISOxKJE=



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet ble kjøpt fra BAS-gruppen 30.09.2022. Tidligere eier hadde gjennomsnittlig 2 årsverk. Ny eier ved Norway Balanced Holding AS har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder.

Lønnskostnader oppgitt gjelder derfor for tidligere eier frem til 30.09.2022 for året 2022:

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 461 254	2 799 078
Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader og andre ytelser	443 247	577 216
<b>Sum</b>	<b>2 904 501</b>	<b>3 376 294</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

## Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til BDO AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2022 kr 28 577 .Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0.

## Note 2 Anleggsnote

	Tomt	Bygning og teknisk installasjon	Prosjekt under utførelse	Driftsløsøre, inventar, o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	135 900	48 932 563	0	92 645	49 161 108
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>135 900</b>	<b>48 932 563</b>	<b>0</b>	<b>92 645</b>	<b>49 161 108</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	25 868 966	0	76 700	25 945 666
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>135 900</b>	<b>23 063 597</b>	<b>0</b>	<b>15 945</b>	<b>23 215 442</b>
Årets avskrivninger økonomisk levetid	0	1 039 500 10-50 år	0	6 000 5 år	1 045 500



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiaWp7IOq1jK63gfW3cyISOxKJE=



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	772 232	671 740
Endring i utsatt skatt	-46 009	-41970
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>726 223</b>	<b>629 770</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 301 012	2860343
Permanente forskjeller	0	2250
Endring i midlertidige forskjeller	209 134	190773
Avgitt konsernbidrag	-3 510 147	-75 156
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>2 978 210</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	772 232	1 234 637
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-772 232	-579 431
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>655 206</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 372 034	2 581 169	209 134
<b>Sum</b>	<b>2 372 034</b>	<b>2 581 169</b>	<b>209 134</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>2 372 034</b>	<b>2 581 169</b>	<b>209 134</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>521 848</b>	<b>567 857</b>	<b>46 010</b>
Effekt av endring av skattesats	0	0	

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	3 100 000	0	3 163 267	6 263 267
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>3 100 000</b>	<b>0</b>	<b>3 163 267</b>	<b>6 263 267</b>
Årets resultat			2 574 789	2 574 789
Konsernbidrag avgitt			-2 737 915	-2 737 915
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>3 100 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000 141</b>	<b>6 100 141</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gfW3cyISOxKJE=



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Innestående bankmidler i konsernkonto	-534 641	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	15 764
<b>Sum</b>	<b>-534 641</b>	<b>15 764</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	14 980 800	13 700 000
Avgitt konsernbidrag	3 510 147	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	163 689	4 575 156
<b>Sum</b>	<b>18 654 636</b>	<b>18 275 156</b>

Selskapets likvider er organisert i konsernets konsernkontoordning, der enkeltsselskaper har mulighet til å trekke på likvider i andre selskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
<b>Aksjekapital</b>			
A-aksjer	20	31 000	620 000
B-aksjer	80	31 000	2 480 000

A-aksjer teller med 10 stemmer, B-aksjer teller med 1 stemme. Forøvrig gir hver aksje samme rett i selskapet.

## Eierstruktur

Deas Norway Balanced Holding AS eier samtlige aksjer i selskapet.

## Note 7 Regnskapsfører

Regnskapsfører for selskapet er DEAS Asset Management Operations AS.

Morselskapet, DEAS Norway Balanced Property Fund AS, utarbeider konsernselskap hvor selskapet inngår. Konsernregnskapet kan fås ved henvende til konsernets porteføljeforvalter, DEAS Fund Management AS. Forretningskontor: Postboks 2882 Solli, 0255 Oslo



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VIMydJ.Jh9SqT3UiaWp7IOq1jK63gW3cyISOxKJE=



## Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets banklån.

Banklån i morselskap utgjør kr 50 000 000 pr 31.12. Det er fra morselskapet gitt 1. prioritets panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i grn 105 bnr. 143 og 236 Lørenskog (3029)



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6Z6VMycJ.Jh9SqT3UiawP7IOq1jK63gW3cyISOxKJE=