



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Valeur Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 21.06.2022



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	1 040 716	1 232 652
Verdiendring investeringseiendom	6	-117 440 838	385 603
Andre gevinster/tap - netto		7 791 987	-2 215 418
Sum kostnader		-106 989 827	1 017 532
Driftsresultat		134 973 690	26 530 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 333	94 532
Sum finansinntekter		1 333	94 532
Finansieringskostnader	7	8 744 889	10 030 220
Sum finanskostnader		8 744 889	10 030 220
Netto finans		-8 743 556	-9 935 688
Ordinært resultat før skattekostnad		126 230 134	16 594 844
Skattekostnad	17	27 781 733	3 669 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 448 401	12 925 599
Årsresultat		98 448 401	12 925 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	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	176 294	3 932 292
Sum fordringer		176 294	3 932 292
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	10	10 156 658	3 595 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 156 658	3 595 341
Sum omløpsmidler		10 332 952	7 527 633
SUM EIENDELER		510 332 952	388 878 758
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		40 520 501	40 520 501
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	118 969 875	27 366 021
Annen egenkapital		24 572 015	17 727 468
Sum opptjent egenkapital		143 541 890	45 093 489
Sum egenkapital		184 062 391	85 613 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	17	67 401 377	39 619 644
Sum avsetninger for forpliktelser		67 401 377	39 619 644
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		318 728 929	300 011 538
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 964	228 958
Kortsiktig konserngjeld	15	5 403 940	
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 272
Sum kortsiktig gjeld		7 541 633	3 253 230
Sum gjeld		326 270 562	303 264 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		510 332 953	388 878 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 517744

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Valeur Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

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	1 040 716	1 232 652
Verdiendring			
investeringseiendom	6	-117 440 838	385 603
Andre gevinster/tap - netto		7 791 987	-2 215 418
Sum kostnader		-106 989 827	1 017 532
Driftsresultat		134 973 690	26 530 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 333	94 532
Sum finansinntekter		1 333	94 532
Finansieringskostnader	7	8 744 889	10 030 220
Sum finanskostnader		8 744 889	10 030 220
Netto finans		-8 743 556	-9 935 688
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	17	126 230 134	16 594 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 781 733	3 669 245
Årsresultat		98 448 401	12 925 599



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

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 9,14 176 294 3 932 292
Sum fordringer 176 294 3 932 292

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Betalingsmidler 10 10 156 658 3 595 341
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 10 156 658 3 595 341

Sum omløpsmidler 10 332 952 7 527 633

SUM EIENDELER 510 332 952 388 878 758

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 11 110 000 110 000
Annen innskutt egenkapital 40 410 501 40 410 501
Sum innskutt egenkapital 40 520 501 40 520 501

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte
gevinster 6 118 969 875 27 366 021
Annen egenkapital 24 572 015 17 727 468
Sum opptjent egenkapital 143 541 890 45 093 489



Sum egenkapital		184 062 391	85 613 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	17	67 401 377	39 619 644
Sum avsetninger for forpliktelser		67 401 377	39 619 644
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		318 728 929	300 011 538
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 964	228 958
Kortsiktig konserngjeld	15	5 403 940	
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 272
Sum kortsiktig gjeld		7 541 633	3 253 230
Sum gjeld		326 270 562	303 264 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		510 332 953	388 878 758



Organisasjonsnr: 990 590 354
SOLHEIMSVEIEN 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1100.00	110000.00

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

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

Note

Lønn og ytelser

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

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

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

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

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

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Solheimsveien 3 Eiendom AS RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2020	2019
Leieinntekter	3	27 983 863	27 548 064
Kostnader eiendomsdrift	4	1 618 308	1 614 695
Andre driftskostnader	5	1 040 716	1 232 652
Verdiendring investeringseiendom	6	117 440 838	(385 603)
Andre gevinster/(tap) - netto		(7 791 987)	2 215 418
Driftsresultat		134 973 690	26 530 532
Renteinntekter		1 333	94 532
Finansieringskostnader	7	8 744 889	10 030 220
Resultat før skattekostnad		126 230 134	16 594 844
Skattekostnad	17	27 781 733	3 669 245
Årsresultat		98 448 401	12 925 599

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		98 448 401	12 925 599
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		98 448 401	12 925 599

Penneo Dokumentnøkkel: ENJAY-PTEYI-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QM1



Solheimsveien 3 Eiendom AS BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Investeringseiendom	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	176 294	3 932 292	3 981 839
Betalingsmidler	10	10 156 658	3 595 341	4 499 863
Sum omløpsmidler		10 332 952	7 527 633	8 481 702
SUM EIENDELER		510 332 953	388 878 759	388 481 701
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital	11	110 000	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		40 410 501	40 410 501	40 410 501
Sum innskutt egenkapital		40 520 501	40 520 501	40 520 501
Fond for urealiserte gevinster	6	118 969 875	27 366 021	27 751 624
Annen egenkapital		24 572 015	17 727 468	4 416 266
Sum opptjent egenkapital		143 541 890	45 093 489	32 167 891
Sum egenkapital		184 062 391	85 613 990	72 688 392
Rentederivater, langsiktig del	14	6 440 862	-	864 293
Utsatt skatt	17	67 401 377	39 619 644	35 950 399
Bankgjeld	12	244 886 690	260 391 894	275 897 098
Sum langsiktig gjeld		318 728 929	300 011 538	312 711 790
Leverandørgjeld		39 964	228 958	39 718
Mellomværende nærstående	15	5 403 940	-	-
Annen kortsiktig gjeld	13	2 097 729	3 024 272	3 041 801
Sum kortsiktig gjeld		7 541 632	3 253 230	3 081 519
Sum gjeld		326 270 561	303 264 768	315 793 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		510 332 953	388 878 759	388 481 701

Oslo, 5.mai 2021

Mads Agerup
(styrets leder)

Morten Kollstrøm

Trygve V. Botnen

Penneo Dokumentnøkkel: ENJAY-PTEYI-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QMT



Solheimsveien 3 Eiendom 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	110 000	40 410 501	-	(61 507 265)	(20 986 764)
Virkning av prinsippendring ved overgang til forenklet IFRS		-	27 751 624	65 923 532	93 675 156
Egenkapital 01.01.2019 - forenklet IFRS	110 000	40 410 501	27 751 624	4 416 266	72 688 392
Årsresultat			(385 603)	13 311 202	12 925 599
Egenkapital 31.12.2019	110 000	40 410 501	27 366 021	17 727 468	85 613 990
Årsresultat			91 603 854	6 844 547	98 448 401
Egenkapital 31.12.2020	110 000	40 410 501	118 969 875	24 572 015	184 062 391

Perneo Dokumentnøkkel: ENJ4Y-PTFY-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QM1



Solheimsveien 3 Eiendom AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		126 230 134	16 594 844
Verdiendring investeringseiendom og derivater		(109 648 851)	(2 215 418)
Endringer i arbeidskapital			
Kundefordringer		-	-
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		13 310	49 547
Leverandørgjeld		(188 994)	189 240
Periodisering leieinntekter		-	-
Annen kortsiktig gjeld		(926 544)	(17 529)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		15 479 055	14 600 684
Kjøp av investeringseiendom			
Påkostninger på investeringseiendom		(2 559 165)	(385 603)
Utlån langsiktige fordringer		-	-
Tilbakebetalt langsiktige fordringer		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(2 559 165)	(385 603)
Opptak av lån		-	-
Tilbakebetaling av lån		(15 505 204)	(15 505 204)
Endring kassekreditt		-	-
Endring mellomværende nærstående		9 146 631	-
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(6 358 573)	(15 505 204)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		6 561 317	(1 290 123)
Betalingsmidler per 1. januar		3 595 341	4 499 863
Betalingsmidler per 31. desember		10 156 658	3 209 740

Perneo Dokumentnøkkel: ENJ4Y-PTEYI-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QMT



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.

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 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 inntektpotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

Perneo Dokumentnøkkel: ENJ4Y-PTFY-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02 QM1



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 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.

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	21 000	20 500
Regnskapsføring	838 120	826 442
Andre honorarer	149 179	310 379
Andre kostnader	32 415	75 331
Sum andre driftskostnader	1 040 714	1 232 652

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Revisjon	21 000	20 500
Andre tjenester	-	-
Sum	21 000	20 500

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	2020	2019
Balanseført beløp 1. januar	380 000 000	380 000 000
Påkostninger	2 559 165	385 603
Verdiendring som er resultatført	117 440 835	(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 verdvurderingen bygger på:

	2019	2020	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	50 471	-
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	1 246 873	619 877
Finansieringskostnader	8 744 889	10 030 220

Note 9 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2020	2019	01.01.2019
Brutto kundefordringer	-	-	-
Tapsavsetning kundefordringer	-	-	-
Sum kundefordringer	-	-	-
Brutto andre fordringer	-	3 742 688	-
Brutto forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-	-
Tapsavsetning andre fordringer og forskuddsbetalinger som kan kreves tilbakebetalt	-	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	176 294	189 603	-
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	176 294	3 932 292	-

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

Note 10 Betalingsmidler

	2020	2019	01.01.2019
Bankinnskudd	10 156 658	3 595 341	4 499 863
Sum betalingsmidler	10 156 658	3 595 341	4 499 863

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.20.



Note 11 Aksjekapital

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

De største aksjonærene per 31.12.2020 er:	Eierandel
Solheimsveien 3 AS	100 %
Totalt	100 %

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
Annen kortsiktig gjeld	2 097 729	3 024 272	3 041 801
Sum	2 097 729	3 024 272	3 041 801



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.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gi 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	Leverandør- gjeld	Annen kort- siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	77 240	2 097 729	2 174 969
6-12 måneder	-	-	-	-
1-2 år	47 810 408	-	-	47 810 408
2-5 år	239 076 282	-	-	239 076 282
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	286 886 690	77 240	2 097 729	289 061 659

2019	Bankgjeld	Leverandør- gjeld	Annen kort- siktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	228 958	3 024 272	3 253 230
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	3 024 272	297 245 124

Virkelig verdi

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.

Rentederivater er bokført til virkelig verdi.



Note 15 Nærstående parter

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

Note 16 Vesentlige hendelser i og etter balansedagen

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

Beløp i NOK	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
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter	-	-
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter	-	-
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	126 230 134	16 980 447
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	27 770 629	3 735 698
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	1 714 237	(487 392)
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(2 306 405)	(1 914 818)
Endring i utsatt skatt	27 781 733	3 669 245
Endring midlertidig forkjeller	(27 178 461)	(1 333 488)
Endring i skattesats	-	-
Årets skattekostnad	27 781 733	3 669 245
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringsseiendom	83 013 433	55 834 972
Rentederivater	(1 416 990)	297 248
Fremførbart underskudd	(14 206 170)	(16 512 575)
Sum utsatt skatt	67 390 274	39 619 644

Perneo Dokumentnøkkel: ENJAY-PTEY-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QM1



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)		(14 666 087)	(20 986 764)
Investeringseiendom 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		(28 207 823)	(26 321 333)
Sum endringer		100 280 078	93 675 156
Egenkapital etter IFRS		85 613 990	72 688 392

Avstemming av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2019	2019
		Resultat	Utvidet resultat
Som rapportert under N GAAP		(6 320 677)	
Verdiendring investeringseiendom	A	385 603	
Reversering av avskrivninger	B	(6 745 139)	
SWAP vurdert til VV	C	(2 131 876)	
Endring utsatt skatt	D	1 886 490	
Som rapportert etter IFRS		(12 925 599)	-

Forklaring på forskjellene:

- Selskapet har innarbeidet IAS 40 "Investeringseiendom" og har valgt å måle investeringseiendom til virkelig verdi. Investeringseiendom 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 investeringseiendom avskrevet. Avskrivningen ført under N GAAP i 2018 har blitt reversert.
- Rentebytteavtale (SWAP) måles løpende til virkelig verdi 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 investeringseiendom 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		259 493 286	120 506 714	380 000 000	A
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	259 493 286	(259 493 286)		0	A
Inventar og kontorutstyr	-			-	A
Andre langsiktige eiendeler				-	
Investeringer i datterselskap				-	
Andre kortsiktige eiendeler	8 481 701			8 481 701	
Sum eiendeler	267 974 987	-	120 506 714	388 481 701	

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		(354 067)	3 041 802	
Utsatt skatt	9 629 066		26 321 333	35 950 399	
Egenkapital	(20 986 764)		93 675 156	72 688 392	
	267 974 987	-	120 506 715	388 481 702	

31.12.2019	N GAAP	Re- klassifisering	Måle- endring	IFRS	Fotnote
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringseiendom		253 133 750	126 866 250	380 000 000	A, B
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	253 133 750	(253 133 750)		(0)	A
Inventar og kontorutstyr				-	A
Andre langsiktige eiendeler			1 351 125	1 351 125	C
Investeringer i datterselskap				-	
Andre kortsiktige eiendeler	7 527 633			7 527 633	
Sum eiendeler	260 661 383	-	128 217 375	388 878 758	

Gjeld og egenkapital:

Rentederivater				-	
Leverandørgjeld	228 958			228 958	
Annen kortsiktig gjeld	3 294 798		(270 526)	3 024 272	C
Utsatt skatt	11 411 821		28 207 823	39 619 644	D
Bankgjeld	260 391 894			260 391 894	
Egenkapital	(14 666 087)		100 280 077	85 613 990	
	260 661 384	-	27 937 297	388 878 758	

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 verdi 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 investeringseiendom og bokføring av SWAP til virkelig verdi

Penneo Dokumentnøkkel: ENJAY-PTEYI-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QM1



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."

Mads Agerup

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-05 11:05:31Z



Trygve V Botnen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2191251

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-05 11:09:09Z



MORTEN KOLLSTRØM

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2191033

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-05 17:39:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: ENJ4Y-PTEYI-2A6CT-F1LS3-73J1-4-02QMT

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 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solheimsveien 3 Eiendom AS' årsregnskap 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 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 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 avvikle selskapet eller 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 avgjøre 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Solheimsveien 3 Eiendom AS



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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 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.