



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	432 575	312 692
Sum kostnader		432 575	312 692
Driftsresultat		-432 575	-312 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	995	181 845
Sum finansinntekter		995	181 845
Finansieringskostnader	4	285 500	0
Sum finanskostnader		285 500	0
Netto finans		-284 505	181 845
Ordinært resultat før skattekostnad		-717 080	-130 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		-717 080	-130 847
Årsresultat		-717 080	-130 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	53 388 216	53 388 216
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Sum anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	25 300	7 012
Sum fordringer		25 300	7 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	6	93 365	55 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 365	55 254
Sum omløpsmidler		118 665	62 266
SUM EIENDELER		53 506 881	53 450 482
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		52 352 133	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		55 690 633	55 690 633
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		-12 400 854	-11 683 774
Sum opptjent egenkapital		-12 400 854	-11 683 774
Sum egenkapital		43 289 779	44 006 859
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	10 217 102	9 431 602
Annen kortsiktig gjeld			12 020
Sum kortsiktig gjeld		10 217 102	9 443 622
Sum gjeld		10 217 102	9 443 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 506 881	53 450 481



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	29 427 048	28 286 856
Sum inntekter		29 427 048	28 286 856
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	2 032 397	1 985 008
Andre driftskostnader	5	1 520 321	1 428 471
Verdiendring investeringseiendom	6	44 518 222	-70 582 199
Andre gevinster/tap - netto		-17 531 428	-1 675 086
Sum kostnader		30 539 512	-68 843 806
Driftsresultat		-1 112 464	97 130 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		995	2 416
Sum finansinntekter		995	2 416
Finansieringskostnader	7	11 445 001	8 546 850
Sum finanskostnader		11 445 001	8 546 850
Netto finans		-11 444 006	-8 544 434
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 556 470	88 586 228
Skattekostnad	15	-2 620 711	19 488 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 935 759	69 097 258
Årsresultat		-9 935 759	69 097 258



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	6	533 550 000	574 000 000
Sum varige driftsmidler		533 550 000	574 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	13	12 765 655	
Sum finansielle anleggsmidler		12 765 655	
Sum anleggsmidler		546 315 655	574 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8,13	4 055 975	4 105 675
Sum fordringer		4 055 975	4 105 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	40 864 690	29 955 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 864 690	29 955 202
Sum omløpsmidler		44 920 665	34 060 877
SUM EIENDELER		591 236 320	608 060 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	52 352 133	52 352 133



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		55 690 633	55 690 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	205 410 824	215 346 583
Sum opptjent egenkapital		205 410 824	215 346 583
Sum egenkapital		261 101 457	271 037 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	57 141 559	59 762 270
Sum avsetninger for forpliktelser		57 141 559	59 762 270
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	269 454 544	270 000 000
Rentederivater, langsiktig del	13		4 765 776
Sum annen langsiktig gjeld		269 454 544	274 765 776
Sum langsiktig gjeld		326 596 103	334 528 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld	12	3 230 198	2 192 104
Sum kortsiktig gjeld		3 538 761	2 495 617
Sum gjeld		330 134 864	337 023 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 236 321	608 060 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 652385

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2023

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: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	432 575	312 692
Sum kostnader		432 575	312 692
Driftsresultat		-432 575	-312 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	995	181 845
Sum finansinntekter		995	181 845
Finansieringskostnader	4	285 500	0
Sum finanskostnader		285 500	0
Netto finans		-284 505	181 845
Ordinært resultat før skattekostnad		-717 080	-130 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		-717 080	-130 847
Årsresultat		-717 080	-130 847



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 53 388 216 53 388 216

Lån til foretak i samme
konsern 10 0 0

**Sum finansielle
anleggsmidler 53 388 216 53 388 216**

Sum anleggsmidler 53 388 216 53 388 216

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Forskuddsbetalinger og
andre kortsiktige eiendeler 5 25 300 7 012

Sum fordringer 25 300 7 012

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Betalingsmidler 6 93 365 55 254

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 93 365 55 254**

Sum omløpsmidler 118 665 62 266

SUM EIENDELER 53 506 881 53 450 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 3 338 500 3 338 500

Annen innskutt egenkapital 52 352 133 52 352 133

Sum innskutt egenkapital 55 690 633 55 690 633

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -12 400 854 -11 683 774

Sum opptjent egenkapital -12 400 854 -11 683 774

Sum egenkapital 43 289 779 44 006 859

Sum langsiktig gjeld 0 0



Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	10	10 217 102	9 431 602
Annen kortsiktig gjeld			12 020
Sum kortsiktig gjeld		10 217 102	9 443 622
Sum gjeld		10 217 102	9 443 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 506 881	53 450 481



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	3	29 427 048	28 286 856
Sum inntekter		29 427 048	28 286 856
Kostnader			
Kostander eiendomsdrift	4	2 032 397	1 985 008
Andre driftskostnader	5	1 520 321	1 428 471
Verdiendring			
investeringseiendom	6	44 518 222	-70 582 199
Andre gevinster/tap - netto		-17 531 428	-1 675 086
Sum kostnader		30 539 512	-68 843 806
Driftsresultat		-1 112 464	97 130 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		995	2 416
Sum finansinntekter		995	2 416
Finansieringskostnader	7	11 445 001	8 546 850
Sum finanskostnader		11 445 001	8 546 850
Netto finans		-11 444 006	-8 544 434
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	15	-12 556 470	88 586 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 935 759	69 097 258
Årsresultat		-9 935 759	69 097 258



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	6	533 550 000	574 000 000
Sum varige driftsmidler		533 550 000	574 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Rentederivater, langsiktig del	13	12 765 655	
Sum finansielle anleggsmidler		12 765 655	
Sum anleggsmidler		546 315 655	574 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8,13	4 055 975	4 105 675
Sum fordringer		4 055 975	4 105 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	9	40 864 690	29 955 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 864 690	29 955 202
Sum omløpsmidler		44 920 665	34 060 877
SUM EIENDELER		591 236 320	608 060 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital	10	52 352 133	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		55 690 633	55 690 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	205 410 824	215 346 583
Sum opptjent egenkapital		205 410 824	215 346 583
Sum egenkapital		261 101 457	271 037 216



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	57 141 559	59 762 270
Sum avsetninger for forpliktelser		57 141 559	59 762 270
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	269 454 544	270 000 000
Rentederivater, langsiktig del	13		4 765 776
Sum annen langsiktig gjeld		269 454 544	274 765 776
Sum langsiktig gjeld		326 596 103	334 528 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld	12	3 230 198	2 192 104
Sum kortsiktig gjeld		3 538 761	2 495 617
Sum gjeld		330 134 864	337 023 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 236 321	608 060 879



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

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

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

Ordinære aksjer
Ordinære aksjer
Ordinære aksjer
Ordinære aksjer

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

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

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



Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 991 090 061
SOLHEIMSVEIEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Solheimsveien 3 AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2022	2021
Andre driftskostnader	3	432 575	312 692
Driftsresultat		(432 575)	(312 692)
Renteinntekter	4	995	181 845
Finansieringskostnader	4	285 500	-
Resultat før skattekostnad		(717 080)	(130 847)
Skattekostnad	11	-	-
Årsresultat		(717 080)	(130 847)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT


<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2022	2021
Årsresultat		(717 080)	(130 847)
Poster som ikke omklassifiseres til resultatet:		-	-
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet (netto etter skatt):		-	-



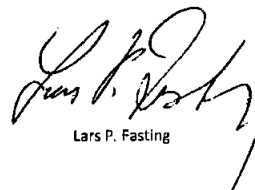
Solheimsveien 3 AS BALANSE

Beløp i NOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
Aksjer i DS	8	53 388 216	53 388 216
Fordringer nærstående	10	-	-
Sum anleggsmidler		53 388 216	53 388 216
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	5	25 300	7 012
Betalingsmidler	6	93 365	55 254
Sum omløpsmidler		118 665	62 266
SUM EIENDELER		53 506 881	53 450 481
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	7	3 338 500	3 338 500
Annen innskutt egenkapital		52 352 133	52 352 133
Sum innskutt egenkapital		55 690 633	55 690 633
Annen egenkapital		(12 400 854)	(11 683 774)
Sum opptjent egenkapital		(12 400 854)	(11 683 774)
Sum egenkapital		43 289 779	44 006 859
Sum langsiktig gjeld		-	-
Mellomværende nærstående	10	10 217 102	9 431 602
Annen kortsiktig gjeld		-	12 020
Sum kortsiktig gjeld	9	10 217 102	9 443 622
Sum gjeld		10 217 102	9 443 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 506 881	53 450 481

Oslo, 3. mai 2023


Erik Garaas
(styrets leder)


Truls Holthe


Lars P. Fasting


Mads Aggerup



Solheimsveien 3 AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	3 338 500	77 360 533	-	(11 552 927)	69 146 106
Årsresultat				(130 847)	(130 847)
Utvidet resultat for året				-	-
Utbytte	-	(25 008 400)	-	-	(25 008 400)
Egenkapital 31.12.2021	3 338 500	52 352 133	-	(11 683 774)	44 006 859
Årsresultat				(717 080)	(717 080)
Utvidet resultat for året				-	-
Utbytte	-	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2022	3 338 500	52 352 133	-	(12 400 854)	43 289 779



Solheimsveien 3 AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2022	2021
Resultat før skattekostnad		(717 080)	(130 847)
<i>Endringer i arbeidskapital</i>			
Leverandørgjeld		-	(25 256)
Annen kortsiktig gjeld		(30 309)	9 482
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		(747 389)	(146 621)
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		-	(25 008 400)
Endring mellomværende nærstående		785 500	14 835 545
Innbetaling av egenkapital		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		785 500	(10 172 855)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		38 111	(10 319 476)
Betalingsmidler per 1. januar		55 254	10 374 730
Betalingsmidler per 31. desember		93 365	55 254



Solheimsveien 3 AS

NOTER

1 Generelt

Solheimsveien 3 AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendommen.

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapet har ingen ansatte.

2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

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

Betalingsmidler

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

Investeringer i datterselskap

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

Lån

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

Skatt

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

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

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 3 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Revisors godtgjørelse	56 250	56 250
Styrehonorar	148 330	182 560
Andre honorarer	161 279	35 938
Andre kostnader	66 716	37 944
Sum andre driftskostnader	432 575	312 692

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Revisjon	56 250	56 250
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgiving		
Andre tjenester		
Sum	56 250	56 250

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Rentekostnad gjeld til konsernselskap	285 500	-
Finansieringskostnader	285 500	-



Note 5 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2022	2021
Sum kundefordringer	-	-
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	25 300	7 012
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	25 300	7 012

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

Note 6 Betalingsmidler

	2022	2021
Bankinnskudd	93 365	55 254
Sum betalingsmidler	93 365	55 254

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.22.

Note 7 Aksjekapital

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

De største aksjonærene per 31.12.2022 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Agnes Eiendom AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høsteland	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets styrets medlemmer:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS)	1 517 348	49,99 %
Erik Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS og Risungen AS)	196 463	6,47 %
Lars P.Fasting (aksjonær i Agnes Eiendom AS)	104 663	3,45 %

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	EK pr 31.12.22
Solheimsv. 3 Eiendom AS	2007	Oslo	100 %	100,00 %	-9 376 437	243 885 273

Investeringer er bokført til kostpris - NOK 53 388 216.

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til konsernselskap	10 217 102	9 431 602
Annen kortsiktig gjeld	-	12 020
Sum	10 217 102	9 443 622



Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2022	2021
Solheimsveien 3 AS	Renteinntekter/Rentekostnader (-)	(285 500)	179 793
Solheimsveien 3 AS	Fordring/Gjeld (-) nærstående part	(10 217 102)	(9 431 602)

Note 11 Skatt

Beløp i NOK	2022	2021
Årets resultat før skatt	(717 080)	(130 847)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	-	-
Årets skattekostnad	-	-
Midlertidig forskjeller og utsatt skatt		
Fremførbart skattemessig underskudd	12 825 854	12 108 774
Ikke inngår i beregning av utsatt skatt	(12 825 854)	(12 108 774)
Sum utsatt skatt	-	-



Solheimsveien 3 AS Konsern RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Leieinntekter	3	29 427 048	28 286 856
Kostnader eiendomsdrift	4	2 032 397	1 985 008
Andre driftskostnader	5	1 520 321	1 428 471
Verdiendring investeringseiendom	6	(44 518 222)	70 582 199
Andre gevinster/(tap) - netto	13	17 531 428	1 675 086
Driftsresultat		(1 112 464)	97 130 662
Renteinntekter		995	2 416
Finansieringskostnader	7	11 445 001	8 546 850
Resultat før skattekostnad		(12 556 470)	88 586 228
Skattekostnad	15	(2 620 711)	19 488 970
Årsresultat		(9 935 759)	69 097 258

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT


<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årsresultat		(9 935 759)	69 097 258
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		(9 935 759)	69 097 258




Solheimsveien 3 AS Konsern BALANSE

<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2022	31.12.2021
Investeringseiendom	6	533 550 000	574 000 000
Rentederivater, langsiktig del	13	12 765 652	
Sum anleggsmidler		546 315 652	574 000 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	8, 13	4 055 975	4 105 675
Betalingsmidler	9	40 864 690	29 955 202
Sum omløpsmidler		44 920 665	34 060 877
SUM EIENDELER		591 236 321	608 060 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital	10	55 690 633	55 690 633
Sum innskutt egenkapital		55 690 633	55 690 633
Annen egenkapital	6	205 410 824	215 346 583
Sum opptjent egenkapital		205 410 824	215 346 583
Sum egenkapital		261 101 457	271 037 216
Rentederivater, langsiktig del	13	-	4 765 776
Utsatt skatt	15	57 141 559	59 762 270
Bankgjeld	11	269 454 544	270 000 000
Sum langsiktig gjeld		326 596 103	334 528 046
Leverandørgjeld		308 563	303 513
Annen kortsiktig gjeld	12	3 230 198	2 192 104
Sum kortsiktig gjeld		3 538 761	2 495 617
Sum gjeld		330 134 864	337 023 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 236 321	608 060 879

Oslo, 3. mai 2023


Erik Garaas
(styrets leder)


Lars P. Fasting


Truls Holthe


Mads Agerup



Solheimsveien 3 AS Konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	80 699 033	146 249 326	226 948 359
Utbytte	(25 008 400)		(25 008 400)
Årsresultat		69 097 257	69 097 257
Egenkapital 31.12.2021	55 690 633	215 346 583	271 037 216
Utbytte	-		-
Årsresultat		(9 935 759)	(9 935 759)
Egenkapital 31.12.2022	55 690 633	205 410 824	261 101 457



Solheimsveien 3 AS Konsern KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		(12 556 470)	88 586 228
Verdiendring investeringseiendom og derivater		26 986 794	(72 257 284)
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler		49 700	(3 912 887)
Leverandørgjeld		5 050	226 274
Annen kortsiktig gjeld		1 038 094	94 375
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra driften		15 523 168	12 736 706
Påkostninger på investeringseiendom		(4 068 222)	(3 417 801)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(4 068 222)	(3 417 801)
Opptak av lån		-	270 000 000
Tilbakebetaling av lån		(545 456)	(244 886 690)
Tilbakebetaling av egenkapital		-	(25 008 400)
Innbetaling av egenkapital			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(545 456)	104 910
Netto økning i betalingsmidler i perioden		10 909 490	9 423 815
Betalingsmidler per 1. januar		29 955 202	20 531 387
Betalingsmidler per 31. desember		40 864 690	29 955 202



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 verdifulderes.

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 inntektspotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

**Inntektsføring**

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

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

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

Betalingsmidler

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

Rentederivater

Selskapets rentebytteavtaler er inngått for økonomisk sikring av flytende rentebetalinger på lån. Selskapet benytter seg ikke av sikringsbokføring. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet. Rentederivatene måles løpende til virkelig verdi i balansen, og verdiendringene føres på linjen "Andre gevinster/(tap) - netto" i resultatet.

Lån

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

Skatt

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

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

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Fakturert leie for perioden	29 427 048	28 286 856
Justering for lineær opptjening over leieperioden		
Sum	29 427 048	28 286 856

Fremtidig minimumsleie er som følger: årlig leie fra mars 2023 er i henhold leieavtale med Oda avtalt til NOK 25 000 000. Avtalen løper frem til 28. februar 2038.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Energi	-	-
Renhold	-	-
Offentlige avgifter	1 380 442	1 380 442
Forsikring	143 779	136 055
Vedlikehold	508 176	288 494
Andre kostnader	-	180 017
Sum kostnader eiendomsdrift	2 032 397	1 985 008

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Revisors godtgjørelse	86 250	86 250
Styrehonorar	148 330	182 560
Regnskapsføring og eiendomsforvaltning	880 192	921 467
Andre honorarer	252 249	174 012
Andre kostnader	153 301	64 183
Sum andre driftskostnader	1 520 322	1 428 472

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Revisjon	86 250	86 250
Andre tjenester	-	-
Sum	86 250	86 250

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



Note 6 Investeringseiendom

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

Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

	2022	2021
Diskonteringsrente/exit yield	4,69 %	4,25 %
Leieinntekt per m2	1 087	1 087
Ledige lokaler	0 %	0 %

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2021:

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

Note 7 Finansieringskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	10 390 066	6 039 719
Rentekostnad gjeld til konsernselskap		
Rentekostnad annen kortsiktig gjeld	1 054 934	2 507 131
Finansieringskostnader	11 445 000	8 546 850

Note 8 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

	2022	2021
Forskuddsbetalinger som ikke kan kreves tilbakebetalt	4 030 675	4 098 663
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	4 030 675	4 098 663

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

Note 9 Betalingsmidler

	2022	2021
Bankinnskudd	40 864 690	29 955 202
Sum betalingsmidler	40 864 690	29 955 202

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd per 31.12.22.



Note 10 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 31.12.2022 er:	Antall aksjer	Eierandel
Industrifinans Eiendomsfond AS	1 517 348	49,99 %
Stiftelsen Scheibler	758 750	25,00 %
Tanum Holding AS	164 780	5,43 %
Live AS	160 081	5,27 %
Agnes Eiendom AS	104 663	3,45 %
Oryx AS	85 587	2,82 %
Springar AS	82 195	2,71 %
Høsteland	44 785	1,48 %
Bramare AS	35 674	1,18 %
AS Rassie	31 874	1,05 %
Risungen AS	31 683	1,04 %
Øvrige	17 580	0,58 %
Totalt	3 035 000	100 %

Aksjer representert av selskapets tillitsmenn:

	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (aksjonær i Industrifinans Eiendomsfond AS) Erik	1 517 348	49,99 %
Garaas (representerer Stiftelsen Scheibler)	758 750	25,00 %
Truls Holthe (representerer Tanum Holding AS og Risungen AS)	196 463	6,47 %
Lars P.Fasting (aksjonær i Agnes Eiendom AS)	104 663	3,45 %

Note 11 Lån

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

Selskapets langsiktige lån har løpetid innenfor fem år. Selskapet har en policy som innebærer at lånet blir jevnlig fornyet. Ut i fra risikovurdering blir lån behandlet som langsiktig.

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

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



Note 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

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

Markedsrisiko

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

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger søkes sikret ved å inngå rentebytteavtaler. 83,5 % av rentebærende gjeld til kreditinstitusjoner er sikret gjennom rentebytteavtalen.

Solheimsveien 3 Eiendom AS har tre rentesikringsavtaler med Nordea:

- 1) Den ene var ved utgangen av 2021 på NOK 213 876 282 som løper til mars 2023 og har fast rente på 1,67%.
- 2) Den andre er på MNOK 50 med start i april 2023 og løpetid til april 2026 og har fast rente på 2,061%
- 3) Den tredje er på MNOK 150 med start i mars 2023 og løpetid til april 2031 og har fast rente på 2,162%

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

	Endring rente	2022	2021
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	546 394	575 190
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		546 394	575 190

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

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

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

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

2022	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
	0-6 måneder	7 585 724	-	-
6-12 måneder	7 585 724	-	-	7 585 724
1-2 år	276 085 724	-	-	276 085 724
2-5 år	-	-	-	-
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	291 257 172	-	-	291 257 172

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

2021	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kort-siktig gjeld	Sum
	0-6 måneder	3 981 028	303 513	2 192 104
6-12 måneder	3 981 028	-	-	3 981 028
1-2 år	13 933 598	-	-	13 933 598
2-5 år	268 500 000	-	-	268 500 000
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	290 395 654	303 513	2 192 104	292 891 271

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 14 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 15 Skatt

Beløp i NOK	2022	2021
Skatt på årets skattepliktige inntekt	-	-
Justering for tidligere perioder		
Endring i utsatt skattefordel		
Endring i utsatt skatteforpliktelse	(2 620 711)	27 781 733
Virkning av endring i skattesats		
Årets skattekostnad	(2 620 711)	27 781 733
Skatt av endring i verdi renteinstrumenter		
Skatt av reklassifisert del av renteinstrumenter		
Skattekostnad i utvidet resultat	-	-
Årets resultat før skatt	(12 556 470)	126 230 134
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(2 762 423)	27 770 629
Skattevirkning av følgende forhold:		
Endring verdi renteswap	(3 856 914)	1 714 237
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	(2 081 745)	(2 306 405)
Endring i utsatt skatt	(2 620 711)	27 781 733
Endring midlertidig forkjeller	8 548 265	(27 178 461)
Tillegg påløpte renter GRS	152 817	
Årets skattekostnad	(2 620 711)	27 781 733
Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:		
Investeringseiendom	66 843 690	75 391 956
Rentederivater	2 808 443	(1 048 471)
Fremførbart underskudd	(12 510 574)	(14 581 215)
Sum utsatt skatt	57 141 559	59 762 270



Til generalforsamlingen i Solheimsveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimsveien 3 AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap, utvidet resultat og totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen

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



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 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>

Oslo, 4. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning S3AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-05-04 08:15

This document package contains:

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



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