



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 822 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOR-OSLO INVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	7 296 781	1 705 353
Sum kostnader		7 296 781	1 705 353
Driftsresultat		-7 296 781	-1 705 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		2 527 840	3 164 221
Annen renteinntekt		1 696 223	910 469
Annen finansinntekt		23 079 514	67 472 195
Sum finansinntekter		27 303 578	71 546 885
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 379 550	1 006 309
Tap ved salg av aksjer		6 580 337	
Annen rentekostnad		1 500 986	744 182
Annen finanskostnad			690 000
Sum finanskostnader		9 460 873	2 440 491
Netto finans		17 842 705	69 106 394
Ordinært resultat før skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Årsresultat		10 545 924	67 401 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 545 924	67 401 041
Totalresultat		10 545 924	67 401 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 545 924	67 422 680
Overført fra annen egenkapital			-21 639
Sum overføringer og disponeringer	4	10 545 924	67 401 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 320 212	11 467 101
Investering i annet foretak i samme konsern	5	1 000 000	
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	127 703 814	101 038 630
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		167 975 656	167 901 240
Andre langsiktige fordringer	7	2 051 598	2 155 276
Sum finansielle anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Sum anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 767	
Andre kortsiktige fordringer	7	38 586 922	12 183 658
Konsernfordringer	7	1 291 493	295 071
Sum fordringer		39 883 182	12 478 729
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8		13 781 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			13 781 614
Sum omløpsmidler		39 883 182	26 260 344
SUM EIENDELER		339 934 462	308 822 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	98 428 725	88 168 120
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	127 030 705	92 825 850
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		225 459 431	180 993 971
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	60 282 051	60 276 090
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		60 282 051	60 276 090
Sum egenkapital		285 741 482	241 270 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 921 047	
Betalbar skatt	2		
Utbytte		10 545 924	67 422 680
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	7 726 009	129 849
Sum kortsiktig gjeld		54 192 980	67 552 529
Sum gjeld		54 192 980	67 552 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 934 462	308 822 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 249632

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 822 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOR-OSLO INVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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 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, 01.06.2021

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: 992 822 783
STOR-OSLO INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	7 296 781	1 705 353
Sum kostnader		7 296 781	1 705 353
Driftsresultat		-7 296 781	-1 705 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		2 527 840	3 164 221
Annen renteinntekt		1 696 223	910 469
Annen finansinntekt		23 079 514	67 472 195
Sum finansinntekter		27 303 578	71 546 885
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 379 550	1 006 309
Tap ved salg av aksjer		6 580 337	
Annen rentekostnad		1 500 986	744 182
Annen finanskostnad			690 000
Sum finanskostnader		9 460 873	2 440 491
Netto finans		17 842 705	69 106 394
Ordinært resultat før skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Årsresultat		10 545 924	67 401 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 545 924	67 401 041
Totalresultat		10 545 924	67 401 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 545 924	67 422 680
Overført fra annen egenkapital			-21 639
Sum overføringer og disponeringer	4	10 545 924	67 401 041



Organisasjonsnr: 992 822 783
STOR-OSLO INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 320 212	11 467 101
Investering i annet foretak i samme konsern	5	1 000 000	
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	127 703 814	101 038 630
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		167 975 656	167 901 240
Andre langsiktige fordringer	7	2 051 598	2 155 276
Sum finansielle anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Sum anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 767	
Andre kortsiktige fordringer	7	38 586 922	12 183 658
Konsernfordringer	7	1 291 493	295 071
Sum fordringer		39 883 182	12 478 729
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8		13 781 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			13 781 614
Sum omløpsmidler		39 883 182	26 260 344
SUM EIENDELER		339 934 462	308 822 590
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	98 428 725	88 168 120
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	127 030 705	92 825 850
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		225 459 431	180 993 971
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	60 282 051	60 276 090
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		60 282 051	60 276 090
Sum egenkapital		285 741 482	241 270 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 921 047	
Betalbar skatt	2		
Utbytte		10 545 924	67 422 680
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	7 726 009	129 849
Sum kortsiktig gjeld		54 192 980	67 552 529
Sum gjeld		54 192 980	67 552 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 934 462	308 822 590



Organisasjonsnr: 992 822 783
STOR-OSLO INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1157985.00	85.00	98428725.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Brødrene Jensen AS	214553.00	18.53%	Ordinær
Ekeberg Eiendom Holding AS	172945.00	14.93%	Ordinær
Sprint Invest AS	136137.00	11.76%	Ordinær
KI Invest AS	135562.00	11.71%	Ordinær
Rinde AS	57631.00	4.98%	Ordinær
Tigerland AS	56207.00	4.85%	Ordinær
Troya Invest AS	44515.00	3.84%	Ordinær
Walkabout invest AS	40163.00	3.47%	Ordinær
Chaco AS	25036.00	2.16%	Ordinær
Kriskaro AS	21266.00	1.84%	Ordinær
Investmaer AS	15000.00	1.30%	Ordinær
Graff Invest AS	14742.00	1.27%	Ordinær
Veltberget AS	14437.00	1.25%	Ordinær
Familieforetaget Invest AS	14327.00	1.24%	Ordinær
Woldstad AS	14132.00	1.22%	Ordinær
Pared AS	55958.00	4.83%	Ordinær
Øvrige aksjonærer	125374.00	10.82%	Ordinær

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1157985.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Solbakken 1-7 AS	100.00%	100.00%	1100000.00	643858.71
Engene 100 AS	25.00%	25.00%	437736.00	-833949.65
Nedre Skøyen Vei 11 AS	33.40%	33.40%	13550031.00	-2586305.97
Sølvknuten Invest AS	36.18%	36.18%	34188092.00	-46696.58
Stasjonsveien 55 Invest AS	20.00%	20.00%	206739.00	-93260.44
Jessheim Sentrum AS	20.00%	20.00%	98215922.00	310828.76
Paulsenkaia Holding AS	20.00%	20.00%	339845.00	-520697.58
Refstadveien Utvikling AS	25.00%	25.00%	12089625.00	-1015439.41
Mellomåsveien Holding AS	22.50%	22.50%	92747053.00	0.41
Kolbotn Utvikling AS	40.00%	40.00%	51616285.00	-429450.35
Stor-Oslo Proptech AS	50.00%	50.00%	1947851.00	-46236.00
Kvartal 15 Holding AS	25.00%	25.00%	38247743.00	-2117257.27
Skjærvaveien Holding AS	30.00%	30.00%	61386482.00	-2290731.04
Rådhuskvartalet Holding AS	30.00%	30.00%	14593645.00	-1797040.64



Årsregnskap 2020 Stor-oslo Invest AS



Resultatregnskap

Stor-oslo Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1	7 296 781	1 705 353
Sum driftskostnader		7 296 781	1 705 353
Driftsresultat		-7 296 781	-1 705 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		2 527 840	3 164 221
Annen renteinntekt		1 696 223	910 469
Annen finansinntekt		23 079 514	67 472 195
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 379 550	1 006 309
Tap ved salg av aksjer		6 580 337	0
Annen rentekostnad		1 500 986	744 182
Annen finanskostnad		0	690 000
Resultat av finansposter		17 842 705	69 106 394
Ordinært resultat før skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Ordinært resultat		10 545 924	67 401 041
Årsresultat		10 545 924	67 401 041
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 545 924	67 422 680
Overført fra annen egenkapital		0	21 639
Sum overføringer	4	10 545 924	67 401 041



Balanse
Stor-oslo Invest AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	1 320 212	11 467 101
Investering i felleskontrollert virksomhet	5	1 000 000	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	127 703 814	101 038 630
Investeringer i aksjer og andeler		167 975 656	167 901 240
Andre langsiktige fordringer	7	2 051 598	2 155 276
Sum finansielle anleggsmidler		<u>300 051 279</u>	<u>282 562 247</u>
Sum anleggsmidler		<u>300 051 279</u>	<u>282 562 247</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 767	0
Andre kortsiktige fordringer	7	38 586 922	12 183 658
Konsernfordringer	7	1 291 493	295 071
Sum fordringer		<u>39 883 182</u>	<u>12 478 729</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	0	13 781 614
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>0</u>	<u>13 781 614</u>
Sum omløpsmidler		<u>39 883 182</u>	<u>26 260 344</u>
Sum eiendeler		<u>339 934 462</u>	<u>308 822 590</u>



Balanse
Stor-oslo Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	98 428 725	88 168 120
Overkurs	4	127 030 705	92 825 850
Sum innskutt egenkapital		225 459 431	180 993 971
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	60 282 051	60 276 090
Sum opptjent egenkapital		60 282 051	60 276 090
Sum egenkapital		285 741 482	241 270 061
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 921 047	0
Utbytte		10 545 924	67 422 680
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	7 726 009	129 849
Sum kortsiktig gjeld		54 192 980	67 552 529
Sum gjeld		54 192 980	67 552 529
Sum egenkapital og gjeld		339 934 462	308 822 590

Oslo, 09.03.2021
Styret i Stor-oslo Invest AS

Arild Rygg
styreleder

Leif Oddvin Jensen
nestleder

Karsten Hjertholm
styremedlem

Nikolai Gomez Olsen
styremedlem

Pål Mathis Grimstad
styremedlem

Kristine Aasgård Holen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 288 500,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	65 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	45 000
Andre tjenester	178 500
Sum honorar til revisor	288 500

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 545 924	67 401 041
Permanente forskjeller	-15 826 975	-66 838 925
Endring i midlertidige forskjeller	3 985 946	-3 513
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-558 603
Skattepliktig inntekt	-1 295 105	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Gevinst - og tapskonto	0	-14 054	-14 054
Avsetninger mv	-4 000 000	0	4 000 000
Sum	-4 000 000	-14 054	3 985 946
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 473 811	-1 178 706	1 295 105
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 473 811	1 192 760	-5 281 051
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 157 985	85	98 428 725

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Brødrene Jensen AS	214 553	18,53 %
Ekeberg Eiendom Holding AS	172 945	14,93 %
Sprint Ivest AS	136 137	11,76 %
KI Invest AS	135 562	11,71 %
Rinde AS	57 631	4,98 %
Tigerland AS	56 207	4,85 %
Pared AS	55 958	4,83 %
Troya Invest AS	44 515	3,84 %
Walkabout Invest AS	40 163	3,47 %
Chaco AS	25 036	2,16 %
Kriskaro AS	21 266	1,84 %
Investmaer AS	15 000	1,30 %
Graff Invest AS	14 742	1,27 %
Veltberget AS	14 437	1,25 %
Familieforetaget Invest AS	14 327	1,24 %
Woldstad AS	14 132	1,22 %
Øvrige aksjonærer	125 374	10,83 %
Sum	1 157 985	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

*Aksjenummer 947 520 til 962 241 er pantsatt til fordel for Danske Bank ASA

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	88 168 120	0	92 825 850	60 276 090	241 270 061
Kapitalforhøyelse	10 260 605		34 204 855	0	44 465 460
Kjøp av egne aksjer		-592 365		-1 969 587	-2 561 952
Salg av egne aksjer		592 365		1 975 548	2 567 913
Foreslått utbytte				-10 545 924	-10 545 924
Årets resultat				10 545 924	10 545 924
Pr 31.12	98 428 725	0	127 030 705	60 282 051	285 741 482



Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andeler	EK pr. 31.12	Årets resultat	Bokført verdi
Solbakken 1-7 AS	Oslo	100,00 %	1 066 415	-33 584	1 320 212
Sum					1 320 212

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andeler	EK pr. 31.12	Årets resultat	Bokført verdi
Kolbotn Utvikling AS	Oslo	40,00 %	51 616 285	429 450	23 324 000
Sølvknuten Invest AS*	Oslo	36,18 %	34 188 092	-46 697	12 893 333
Nedre Skøyenvei 11 AS	Oslo	33,40 %	11 137 659	-2 412 372	7 552 408
Skjærvaveien Holding AS	Oslo	30,00 %	61 386 482	-2 290 731	21 780 000
Rådhuskvartalet Holding AS*	Oslo	30,00 %	98 193	-1 807	4 989 572
Engene 100 AS	Oslo	25,00 %	437 736	-833 950	0
Refstadveien Utvikling AS	Oslo	25,00 %	13 050 963	961 338	4 502 500
Kvartal 15 Holding AS	Oslo	25,00 %	38 247 743	-2 742 257	10 250 000
Mellomåsveien Holding AS	Oslo	22,50 %	92 747 053	0	22 050 000
Stasjonsveien 55 Invest AS	Oslo	20,00 %	206 739	-93 260	0
Paulsenkaia Holding AS*	Oslo	20,00 %	896 272	29 535 759	1
Jessheim Sentrum AS	Oslo	20,00 %	98 215 922	310 829	20 362 000
Stor-Oslo PropTech AS	Oslo	50,00 %	973 926	-23 118	1 000 000
Sum					128 703 814

*Årsregnskap 2019

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 6 Sikkerhetsstillelse

Selskapet har stilt følgende garantier for 3. manns garantiforpliktelser iht bustadsoppføringsloven:

Påkravgaranti på MNOK 14,7 for Solbakken 1-7 AS. Utløper august 2021.

Proratarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 4,3 for Engene 100 AS. Utløper april 2023.

Proratarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 3,2 for Holmen Eiendomsutvikling AS. Utløper juni 2023.

Andre forpliktelser:

Stor-Oslo Invest AS har, til sikkerhet for ethvert mellomværende med Danske Bank, solidarisk kausjon pålydende NOK 4 000 000 til sikkerhet for Nitteberg Vest AS.



Note 7 Mellomværende med datterselskap, tilknyttede selskap og øvrige

Langsiktige fordringer	2020	2019
Lån til Rådhuskvartalet Holding AS	2 051 598	0
Sum lån til tilknyttet selskap	2 051 598	0
Sum langsiktige fordringer	2 051 598	0

Kortsiktige fordringer	2020	2019
Lån til Solbakken 1-7 AS	1 291 493	295 071
Lån til Meierikvartalet Utvikling AS	4 204 287	7 140 919
Lån til Stor-Oslo Eiendom AS	20 865 753	0
Lån til Kolbotn Utvikling AS	7 124 158	4 029 589
Lån til Jessheim Sentrum AS	1 889 950	1 013 150
Lån til Refstadveien Utvikling AS	776 765	0
Fordring på aksjonær	3 726 009	0
Sum kortsiktige fordringer	39 878 415	12 478 729

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	3 726 009	0
Annen kortsiktig gjeld	0	129 849
Sum kortsiktig gjeld	3 726 009	129 849

Stor-Oslo Invest AS har inngått låneavtaler med tilknyttet selskap for likviditetstilførsel til utvikling av pågående prosjekter. Lånene blir renteberegnet.

Stor-Oslo Invest AS sitt krav mot Låntakerne skal ha prioritet etter krav mot Låntakeren fra Låntakerens bank vedrørende ordinære lån og/eller byggelån. Dette innebærer at dersom Lånetakeren blir ute av stand til å dekke sine forpliktelser skal forpliktelser overfor Låntakers bank dekkes før Stor-Oslo Invest AS tar dekning for noen del av sitt krav.



Note 8 Kassekreditt

Selskapet har per 31.12.2020 ingen langsiktig gjeld. Selskapet har imidlertid en kassekredittramme fra Danske Bank på kr 60 000 000.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for bevilget kassekreditt:

Selskap:	Org.nr.	Bokført verdi
Kolbotn Utvikling AS	917 840 385	23 324 000
Nedre Romerike Boligutvikling AS	897 544 512	0
Engene 100 AS	811 605 042	0
Hovseterveien 70-72 AS	911 605 090	6 655
Nedre Skøyen Vei 11 AS	911 605 074	7 552 408
Stasjonsveien 55 Invest AS	914 335 701	0
Karlsrud Sentrum AS	816 354 692	11 801 000
Setra Vei Utvikling AS	916 354 843	4 934 425
Refstadveien Utvikling AS	917 840 393	4 502 500
Jessheim Sentrum AS	919 336 277	20 362 000
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785	30 000 000
Ski Sentrum Utvikling AS	917 789 134	16 847 747

Note 9 Usikker forpliktelse

Stor-oslo Invest AS er i en pågående reklamasjonshåndtering av Nitteberg Vest, og i denne forbindelse er det avsatt for dekning av kausjon som selskapet har i Nitteberg Vest.



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i STOR-OSLO INVEST AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STOR-OSLO INVEST AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avvirket.

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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTEGD-JAHOJ-6ZWZK-UHQDE-8D65A-L6AM7



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 14:57:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: VTEGD-JAHOJ-6ZWZK-UHQDE-8D6SA-L6AM7

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>



Årsregnskap 2020 - Stor-Oslo Invest AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-18 15:23 GMT+1
Hjertholm, Karsten	BANKID_MOBILE	2021-03-18 21:41 GMT+1
Holen, Kristine Aasgård	BANKID_MOBILE	2021-03-19 09:18 GMT+1
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2021-03-19 12:48 GMT+1
Jensen, Leif Oddvin	BANKID_MOBILE	2021-03-21 18:38 GMT+1
Olsen, Nikolai Gomez	BANKID	2021-03-22 16:53 GMT+1

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.

Document ID
4A347CA87F684151AFB80609D19AF0FA

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 Stor-oslo Invest AS



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

Document ID
4A947CA37F684151A7B80609D19AF07A



Resultatregnskap

Stor-oslo Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1	7 296 781	1 705 353
Sum driftskostnader		7 296 781	1 705 353
Driftsresultat		-7 296 781	-1 705 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		2 527 840	3 164 221
Annen renteinntekt		1 696 223	910 469
Annen finansinntekt		23 079 514	67 472 195
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 379 550	1 006 309
Tap ved salg av aksjer		6 580 337	0
Annen rentekostnad		1 500 986	744 182
Annen finanskostnad		0	690 000
Resultat av finansposter		17 842 705	69 106 394
Ordinært resultat før skattekostnad		10 545 924	67 401 041
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Årsresultat		10 545 924	67 401 041
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 545 924	67 422 680
Overført fra annen egenkapital		0	21 639
Sum overføringer	4	10 545 924	67 401 041



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

Document ID
4A947CA837F684151AFB80609D19AF07A



Balanse Stor-oslo Invest AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	1 320 212	11 467 101
Investering i felleskontrollert virksomhet	5	1 000 000	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	127 703 814	101 038 630
Investeringer i aksjer og andeler		167 975 656	167 901 240
Andre langsiktige fordringer	7	2 051 598	2 155 276
Sum finansielle anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Sum anleggsmidler		300 051 279	282 562 247
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 767	0
Andre kortsiktige fordringer	7	38 586 922	12 183 658
Konsernfordringer	7	1 291 493	295 071
Sum fordringer		39 883 182	12 478 729
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	0	13 781 614
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		0	13 781 614
Sum omløpsmidler		39 883 182	26 260 344
Sum eiendeler		339 934 462	308 822 590



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

Document ID
4A947CA837F684151AFB80609D19AF07A



Balanse Stor-oslo Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	98 428 725	88 168 120
Overkurs	4	127 030 705	92 825 850
Sum innskutt egenkapital		<u>225 459 431</u>	<u>180 993 971</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	60 282 051	60 276 090
Sum opptjent egenkapital		<u>60 282 051</u>	<u>60 276 090</u>
Sum egenkapital		<u>285 741 482</u>	<u>241 270 061</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 921 047	0
Utbytte		10 545 924	67 422 680
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	7 726 009	129 849
Sum kortsiktig gjeld		<u>54 192 980</u>	<u>67 552 529</u>
Sum gjeld		<u>54 192 980</u>	<u>67 552 529</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>339 934 462</u>	<u>308 822 590</u>

Oslo, 09.03.2021
Styret i Stor-oslo Invest AS

Arild Rygg
styreleder

Leif Oddvin Jensen
nestleder

Karsten Hjertholm
styremedlem

Nikolai Gomez Olsen
styremedlem

Pål Mathis Grimstad
styremedlem

Kristine Aasgård Holen
styremedlem



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

Document ID
4A947CA837F684151AFB80609D19AF0FA



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



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

Document ID
4A947CA87F684151A7B80609D19AF07A



Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 288 500,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	65 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	45 000
Andre tjenester	178 500
Sum honorar til revisor	288 500

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 545 924	67 401 041
Permanente forskjeller	-15 826 975	-66 838 925
Endring i midlertidige forskjeller	3 985 946	-3 513
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-558 603
Skattepliktig inntekt	-1 295 105	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Gevinst - og tapskonto	0	-14 054	-14 054
Avsetninger mv	-4 000 000	0	4 000 000
Sum	-4 000 000	-14 054	3 985 946

Akkumulert fremførbart underskudd	-2 473 811	-1 178 706	1 295 105
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 473 811	1 192 760	-5 281 051

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



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

Document ID
4A947CA87F684151AFB80609D19AF07A



Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 157 985	85	98 428 725

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Brødrene Jensen AS	214 553	18,53 %
Ekeberg Eiendom Holding AS	172 945	14,93 %
Sprint Invest AS	136 137	11,76 %
KI Invest AS	135 562	11,71 %
Rinde AS	57 631	4,98 %
Tigerland AS	56 207	4,85 %
Pared AS	55 958	4,83 %
Troya Invest AS	44 515	3,84 %
Walkabout Invest AS	40 163	3,47 %
Chaco AS	25 036	2,16 %
Kriskaro AS	21 266	1,84 %
Investmaer AS	15 000	1,30 %
Graff Invest AS	14 742	1,27 %
Veltberget AS	14 437	1,25 %
Familieforetaket Invest AS	14 327	1,24 %
Woldstad AS	14 132	1,22 %
Øvrige aksjonærer	125 374	10,83 %
Sum	1 157 985	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

*Aksjenummer 947 520 til 962 241 er pantsatt til fordel for Danske Bank ASA

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	88 168 120	0	92 825 850	60 276 090	241 270 061
Kapitalforhøyelse	10 260 605		34 204 855	0	44 465 460
Kjøp av egne aksjer		-592 365		-1 969 587	-2 561 952
Salg av egne aksjer		592 365		1 975 548	2 567 913
Foreslått utbytte				-10 545 924	-10 545 924
Årets resultat				10 545 924	10 545 924
Pr 31.12	98 428 725	0	127 030 705	60 282 051	285 741 482



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

Document ID
4A947CA837F684151AFB80609D19AF07A



Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 31.12	Årets resultat	Bokført verdi
Solbakken 1-7 AS	Oslo	100,00 %	1 066 415	-33 584	1 320 212
Sum					1 320 212

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 31.12	Årets resultat	Bokført verdi
Kolbotn Utvikling AS	Oslo	40,00 %	51 616 285	429 450	23 324 000
Sølvknuten Invest AS*	Oslo	36,18 %	16 734 789	-47 308	12 893 333
Nedre Skøyenvei 11 AS	Oslo	33,40 %	11 137 659	-2 412 372	7 552 408
Skjærvaveien Holding AS	Oslo	30,00 %	61 386 482	-2 290 731	21 780 000
Rådhuskvartalet Holding AS*	Oslo	30,00 %	98 193	-1 807	4 989 572
Engene 100 AS	Oslo	25,00 %	437 736	-833 950	0
Refstadveien Utvikling AS	Oslo	25,00 %	13 050 963	961 338	4 502 500
Kvartal 15 Holding AS	Oslo	25,00 %	38 247 743	-2 742 257	10 250 000
Mellomåsveien Holding AS	Oslo	22,50 %	92 747 053	0	22 050 000
Stasjonsveien 55 Invest AS	Oslo	20,00 %	206 739	-93 260	0
Paulsenkaia Holding AS*	Oslo	20,00 %	896 272	29 535 759	1
Jessheim Sentrum AS	Oslo	20,00 %	98 215 922	310 829	20 362 000
Stor-Oslo PropTech AS	Oslo	50,00 %	973 926	-23 118	1 000 000
Sum					128 703 814

*Årsregnskap 2019

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 6 Sikkerhetsstillelse

Selskapet har stilt følgende garantier for 3. manns garantiforpliktelser iht bustadsoppføringsloven:

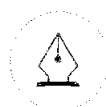
Påkravsgaranti på MNOK 14,7 for Solbakken 1-7 AS. Utløper august 2021.

Proratarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 4,3 for Engene 100 AS. Utløper april 2023.

Proratarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 3,2 for Holmen Eiendomsutvikling AS. Utløper juni 2023.

Andre forpliktelser:

Stor-Oslo Invest AS har, til sikkerhet for ethvert mellomværende med Danske Bank, solidarisk kausjon pålydende NOK 4 000 000 til sikkerhet for Nitteberg Vest AS.



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

Document ID
4A947CA87F684151A7B80609D19AF07A



Note 7 Mellomværende med datterselskap, tilknyttede selskap og øvrige

Langsiktige fordringer	2020	2019
Lån til Rådhuskvartalet Holding AS	2 051 598	0
Sum lån til tilknyttet selskap	2 051 598	0
Sum langsiktige fordringer	2 051 598	0

Kortsiktige fordringer	2020	2019
Lån til Solbakken 1-7 AS	1 291 493	295 071
Lån til Meierikvartalet Utvikling AS	4 204 287	7 140 919
Lån til Stor-Oslo Eiendom AS	20 865 753	0
Lån til Kolbotn Utvikling AS	7 124 158	4 029 589
Lån til Jessheim Sentrum AS	1 889 950	1 013 150
Lån til Refstadveien Utvikling AS	776 765	0
Fordring på aksjonær	3 726 009	0
Sum kortsiktige fordringer	39 878 415	12 478 729

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	3 726 009	0
Annen kortsiktig gjeld	0	129 849
Sum kortsiktig gjeld	3 726 009	129 849

Stor-Oslo Invest AS har inngått låneavtaler med tilknyttet selskap for likviditetstilførsel til utvikling av pågående prosjekter. Lånene blir renteberegnet.

Stor-Oslo Invest AS sitt krav mot Låntakerne skal ha prioritet etter krav mot Låntakeren fra Låntakerens bank vedrørende ordinære lån og/eller byggelån. Dette innebærer at dersom Lånetakeren blir ute av stand til å dekke sine forpliktelser skal forpliktelser overfor Låntakers bank dekkes før Stor-Oslo Invest AS tar dekning for noen del av sitt krav.



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

Document ID
4A947CA87F684151AFB80609D19AF07A



Note 8 Kassekreditt

Selskapet har per 31.12.2020 ingen langsiktig gjeld. Selskapet har imidlertid en kassekredittramme fra Danske Bank på kr 60 000 000.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for bevilget kassekreditt:

Selskap:	Org.nr.	Bokført verdi
Kolbotn Utvikling AS	917 840 385	23 324 000
Nedre Romerike Boligutvikling AS	897 544 512	0
Engene 100 AS	811 605 042	0
Hovseterveien 70-72 AS	911 605 090	6 655
Nedre Skøyen Vei 11 AS	911 605 074	7 552 408
Stasjonsveien 55 Invest AS	914 335 701	0
Karlsrud Sentrum AS	816 354 692	11 801 000
Setra Vei Utvikling AS	916 354 843	4 934 425
Refstadveien Utvikling AS	917 840 393	4 502 500
Jessheim Sentrum AS	919 336 277	20 362 000
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785	30 000 000
Ski Sentrum Utvikling AS	917 789 134	16 847 747

Note 9 Usikker forpliktelse

Stor-oslo Invest AS er i en pågående reklamasjonshåndtering av Nitteberg Vest, og i denne forbindelse er det avsatt for dekning av kausjon som selskapet har i Nitteberg Vest.



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

Document ID
4A947CA837F684151A7BB0609D19AF07A