



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 931 369
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STOR-OSLO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	83 552 130	98 926 599
Leieinntekter	1		2 685 875
Sum inntekter		83 552 130	101 612 474
Kostnader			
Varekostnad		2 387 540	1 243 355
Lønnskostnad	2	60 859 138	60 633 592
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	1 307 182	1 387 020
Annen driftskostnad	2	20 941 896	23 292 125
Sum kostnader		85 495 756	86 556 092
Driftsresultat		-1 943 626	15 056 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		223 727	126 074
Annen finansinntekt	5	11 955 721	4
Sum finansinntekter		12 179 448	126 078
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-400 142	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		5 542	1 067 924
Annen finanskostnad	5	7 750	118
Sum finanskostnader		-386 849	1 068 042
Netto finans		12 566 297	-941 964
Ordinært resultat før skattekostnad		10 622 671	14 114 418
Skattekostnad på resultat	6	-339 027	3 110 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 961 698	11 004 241
Årsresultat		10 961 698	11 004 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 961 698	11 004 241



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		10 961 698	11 004 241
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-94 554
Avgitt konsernbidrag			11 098 795
Avsatt til annen egenkapital		10 961 698	
Sum overføringer og disponeringer	7	10 961 698	11 004 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare, lisenser	4	85 900	149 400
Utsatt skattefordel	6	1 174 503	835 476
Sum immaterielle eiendeler		1 260 403	984 876
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9		
Maskiner og anlegg	3, 9		
Skip og flytende installasjoner	3, 9		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 283 623	3 384 765
Sum varige driftsmidler		2 283 623	3 384 765
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1 980 505	1
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	11		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		1 106 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Andre langsiktige fordringer	9	151 830	127 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 132 335	1 234 101
Sum anleggsmidler		5 676 361	5 603 742
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	9		
Fordringer			
Kundefordringer	10	5 413 279	14 438 507
Andre kortsiktige fordringer		1 008 716	1 440 860
Konsernfordringer	11	2 500 000	5 177 678
Sum fordringer		8 921 995	21 057 045
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 12	10 347 984	38 775 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 347 984	38 775 933
Sum omløpsmidler		19 269 979	59 832 979
SUM EIENDELER		24 946 340	65 436 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 13	1 250 000	1 250 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Annen innskutt egenkapital		10 961 699	
Sum innskutt egenkapital		12 211 699	1 250 000

Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		12 211 699	1 250 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	11		
Øvrig langsiktig gjeld	11		
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		648 924	1 825 682
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		6 825 747	8 113 173
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	11		42 986 002
Annen kortsiktig gjeld		5 259 969	11 261 863



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		12 734 641	64 186 720
Sum gjeld		12 734 641	64 186 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 946 340	65 436 720



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stor-Oslo Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BCUE7-G57L-5D7UC-SXA15-HEZQ5-JXETJ



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

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-02 09:23:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BCUE7-G57L-5D7UC-SXA15-HEZQ5-JXETJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2022 Stor-Oslo Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JT-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Resultatregnskap

Stor-Oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	83 552 130	98 926 599
Leieinntekter	1	0	2 685 875
Sum driftsinntekter		83 552 130	101 612 474
Varekostnad		2 387 540	1 243 355
Lønnskostnad	2	60 859 138	60 633 592
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	1 307 182	1 387 020
Annen driftskostnad	2	20 941 896	23 292 125
Sum driftskostnader		85 495 756	86 556 092
Driftsresultat		-1 943 626	15 056 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		223 727	126 074
Annen finansinntekt	5	11 955 721	4
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-400 142	0
Annen rentekostnad		5 542	1 067 924
Annen finanskostnad	5	7 750	118
Resultat av finansposter		12 566 297	-941 964
Resultat før skattekostnad		10 622 671	14 114 418
Skattekostnad på resultat	6	-339 027	3 110 177
Årsresultat		10 961 698	11 004 241
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-94 554
Avsatt konsernbidrag		0	11 098 795
Avsatt til annen egenkapital		10 961 698	0
Sum overføringer	7	10 961 698	11 004 241

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JT-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Balanse

Stor-Oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Programvare, lisenser	4	85 900	149 400
Utsatt skattefordel	6	1 174 503	835 476
Sum immaterielle eiendeler		1 260 403	984 876
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 283 623	3 384 765
Sum varige driftsmidler		2 283 623	3 384 765
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	1 980 505	1
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	1 106 500
Andre langsiktige fordringer	9	151 830	127 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 132 335	1 234 101
Sum anleggsmidler		5 676 361	5 603 742
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10	5 413 279	14 438 507
Andre kortsiktige fordringer		1 008 716	1 440 860
Konsernfordringer	11	2 500 000	5 177 678
Sum fordringer		8 921 995	21 057 045
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 12	10 347 984	38 775 933
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		10 347 984	38 775 933
Sum omløpsmidler		19 269 979	59 832 979
Sum eiendeler		24 946 340	65 436 720

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JF-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Balanse

Stor-Oslo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	1 250 000	1 250 000
Annen innskutt egenkapital		10 961 699	0
Sum innskutt egenkapital		12 211 699	1 250 000
Sum egenkapital		12 211 699	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		648 924	1 825 682
Skyldig offentlige avgifter		6 825 747	8 113 173
Kortsiktig konserngjeld	11	0	42 986 002
Annen kortsiktig gjeld		5 259 969	11 261 863
Sum kortsiktig gjeld		12 734 641	64 186 720
Sum gjeld		12 734 641	64 186 720
Sum egenkapital og gjeld		24 946 340	65 436 720

Oslo
Styret i Stor-Oslo Eiendom AS

Arild Rygg
styreleder

Karsten Hjertholm
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem

Steinar Lindberg
styremedlem

Øyvind M. Vedeler
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Jon Christian Syvertsen
styremedlem

Christian Peder Fossum
styremedlem

Pål Mathis Grimstad
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JF-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Indirekte kontantstrøm

Stor-Oslo Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		10 622 671	14 114 418
Periodens betalte skatt		0	2 943 493
Ordinære avskrivninger		1 307 182	1 387 020
Endring i kundefordringer		9 025 228	7 901 263
Endring i leverandørgjeld		-1 176 758	872 759
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-16 301 987	28 871 598
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 476 336	50 203 564
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		874 005	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		11 955 721	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		11 081 716	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-28 756 776	0
Netto endring i kassekreditt		0	6 052 274
Utbetalinger av utbytte		0	-19 940 656
Utbetalinger av konsernbidrag		-14 229 225	-707 211
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-42 986 001	-14 595 593
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-28 427 949	35 607 971
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		38 775 933	3 167 962
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		10 347 984	38 775 933

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JF-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO44Z



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige 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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter

Inntekter ved salg av tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles utover leieperioden.

Investeringer i datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap. 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.

Investeringer i andre selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 1 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2022	2021
Salgsinntekter	83 552 130	98 926 599
Leieinntekter	0	2 685 875
Sum	83 552 130	101 612 474

Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
Rådgivning	5 698 097	18 830 102
Prosjekt- og konseptutvikling	59 569 714	56 554 552
Forretningsføring	12 360 850	11 988 212
Andre driftsinntekter	5 923 469	14 239 609
Sum	83 552 130	101 612 474

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	83 552 130	101 612 474
Sum	83 552 130	101 612 474

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	49 598 612	45 279 807
Arbeidsgiveravgift	7 328 829	6 114 540
Pensjonskostnader	1 433 944	1 440 946
Andre ytelser	2 497 754	1 298 301
Avsatt bonus for året	0	6 500 000
Sum	60 859 138	60 633 593

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 38 35

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 756 550	0
Annen godtgjørelse	942 297	0
Sum	3 698 847	0

Styremedlemmer som er ansatt i selskapet mottar ikke styrehonorar.
Disse er, sammen med daglig leder, dekket av selskapets ordinære pensjonsordning.

Bonus

Konsernets ansatte er omfattet av en bonusordning. Kostnadsført bonus for 2022 for daglig leder på kr 500 000 er inkludert i annen godtgjørelse til daglig leder.

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

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 224 213,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	165 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap	35 000
Annen bistand	24 213
Sum honorar til revisor	224 213



Note 3 Varige driftsmidler

	Påkost leide lokaler	Inventar	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 936 968	4 118 453	678 650	6 734 071
Tilgang	0	193 040	13 000	206 040
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 936 968	4 311 493	691 650	6 940 111
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	1 101 670	3 554 817	0	4 656 487
Balanseført verdi 31.12	835 298	756 676	691 650	2 283 623
Årets avskrivninger	375 783	931 398	0	1 307 181
Forventet økonomisk levetid	3 år	3 - 5 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Årlig leie
Leie av lokaler	5 867 404

Selskapet har flyttet inn i nye lokaler den 20.01.2020.

Leiekontrakten for tidligere leide lokaler går ut 31.12.2022. Selskapet er forpliktet til leieforholdet frem til kontraktslutt. Ledelsen har inngått avtale om fremleie fullt ut i perioden.

Note 4 Immaterielle Eiendeler

	Programvare	Sum
Anskaffelseskost 01.01	325 133	325 133
Tilgang	19 500	19 500
Avgang	-83 000	-83 000
Anskaffelseskost 31.12	261 633	261 633
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	175 733	175 733
Balanseført verdi 31.12	85 900	85 900

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JT-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Gevinst ved salg av aksjer	11 955 721	0
Annen renteinntekt	223 727	126 074
Agio	0	4
Sum finansinntekter	12 179 448	126 078

Finanskostnader	2022	2021
Annen finanskostnad	5 542	1 067 924
Disagio	7 749	118
Reversert tidligere nedskrevne finansielle anleggsmidler	-400 142	
Sum finanskostnader	-386 850	1 068 042

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 130 430
Endring i utsatt skattefordel	-339 027	-20 253
Skattekostnad ordinært resultat	-339 027	3 110 177
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 622 671	14 114 418
Permanente forskjeller	-12 163 704	22 750
Endring i midlertidige forskjeller	-3 005 199	92 057
Avgitt konsernbidrag	0	-14 229 225
Skattepliktig inntekt	-4 546 232	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 130 430
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-3 130 430
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-792 418	-297 616	494 801
Fordringer	0	-3 500 000	-3 500 000
Sum	-792 418	-3 797 616	-3 005 199
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 546 232	0	4 546 232
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 338 649	-3 797 616	1 541 033
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 174 503	-835 476	339 027

Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JF-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LJQ4A-NO4AZ



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 250 000	0	0	1 250 000
Årets resultat		0	10 961 698	10 961 698
Pr 31.12	1 250 000	0	10 961 698	12 211 698

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Eierandel/ Stemmeandel	Resultat	Egenkapital	Kostpris	Bokført verdi
Stor-Oslo Proptech AS	100 %	-46 236	1 947 851	1 980 505	1 980 505

Datterselskapenes forretningsadresse er Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.

Stor-Oslo Eiendom AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskapsloven § 3-7. Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 9 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	127 566	127 566
Sum	127 566	127 566
Gjeld med forfall senere enn ett år	0	0
Sum	0	0

Selskapet har ingen heftelser per 31.12.2022.

Note 10 Kundefordringer

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	5 413 279	17 751 158
Kundefordringer konsernenheter	0	4 588 612
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	5 413 279	22 339 770



Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	2 500 000	3 977 678
Stor-Oslo Eiendom Holding AS - konsernbidrag	0	94 554
Haugerud Boliginvest 1 AS	0	4 700 000
Andre konsernenheter	0	10 000
Sum	2 500 000	8 782 233
Avsetning til tap	0	-3 500 000
Sum fordringer	2 500 000	5 282 233
Gjeld	2022	2021
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	0	28 756 777
Stor-Oslo Eiendom Holding AS - Konsernbidrag	0	14 229 225
Sum gjeld	0	42 986 002

Note 12 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	2 781 660	2 290 143

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stor-Oslo Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50 000	25,0	1 250 000
Sum	50 000		1 250 000

Eierstruktur

Aksjonærer i %pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stor-oslo Eiendom Holding AS	50 000	100,0	100,0

Morselskapets eksterne gjeld er sikret ved 1.prioritetspant i 100%av aksjene i Stor-Oslo Eiendom AS.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Stor-Oslo Eiendom Holding AS.
Konsernregnskapet kan utleveres i selskapets lokaler i Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.



Note 14 Finansiell- og markedsrisiko

Stor-Oslo Eiendom AS benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Kredittisiko

Selskapet har kredittisiko knyttet til fordringer på kunder. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være lav. Selskapets kundefordringer vedrører stort sett prosjektselskaper hvor Stor-Oslo Eiendom AS står for forretningsførselen. De har god kontroll, og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er svært lav ettersom inntekter og kostnader er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på kontantstrøm fra operasjonell drift. Det har historisk sett vært lite tap for fordringer, og risiko knyttet til likviditet anses å være lav.



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."

Jon Christian Syvertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-31 12:43:19 UTC



Karsten Hjertholm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1864434

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:49:00 UTC



Arild Rygg

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-524304

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:51:04 UTC



Øyvind Michael Vedeler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4054787

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-05-31 13:14:15 UTC



Steinar Lindberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-905553

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-31 13:21:53 UTC



Kristin Mortensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1303067

IP: 46.46.xxx.xxx

2023-05-31 13:38:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JT-2YV7A-7A6M0-NXPYQ-LQ4A-NO4AZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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."

Pål Mathis Grimstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 14:03:27 UTC



Christian Peder Fossum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-842590

IP: 80.86.xxx.xxx

2023-05-31 14:32:06 UTC



Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 10:47:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6L1JT-2VY7A-7A6M0-NXPYQ-LQ4A-NO4AZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsberetning 2022 - Stor-Oslo Eiendom AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å etablere, utvikle, lede og forvalte eiendomsutviklingsprosjekter i Stor-Oslo regionen. Arbeidet innebærer søk etter nye prosjekter, bistand med finansiering, prosjektledelse, prosjektutvikling, forretningsførsel og aktivt arbeid med leietakere. Selskapet har i 2022 beskjeftiget 36 årsverk og hadde, ved utgangen av 2022, 38 ansatte.

Virksomheten drives fra Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2022	2021
Driftsinntekter	83 552 130	101 612 474
Driftsresultat	-1 943 626	15 056 382
Årsresultat før skatt	10 622 671	14 114 418
Årsresultat etter skatt	10 961 698	11 004 241
	31.12.2022	31.12.2021
Balansesum	24 946 340	65 436 720
Egenkapital	12 211 699	1 250 000

Styret har, på bakgrunn av likviditetsstatus og prognoser for 2023, vurdert egenkapitalen til å være tilstrekkelig.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2022.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom 2022 opparbeidet en betydelig prosjektportefølje som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2023 og 2024.

Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: Markedsrisiko, kredittisiko



og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er tilstede.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Stor-Oslo Eiendom AS:

Annen egenkapital	10 961 698
Totalt disponert	10 961 698

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet har de siste årene vært stabilt lavt og var også dette gjennom 2022. Styret bekrefter at arbeidsmiljøet er meget godt og at det ikke er behov for å iverksette tiltak. Det er ikke forekommet skader eller ulykker blant selskapets ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ved årets slutt 11 kvinnelige ansatte og 28 menn. Styret består av 1 kvinne og 7 menn. Når selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Selskapet har en ansettelses- og lønnspolitikk som likestiller kvinner og menn.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bidra til forskjøning av bymiljøet.

Stor-Oslo Eiendom arbeider for at våre prosjekter skal være gode forbilder innen bærekraftig utvikling. En sunn utvikling, som balanserer det å ta vare på naturen, med sosiale aspekter og økonomi. Bærekraftig utvikling står seg over tid, og det skal prosjektene våre også.

Vi har i 2022 jobbet videre med å gjennomføre strakstiltak for boligutviklere fra bransjeorganisasjonen Grønn byggallianse i alle våre prosjekter.

Vi har i tråd med strakstiltakene laget våre egne bærekraftstiltak innenfor temaene under:



1. BREEAM-NOR og energiklasse
2. Klimagassregnskap
3. Fossil- og utslippsfri byggeplass
4. Sirkulærøkonomi
5. Arealeffektivitet
6. Biologisk mangfold
7. Stimulere til bærekraftig livsstil
8. Etterspørre miljø hos samarbeidspartnere
9. Sosial bærekraft
9. PropTech

Alle våre prosjekter rapporterer på overordnede tema.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

For styrets medlemmer og daglig leder er det tegnet styreansvarsforsikring.

Åpenhetsloven

Stor-Oslo eiendom har utarbeidet Policy for Responsible Business Conduct – Human Rights Policy.

Dokumentet er gjennomgått og vedtatt av Selskapets styre og vil bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider

Oslo,
(elektronisk signert)

Pål Mathis Grimstad
Daglig leder (elektronisk signert)

Arild Rygg
Styreleder (elektronisk signert)

Christian Peder Fossum
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind Michael Vedeler
Styremedlem (elektronisk signert)

Jon Christian Syvertsen
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad
Styremedlem (elektronisk signert)

Karsten Hjertholm
Styremedlem (elektronisk signert)

Kristin Mortensen
Styremedlem (elektronisk signert)



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."

Arild Rygg

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-524304

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:51:48 UTC



Karsten Hjertholm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1864434

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:57:28 UTC



Øyvind Michael Vedeler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4054787

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-05-31 13:15:16 UTC



Steinar Lindberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-905553

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-31 13:24:03 UTC



Kristin Mortensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1303067

IP: 46.46.xxx.xxx

2023-05-31 13:35:55 UTC



Pål Mathis Grimstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 14:02:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G7XOZ-S4G4I-4AAFM-AKENT-708WU-UC80J

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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."

Christian Peder Fossum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-842590

IP: 80.86.xxx.xxx

2023-05-31 14:33:22 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-06-01 05:09:06 UTC



Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 10:48:37 UTC



Penneo DokumentInnøktel: G7XOZ-S4G4I-4AAFM-AKENT-708WU-UC80J

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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