



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 661 314
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ole Johannes Feldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		5 330 244	2 624 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 330 244</b>	<b>2 624 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 330 244</b>	<b>-2 624 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		23 193 898	82 883 480
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 001 973	11 542 955
Annen renteinntekt		3 284 760	561 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 480 631</b>	<b>94 988 296</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 846 526	1 862 352
Annen rentekostnad		35 518 879	25 451 484
Annen finanskostnad		656 608 072	737 023 449
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>699 973 477</b>	<b>764 337 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-654 492 846</b>	<b>-669 348 989</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-659 823 090</b>	<b>-671 973 988</b>
Skattekostnad		18 349 846	7 628 613
<b>Årsresultat</b>		<b>-678 172 936</b>	<b>-679 602 601</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		678 172 936	679 602 601
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>678 172 936</b>	<b>679 602 601</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 243 377 832	1 492 618 870
Investering i annet foretak i samme konsern		247 380 959	151 691 513
Lån til foretak i samme konsern			284 927 948
Investeringer i tilknyttet selskap		149 096 684	149 096 684
Andre fordringer		12 991 418	13 194 035
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		499 144	
Konsernfordringer		541 371 790	555 556 864
<b>Sum fordringer</b>		<b>541 870 934</b>	<b>555 556 864</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 264 685	438
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 264 685</b>	<b>438</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>578 135 619</b>	<b>555 557 302</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 230 982 512</b>	<b>2 647 086 352</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		56 649 181	24 483 884



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Beholdning av egne aksjer		-39 107	-17 500
Overkurs		2 833 605 048	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 555 513 750	876 052 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 555 513 750</b>	<b>-876 052 265</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 334 701 372</b>	<b>1 532 864 766</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		395 100 000	495 100 000
Langsiktig konserngjeld		121 169 636	113 603 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>516 269 636</b>	<b>608 703 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>516 269 636</b>	<b>608 703 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			51 315 117
Leverandørgjeld		575 793	34 747
Betalbar skatt			110 053
Kortsiktig konserngjeld		377 978 600	454 057 649
Annen kortsiktig gjeld		1 457 110	556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 011 503</b>	<b>505 518 122</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>896 281 139</b>	<b>1 114 221 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 230 982 511</b>	<b>2 647 086 351</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		332 590 180	1 027 160 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>332 590 180</b>	<b>1 027 160 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 066 810 126	1 766 503 197
Resultat på investering i TS		6 892 906	15 636 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 073 703 032</b>	<b>1 782 140 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-741 112 852</b>	<b>-754 980 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 814 829	701 025
Annen finansinntekt		1 455 203	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 270 032</b>	<b>701 025</b>
Annen rentekostnad		135 124 397	134 302 830
Annen finanskostnad		5 856 038	27 143 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 980 435</b>	<b>161 446 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 710 403</b>	<b>-160 745 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-876 823 255</b>	<b>-915 725 766</b>
Skattekostnad		-175 287 854	-173 861 492
<b>Årsresultat</b>		<b>-701 535 401</b>	<b>-741 864 274</b>
Minoritetsinteresser		-3 469 054	-3 352 427
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-698 066 347</b>	<b>-738 511 847</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		698 066 347	738 511 847
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>698 066 347</b>	<b>738 511 847</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler		32 698 369	46 821 899
Utsatt skattefordel		49 988 429	45 811 974
Goodwill		163 073 789	233 869 357
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>245 760 587</b>	<b>326 503 230</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 438 657	2 345 921
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 438 657</b>	<b>2 345 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		164 374 744	171 870 326
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			3 515 138
Investeringer i aksjer og andeler		3 594 756	5 480 504
Andre fordringer		13 135 531	13 321 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>181 105 031</b>	<b>194 187 569</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>429 304 275</b>	<b>523 036 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager boliger		4 120 796 344	4 923 624 076
<b>Sum varer</b>		<b>4 120 796 344</b>	<b>4 923 624 076</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 077 685	6 633 255
Andre fordringer		34 390 053	38 932 330
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 467 738</b>	<b>45 565 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 976 760	107 343 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>190 976 760</b>	<b>107 343 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 356 240 842</b>	<b>5 076 532 874</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 785 545 117</b>	<b>5 599 569 594</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		56 649 181	24 483 884
Beholdning av egne aksjer		-39 107	-17 500
Overkurs		2 833 605 048	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 742 993 636	1 043 638 747
Minoritetsinteresser		92 330 240	69 574 770
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 650 663 396</b>	<b>-974 063 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 239 551 726</b>	<b>1 434 853 054</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		503 767 622	678 129 309
Andre avsetninger for forpliktelser		261 779 674	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>765 547 296</b>	<b>678 129 309</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 476 433 583	2 272 400 000
Øvrig langsiktig gjeld			231 382 649
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 476 433 583</b>	<b>2 503 782 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 241 980 879</b>	<b>3 181 911 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			559 034 338
Leverandørgjeld		12 060 129	42 526 866
Betalbar skatt			110 053
Skyldige offentlige avgifter			4 498 682
Annen kortsiktig gjeld		291 952 383	376 634 642



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum kortsiktig gjeld		304 012 512	982 804 581
 Sum gjeld		 3 545 993 391	 4 164 716 539
 <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		 <b>4 785 545 117</b>	 <b>5 599 569 593</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 626166

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 661 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johannes Feldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.08.2025

---

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: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		5 330 244	2 624 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 330 244</b>	<b>2 624 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 330 244</b>	<b>-2 624 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		23 193 898	82 883 480
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 001 973	11 542 955
Annen renteinntekt		3 284 760	561 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 480 631</b>	<b>94 988 296</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 846 526	1 862 352
Annen rentekostnad		35 518 879	25 451 484
Annen finanskostnad		656 608 072	737 023 449
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>699 973 477</b>	<b>764 337 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-654 492 846</b>	<b>-669 348 989</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-659 823 090</b>	<b>-671 973 988</b>
Skattekostnad		18 349 846	7 628 613
<b>Årsresultat</b>		<b>-678 172 936</b>	<b>-679 602 601</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		678 172 936	679 602 601
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>678 172 936</b>	<b>679 602 601</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	1 243 377 832	1 492 618 870
Investering i annet foretak i samme konsern	247 380 959	151 691 513
Lån til foretak i samme konsern		284 927 948
Investeringer i tilknyttet selskap	149 096 684	149 096 684
Andre fordringer	12 991 418	13 194 035
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	499 144	
Konsernfordringer	541 371 790	555 556 864
<b>Sum fordringer</b>	<b>541 870 934</b>	<b>555 556 864</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	36 264 685	438
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>36 264 685</b>	<b>438</b>

Sum omløpsmidler 578 135 619 555 557 302

**SUM EIENDELER 2 230 982 512 2 647 086 352**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	56 649 181	24 483 884
Beholdning av egne aksjer	-39 107	-17 500
Overkurs	2 833 605 048	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>

##### Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 555 513 750	876 052 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 555 513 750</b>	<b>-876 052 265</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 334 701 372</b>	<b>1 532 864 766</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	395 100 000	495 100 000
Langsiktig konserngjeld	121 169 636	113 603 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>516 269 636</b>	<b>608 703 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>516 269 636</b>	<b>608 703 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		51 315 117
Leverandørgjeld	575 793	34 747
Betalbar skatt		110 053
Kortsiktig konserngjeld	377 978 600	454 057 649
Annen kortsiktig gjeld	1 457 110	556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>380 011 503</b>	<b>505 518 122</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>896 281 139</b>	<b>1 114 221 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 230 982 511</b>	<b>2 647 086 351</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		332 590 180	1 027 160 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>332 590 180</b>	<b>1 027 160 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1 066 810 126		1 766 503 197
Resultat på investering i TS	6 892 906		15 636 974
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 073 703 032</b>		<b>1 782 140 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-741 112 852</b>	<b>-754 980 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3 814 829		701 025
Annen finansinntekt	1 455 203		
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>5 270 032</b>		<b>701 025</b>
Annen rentekostnad	135 124 397		134 302 830
Annen finanskostnad	5 856 038		27 143 852
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>140 980 435</b>		<b>161 446 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 710 403</b>	<b>-160 745 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-876 823 255</b>	<b>-915 725 766</b>
Skattekostnad		-175 287 854	-173 861 492
<b>Årsresultat</b>		<b>-701 535 401</b>	<b>-741 864 274</b>
Minoritetsinteresser		-3 469 054	-3 352 427
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-698 066 347</b>	<b>-738 511 847</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		698 066 347	738 511 847
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>698 066 347</b>	<b>738 511 847</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler		32 698 369	46 821 899
Utsatt skattefordel		49 988 429	45 811 974
Goodwill		163 073 789	233 869 357
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>245 760 587</b>	<b>326 503 230</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 438 657	2 345 921
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 438 657</b>	<b>2 345 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		164 374 744	171 870 326
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			3 515 138
Investeringer i aksjer og andeler		3 594 756	5 480 504
Andre fordringer		13 135 531	13 321 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>181 105 031</b>	<b>194 187 569</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>429 304 275</b>	<b>523 036 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager boliger		4 120 796 344	4 923 624 076
<b>Sum varer</b>		<b>4 120 796 344</b>	<b>4 923 624 076</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 077 685	6 633 255
Andre fordringer		34 390 053	38 932 330
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 467 738</b>	<b>45 565 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 976 760	107 343 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>190 976 760</b>	<b>107 343 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 356 240 842</b>	<b>5 076 532 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 785 545 117</b>	<b>5 599 569 594</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	56 649 181	24 483 884
Beholdning av egne aksjer	-39 107	-17 500
Overkurs	2 833 605 048	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	1 742 993 636	1 043 638 747
Minoritetsinteresser	92 330 240	69 574 770
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 650 663 396</b>	<b>-974 063 977</b>

**Sum egenkapital** 1 239 551 726 1 434 853 054

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	503 767 622	678 129 309
Andre avsetninger for forpliktelser	261 779 674	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>765 547 296</b>	<b>678 129 309</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2 476 433 583	2 272 400 000
Øvrig langsiktig gjeld		231 382 649
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 476 433 583</b>	<b>2 503 782 649</b>

**Sum langsiktig gjeld** 3 241 980 879 3 181 911 958

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		559 034 338
Leverandørgjeld	12 060 129	42 526 866
Betalbar skatt		110 053
Skyldige offentlige avgifter		4 498 682
Annen kortsiktig gjeld	291 952 383	376 634 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>304 012 512</b>	<b>982 804 581</b>

**Sum gjeld** 3 545 993 391 4 164 716 539

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 4 785 545 117 5 599 569 593



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
32.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Konsernregnskap SOEH 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Sletten, Thomas	BANKID	2025-05-28 16:21 GMT+02
Nordheim, Morten	BANKID	2025-05-28 20:48 GMT+02
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2025-05-28 16:17 GMT+02
Brovold, Arne	BANKID	2025-05-28 16:16 GMT+02
Aspeli, Nils H Gjæstøl	BANKID	2025-05-28 16:13 GMT+02
Hansson, Nils Petter	BANKID	2025-05-28 16:10 GMT+02
Gulbrandsen, Mette Wendy Lindberg	BANKID	2025-05-28 20:20 GMT+02
Tronstad, Andreas	BANKID	2025-05-28 20:09 GMT+02
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID	2025-05-28 16:51 GMT+02
Jevne, Anne	BANKID	2025-05-28 16:23 GMT+02



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

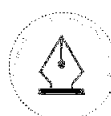
External reference: C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



# Konsernregnskap 2024

## Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Org.nr.: 927 661 314



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Årsregnskap Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Note	2024	2023	
					<b>Driftsinntekter</b>
-	-				Salg av bolig
-	-	2	188 817 990	856 961 839	
-	-	2	28 987 305	28 286 471	Salgsinntekt
-	-	2	114 784 885	105 266 710	Leieinntekt
-	-		-	36 645 042	Annen inntekt
-	-		<b>332 590 180</b>	<b>1 027 160 062</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>
					<b>Driftskostnader</b>
-	-	2	165 109 013	889 826 458	Varekostnad
-	-	2,4	-11 747 845	-22 722 675	End. Beh. Varer u. tilv. Og ferdigvarer
1 312 150	1 312 150	5	84 633 886	78 934 041	Lønnskostnad
4 018 094	1 312 849	5,8	105 529 977	137 941 637	Annen driftskostnad
-	-	2,6	86 584 372	38 940 474	Avsk/nedsk. driftsmidler og immaterielle eiendeler
-	-	6	-	115 901 618	Avskrivning/ nedskrivning goodwill
-	-	2	636 700 722	527 681 644	Nedskrivning varelager
<b>5 330 244</b>	<b>2 624 999</b>		<b>1 066 810 126</b>	<b>1 766 503 197</b>	<b>Sum driftskostnader</b>
-	-	7	-6 892 906	-15 636 974	Resultat på investeringer i tilknyttet selskap
<b>- 5 330 244</b>	<b>- 2 624 999</b>		<b>-741 112 852</b>	<b>-754 980 110</b>	<b>Driftsresultat</b>
					<b>Finansposter</b>
23 193 898	82 883 480		-	-	Inntekt på investeringer i datterselskap
-	-		-	-	Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap
19 001 973	11 542 955	4	-	-	Renteinntekt fra foretak i samme konsern
3 284 760	561 861		3 814 829	701 025	Annen renteinntekt
-	-		1 455 203	-	Annen finansinntekt
35 518 879	25 451 484	8	135 124 397	134 302 830	Annen rentekostnad
7 846 526	1 862 352	4	-	-	Rentekostnad til foretak i samme konsern
656 608 072	737 023 449		5 856 037	27 143 852	Annen finanskostnad
<b>- 654 492 846</b>	<b>- 669 348 989</b>		<b>-135 710 403</b>	<b>-160 745 657</b>	<b>Sum finansposter</b>
<b>- 659 823 090</b>	<b>- 671 973 988</b>		<b>-876 823 255</b>	<b>-915 725 766</b>	<b>Resultat før skatt</b>
18 349 846	7 628 613	9	-175 287 854	-173 861 492	Skattekostnad
<b>- 678 172 936</b>	<b>- 679 602 601</b>		<b>-701 535 401</b>	<b>-741 864 275</b>	<b>Resultat</b>
-	-	10	-3 469 054	-3 352 427	Minoritetens andel
-	-	10	-698 066 347	-738 511 848	Majoritetens andel
					<b>Overføringer</b>
-	-		-	-	Avsatt til annen egenkapital
-	-		-698 066 347	-738 511 848	Avsatt til udekket tap
-	-		-	-	Overført fra annen egenkapital til udekket tap
<b>- 678 172 936</b>	<b>- 679 602 601</b>	<b>10</b>	<b>-701 535 401</b>	<b>-741 864 275</b>	<b>Sum disponert</b>



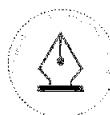
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Eiendeler

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
-	-	6	32 698 369	46 821 899
-	-	9	49 988 429	45 811 974
-	-	2,6	163 073 789	233 869 357
-	-		<b>245 760 587</b>	<b>326 503 230</b>
-	-			
-	-	2	2 438 657	2 345 921
-	-		<b>2 438 657</b>	<b>2 345 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
1 243 377 832	1 492 618 870	8,11	-	-
-	284 927 948	4	-	-
247 380 959	151 691 513	11	-	-
-	-		3 594 756	5 480 504
149 096 684	149 096 684	7	164 374 744	171 870 326
-	-	7	-	3 515 138
12 991 418	13 194 035	8	13 135 531	13 321 601
<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>		<b>181 105 030</b>	<b>194 187 569</b>
<b>1 652 846 893</b>	<b>2 091 529 050</b>		<b>429 304 275</b>	<b>523 036 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
-	-	2,8	4 120 796 344	4 923 624 076
-	-		<b>4 120 796 344</b>	<b>4 923 624 076</b>
<b>Investeringer</b>				
-	-		-	-
-	-		-	-
<b>Fordringer</b>				
-	-		10 077 685	6 633 255
499 144	-	2	34 390 053	38 932 330
541 371 790	555 556 864	4	-	-
<b>541 870 934</b>	<b>555 556 864</b>		<b>44 467 738</b>	<b>45 565 585</b>
36 264 685	438	12	190 976 760	107 343 213
<b>578 135 619</b>	<b>555 557 302</b>		<b>4 356 240 842</b>	<b>5 076 532 874</b>
<b>2 230 982 512</b>	<b>2 647 086 352</b>		<b>4 785 545 118</b>	<b>5 599 569 594</b>



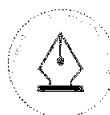
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Egenkapital og gjeld

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Note	2024	2023	
56 649 181	24 483 884	Aksjekapital	10,13	56 649 181	24 483 884
2 833 605 048	2 384 450 647	Overkurs	10	2 833 605 048	2 384 450 647
- 39 107	- 17 500	Egne Aksjer	10,13	-39 107	- 17 500
-	-	Annen innskutt egenkapital			
<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 890 215 122</b>	<b>2 408 917 031</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
- 1 555 513 750	- 876 052 265	Udekket tap	10	-1 742 993 636	- 1 043 638 747
- 1 555 513 750	- 876 052 265	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 742 993 636</b>	<b>- 1 043 638 747</b>
-	-	Minoritetsinteresser	10	92 330 240	69 574 770
<b>1 334 701 372</b>	<b>1 532 864 766</b>	<b>Sum Egenkapital</b>		<b>1 239 551 726</b>	<b>1 434 853 054</b>
		<b>Gjeld</b>			
-	-	Avsetning for forpliktelser	2,8	261 779 674	-
-	-	Utsatt skatt	9	503 767 622	678 129 309
-	-	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>765 547 296</b>	<b>678 129 309</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
395 100 000	495 100 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 476 433 583	2 272 400 000
-	-	Øvrig langsiktig gjeld	8	-	231 382 649
121 169 636	113 603 463	Langsiktig konserngjeld		-	-
<b>516 269 636</b>	<b>608 703 463</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 476 433 583</b>	<b>2 503 782 649</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
-	51 315 117	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	-	559 034 338
575 793	34 747	Leverandørgjeld		12 060 129	42 526 866
-	110 053	Betalbar skatt	9	-	110 053
-	-	Skyldige offentlige avgifter		-	4 498 682
377 978 600	454 057 649	Kortsiktig konserngjeld	4	-	-
1 457 110	556	Annen kortsiktig gjeld	8	291 952 383	376 634 642
<b>380 011 503</b>	<b>505 518 122</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 012 512</b>	<b>982 804 581</b>
<b>896 281 140</b>	<b>1 114 221 585</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>3 545 993 391</b>	<b>4 164 716 540</b>
<b>2 230 982 512</b>	<b>2 647 086 352</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 785 545 117</b>	<b>5 599 569 594</b>



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



Oslo, (elektronisk signert)

Arne Brovold  
Daglig leder (elektronisk signert)

Gunnar Gehrken Bøyum  
Styreleder (elektronisk signert)

Thomas Sletten  
Styremedlem (elektronisk signert)

Morten Nordheim  
Styremedlem (elektronisk signert)

Nils Petter Hansson  
Styremedlem (elektronisk signert)

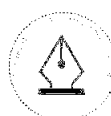
Anne Jevne  
Styremedlem (elektronisk signert)

Mette Wendy Lindberg Gulbrandsen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind Michael Vedeler  
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad  
Styremedlem (elektronisk signert)

Nils Henrik Gjøstøl Aspeli  
Styremedlem (elektronisk signert)



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Kontantstrømoppstilling - Indirekte metode

## Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
-659 823 090	-671 973 988	Resultat før skattekostnad	-876 823 255	-915 725 766
-110 053	-	Periodens betalte skatter	-110 053	-
-	-	Ordinære avskrivinger	12 763 301	35 253 233
-	-	Kostnadsføring merverdier	-	18 464 574
656 508 071	737 023 449	Nedskrivning anleggsmidler/ varelager	705 779 096	647 270 502
-	-	Resultatandel tilknyttet selskap	6 892 726	15 636 974
-	-	Endring i varer	427 906 684	1 054 007 558
-	-	Endring i kundefordringer	-3 444 430	-901 517
541 046	-386 975	Endring i leverandører	-30 466 737	24 852 911
10 166 467	15 822 225	Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	159 357 030	210 745 657
78 548 071	-115 323 927	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-49 500 333	-99 746 658
<b>85 830 512</b>	<b>-34 839 216</b>	<b>Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter</b>	<b>352 354 028</b>	<b>989 857 468</b>
<b>INVESTERINGS AKTIVITETER</b>				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 100 560	-881 521
-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-	-
67 758 105	68 500 000	Innbetaling fra utbytter	-	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-1 000 000
-257 553 523	-332 507 429	Utbetalinger ved emisjoner i konsernet	-11 682 260	-28 326 920
-	-	Oppgjør selgerkreditt	-	-
179 404	100 865 345	Innbetaling ved salg aksjer og andeler	18 384 274	-
<b>-189 616 014</b>	<b>-163 142 084</b>	<b>Netto kontantstrøm fra invest. aktiviteter</b>	<b>5 601 454</b>	<b>-30 208 441</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
-	445 100 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	204 125 000	273 850 000
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
-1 310 155	-	Kjøp av egne aksjer	-1 310 155	-1 666 822
-100 000 000	-	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-774 008 856	-994 090 006
-178 478 210	-211 999 000	Utbetalinger ved lån til datterselskap	-	-
-51 315 117	-19 297 037	Netto endring i kassekreditt	-51 315 117	-19 297 037
-10 166 467	-15 822 225	Utbetaling av renter og provisjoner	-159 357 030	-232 511 186
481 319 698	-	Innbetaling av egenkapital	481 319 698	-
-	-	Netto endring minoritet	26 224 523	12 689 946
<b>140 049 749</b>	<b>197 981 738</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finans. aktiviteter</b>	<b>-274 321 936</b>	<b>-961 025 105</b>
<b>36 264 247</b>	<b>438</b>	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>83 633 546</b>	<b>-1 376 078</b>
<b>438</b>	<b>-</b>	<b>Likviditetsbeholdning 1.1.</b>	<b>107 343 213</b>	<b>108 719 291</b>
<b>36 264 685</b>	<b>438</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>190 976 760</b>	<b>107 343 213</b>



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Noter til årsregnskapet 2024 Stor-Oslo Eiendom Holding AS

### Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER, ENDRINGER OG OMKLASSIFISERINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrig foretak. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Konsernregnskapet omfatter Stor-Oslo Eiendom Holding AS med datterselskapet, hvor Stor-Oslo Eiendom Holding har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende i selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle selskap som inngår i konsolideringen er basert på samme regnskapsperiode. Konsernregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK) som også er den funksjonelle valutaen i morselskapet samt alle vesentlige konsoliderte datterselskap.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

#### Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan/økonomisk levetid. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ingen beholdning av valuta per årsslutt. Det foreligger heller ingen øvrige regnskapsposter som krever omregning til balansedagens kurs.

#### Investering i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbyttet regnskapsføres og mottatte som overstiger inntjening i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/ nedskrivninger for antatt verdsvikt i aksjer og lån/fordringer.

Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som investering. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet. For deleide selskaper, hvis eierandel er 50 % hvor man har kontroll, er regnskapsført tilsvarende øvrige datterselskap.

Et tilknyttet selskap er et selskap hvor konsernet har betydelig innflytelse, og som ikke er et datterselskap eller felleskontrollert ordning. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet har makt til å delta i de finansielle og driftsmessige prinsippavgjørelsene til foretaket som det er investert i, men har ikke kontroll eller felles kontroll over disse prinsippene. Betydelig innflytelse vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mellom 20% og 50% gjennom eierskap eller avtaler. Investeringer i tilknyttet selskap er innregnet etter egenkapitalmetoden i konsernet og kostmetoden i morselskapet.

Felleskontrollert virksomhet er virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemming mellom deltakerne. Investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres i morselskapet etter kostmetoden og bruttometoden i konsernregnskapet.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pådydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## 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.

## Varelager/byggeprosjekter

Varelager vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Inntektføring skjer i forbindelse med overgang av risiko og kontroll, vanligvis ved overlevering. Kostnader på solgte varer sammenstilles med tilhørende inntekter. Anskaffelseskostnad tilordnes den enkelte eiendel. Byggeprosjekt vurderes etter løpende avregningsmetode. Inntekter bokføres i takt med fullføringsgraden på prosjektet. Fullføringsgraden estimeres basert på påløpte kostnader relativt til totale budsjetterte kostnader og salgsgrad. Prosjektvurdering foretas og det avsettes til tap når tilvirkning av kontrakter forventes å gi tap. Egenregiprosjekter vurderes som varelager.

På varelager foretas det nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdien av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvareer nåverdi av forventet salgsspris, basert på virkelig verdi på tidspunkt for balanseføring. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balansført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

## Goodwill

Goodwill i regnskapet er en restpost som representerer differansen mellom anskaffelseskost og virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld på transaksjonstidspunktet. Ved kjøp av virksomhet vil anskaffelseskost for immaterielle verdier som ikke tilfredstiller definisjonen av immaterielle eiendeler inngå i goodwill.

## Estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## Inntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregnings metode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de oppkjøpes, noen av selskapene har trappetrinnsleie. Ved eventuelle leierabatter periodiseres det lineært over avtaleforholdet.

Inntekter ved salg av tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Inntekter fra tjenestesalg regnskapsføres når den er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.

## Byggelånsrenter

Byggelån følger byggeprosjektene. Det er separate byggelån for hvert byggeprosjekt. Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter gjennom byggelån aktiveres i regnskapet.

## Konsernbidrag

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avstatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer oppjent resultat i eierperioden.

## Skatter

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.

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapenes regnskaper.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Konsernsammensetning

I 2024 inngår følgende selskaper i konsernet:

		Eierandel	
Stor-oslo Eiendom Holding AS	Morselskap		Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stor-oslo PropTech AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Meierikvartalet Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Meierikvartalet Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kolbotn Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skolebakken Kolbotn AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Jessheim Sentrum AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Gotaasalleen Bolig AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Step Eiendom AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ski Sentrum Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ski Sentrum Utvikling J12 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ski Sentrum Utvikling S13 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Datterselskap	50,05 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 60 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 63 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 65 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Fyrstikktorget Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Fyrstikktorget Eiendom AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Mellomåsveien Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Mellomåsveien AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Karlsruud Sentrum AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ressurs Eiendom AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Bragemes Park Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Konggata 51 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvaveien Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvaveien 36 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvastranda AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvaveien 38 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvaveien 24 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjærvaveien 22 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Økemveien 97-99 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Økemveien Eiendom AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kvartal 15 Holding AS	Datterselskap	65 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Nittedalsgata 33 AS	Datterselskap	65 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Refstadveien Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Refstadveien 102 AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Refstadveien Næring AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Pilar Bjerke BRL	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Rådhuskvartalet Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Sesong 5 AS	Tilknyttet selskap	33,35 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Brakar Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Illebergveien Holding AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Hofgaardsgate Utvikling AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Hofgaardsgata AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Bragemes Park AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stor-oslo Eiendom AS	Datterselskap	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



Nye Linderud Utvikling AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Bolig Felt C AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Bolig Felt D AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt E 2 AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt E AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt F AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt C BLR	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt D BRL	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt E BRL	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudløkka Felt F BRL	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV 86 AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV Bygg 4-5 AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV Parkbygget AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Østre aker vei 90 AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Utvikling**	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Eiendom	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken felt B næring	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Finer	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaveien 33	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Felt A Bolig AS	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Felt A Næring AS	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaparken Felt A Barnehage AS	Tilknyttet selskap	20,30 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven Utvikling	Tilknyttet selskap	33,40 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven Stasjon	Tilknyttet selskap	33,40 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven AS	Tilknyttet selskap	33,40 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda Holding AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda AS	Felleskontrollert	50 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda Utvikling*	Felleskontrollert	25 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda parkering AS*	Felleskontrollert	25 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda næring grunnplan AS*	Felleskontrollert	25 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda næring kontor AS*	Felleskontrollert	25 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

\* Trosvikstranda Parkering, Trosvikstranda næring grunnplan og Trosvikstranda næring kontor eies 100% av Trosvikstranda Utvikling AS som igjen eies 50% av Trosvikstranda Holding AS

\*\* Kjøp av Frysjaparken Utvikling ble gjennomført i to ulike transaksjoner.

Ved erverv av eiendeler gjennom oppkjøp av foretak, vurderer ledelsen substansen i anskaffede eiendeler og aktiviteter. Ved erverv av en gruppe eiendeler eller netto eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, fordeles kostprisen mellom de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet. Oppkjøpsmetoden innebærer at kjøpesummen for datterselskapet er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl. utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer en skatteeiendel som oppstår som følge av den skatterabatten som er identifisert på oppkjøpstidspunktet. Teknisk goodwill i konsernet vil kosnadsføres løpende basert på fremdriften i prosjektet sammen med de øvrige merverdiene. Merverdier er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktningene som lå til grunn ved oppkjøpene. Regnskapsprinsippene er ellers omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## NOTE 2 - SALGSINNTEKTER, DRIFTSMIDLER, VAREALGER OG LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

Samtlige av gruppens inntekter har sitt opphav på Østlandet i Norge.

Salg av bolig  
Salgsinntekt  
Leieinntekt

### Langsiktige tilvirkningskontrakter:

Løpende avregningsmetode er benyttet for inntektsføring.

### Total beholdning av prosjekter i arbeid per 31.12:

Meierikvartalet Utvikling AS - Meierikvartalet - ferdigstilt  
Skolebakken Kolborn Bolig AS - Skolebakken - ferdigstilt

Resultatposter vedrørende prosjekter i arbeid	2024	2023
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	188 817 990	828 123 649
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	164 572 710	867 074 008
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>24 245 280</b>	<b>-38 960 359</b>

Lager av bolig i produksjon	2024	2023
Lager av bolig i produksjon*	-	557 896 047
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter**	-	28 111 500
<b>Lager av boligproduksjon</b>	<b>-</b>	<b>529 784 547</b>

Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2024	Salgsgrad	Fullføringsgrad	Ferdiggrad
Meierikvartalet	100 %	100 %	100 %
SkolebakkenK	100 %	100 %	100 %

Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2023 - 31.12.2024	Ferdiggrad
Meierikvartalet	4 %
SkolebakkenK	18 %

Andre kortsiktige fordringer inkluderer offentlige avgifter til gode på Meierikvartalet på MNOK 18,8.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Øvrig varelager:

Øvrig varelager og teknisk goodwill	Tomter, bygg og anlegg		Totalt
	Teknisk goodwill		
Anskaffelseskost 31.12.23	294 975 692	5 092 072 917	5 387 048 609
Periodens tilgang		108 463 315	108 463 315
Periodens avgang			-
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>294 975 692</b>	<b>5 200 536 232</b>	<b>5 495 511 924</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	35 188 642	11 056 532	46 245 174
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	96 713 260	1 068 683 355	1 165 396 616
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.24</b>	<b>163 073 790</b>	<b>4 120 796 344</b>	<b>4 283 870 132</b>
Periodens avskrivninger	2 374 643		2 374 643
Periodens nedskrivninger	69 078 374	374 921 048	443 999 422
Avskrivningsplan	*	*	
Avsetning for forpliktelser Bragernes Park**		261 779 674	

\* Tomter, bygg og anlegg samt teknisk goodwill kostnadsføres som varekostnad løpende iht ferdigstilleelsesgrad i prosjektene.

Teknisk GW allokeres hhv. til utvikling av boliger og næringslokaler og knytter seg utelukkende til verdsettelse av tomt.

Andel tilknyttet næring avskrives ikke og det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt.

Tomtelåne konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Øvrig varelager er testet for verdifall og nødvendige nedskrivninger er gjennomført. For verddivurdering av utviklingseiendom er det særlig følgende forutsetninger som må vurderes: Avkastningskrav, utmåling av volum, timing på kontantstrøm og gjennomføring av prosjekt, estimerte salgspriser, estimert byggekost, estimert øvrig kost og skatterabatt/latent skatt.

\*\* Viser til note 8 og avsnitt om betingede forpliktelser

Driftsmidler:	Inventer,		Totalt
	Programvare	driftsløsere, etc	
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>1 124 354</b>	<b>6 958 911</b>	<b>8 083 265</b>
Årets tilgang	893 561	207 000	1 100 561
Årets avgang	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>2 017 915</b>	<b>7 165 911</b>	<b>9 183 826</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	617 354	6 127 812	6 745 166
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			-
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.24</b>	<b>1 400 561</b>	<b>1 038 097</b>	<b>2 438 657</b>
Periodens avskrivninger	324 266	683 558	1 007 824
Avskrivningsplan	Linær - 3 år	Linær 3-5 år	

## Note 3 BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Gruppen har ikke ervervet noen eiendommer i 2024.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Note 4 - MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAPER OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

### Morselskap

Fordringer	2024	2023
Skjærvaveien Holding AS	104 798 747	155 999 000
Refstadveien Utvikling AS	56 997 429	56 000 000
Meierikvartalet Holding AS	-	34 316 452
Step Eiendom AS	38 978 117	38 612 496
Gotaasalleen Bolig AS	3 001 494	2 814 072
Brakar Utvikling AS	-	1 543 500
Jessheim Sentrum AS	-	-
Andre fordringer på konsernselskap	14 582	49 290
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	331 581 421	501 150 000
Eiendomselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	-	50 000 000
Stor-Oslo Eiendom AS	6 000 000	-
<b>Sum fordringer</b>	<b>541 371 790</b>	<b>840 484 812</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skjærvaveien Holding AS	-	4 000
Skjærvaveien 22 AS	-500	-
Gotaasalleen Bolig AS - Konsernbidrag	-	-
Jessheim Sentrum AS	121 169 636	113 603 463
Avgitt konsernbidrag til datterselskap	372 264 299	454 053 649
Brakar Utvikling AS	5 699 200	-
Pilar Bjerke BRL	15 601	-
<b>Sum gjeld</b>	<b>499 148 236</b>	<b>567 661 112</b>
<b>Lån til tilknyttet selskap</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Skramstadskvartalet AS	-	3 515 138
<b>Sum lån til tilknyttet selskap</b>	<b>-</b>	<b>3 515 138</b>

### Konsernet

#### Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser.

Stor-Oslo Eiendom AS leverer prosjektledelse, forretningsførsel og finansiering -tjenester til øvrige datterselskap.

Internfortjeneste tilknyttet Prosjektledelse- og finansieringshonorar tas til inntekt iht. ferdighetssitelsesgraden i prosjekter under produksjon. Øvrig honorar til datterselskap elimineres i sin helhet i konsernet.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C

**NOTE 5 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE M.M****Morselskapet**

Lønnskostnader	2024	2023
Godtgjørelse til styret	1 150 000	1 150 000
Arbeidsgiveravgift	162 150	162 150
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>1 312 150</b>	<b>1 312 150</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

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

**Revisor**

Kostnadsført honorar for revisor for 2024 utgjør kr 1 125 400.

Lovpålagt revisjon	527 500
Teknisk utarbeidelse	250 000
Andre rådgivningstjenester	309 400
Attestasjonstjenester	38 500
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>1 125 400</b>

**Konsernet**

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	63 223 065	65 944 998
Arbeidsgiveravgift	10 798 660	11 088 331
Pensjonskostnader	2 261 490	1 397 457
Andre ytelser	1 287 546	503 255
Avsatt bonus for periode	7 063 125	-
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>84 633 886</b>	<b>78 934 041</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

32

39

Ytelser til ledene personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 089 167	1 150 000
Annen godtgjørelse	375 419	-
<b>Sum</b>	<b>3 698 847</b>	<b>1 150 000</b>

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

**Bonus**

Konsernets ansatte er omfattet av en bonusordning.

**Medinvestor program for ansatte**

Selskapet etablerte i 2022 et aksjeprogram for selskapets ansatte, herunder daglig leder. Programmet omfatter inntil 2 % av de totale aksjer i selskapet. Som en del av incentivstrukturen har man i tillegg til å tildele aksjer, også tilbudt den enkelte ansatte finansiering for kjøp av aksjer via morselskapet. Selskapet har i denne forbindelse fulgt bestemmelsene i ASL 8-10 hvor selskapet innfrir vilkårene til fri egenkapital for lånet samt pantstillelsen av aksjene. På bakgrunn av dette er det totalt Mnok 12,91 lån til ansatte under aksjekjøpsprogrammet med sikkerhetsstillelse i aksjene.

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

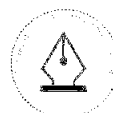
**OTP**

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

**Revisor**

Kostnadsført honorar for revisor for 2024 utgjør kr 4 924 012.

Lovpålagt revisjon	3 013 037
Merarbeid revisjon	156 001
Attestasjonstjenester	648 226
Annen bistand	1 106 748
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>4 924 012</b>



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## NOTE 6 - IMMATERIELLE EIENDELER

	Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.2023	65 974 434	129 378 550	195 352 984
Årets tilgang og omklassifisering			
Årets avgang og omklassifisering			
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>65 974 434</b>	<b>129 378 550</b>	<b>195 352 984</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	28 533 368	26 414 787	54 948 156
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	4 742 697	102 963 763	
<b>Balansført verdi pr. 31.12.24</b>	<b>32 698 369</b>	<b>0</b>	<b>32 698 368</b>
Periodens avskrivninger	9 380 833		9 380 833
Periodens nedskrivninger	4 742 697		4 742 697
Avskrivningsplan	Linær	Linær	
Økonomiske levetid	7 år		

## NOTE 7 - INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

### Morselskap

	Forretningskontor	Kostpris	Eier-/stemmeandel	Resultat 31.12 (100%)	EK per 31.12 (100%)
Frysjaparken Utvikling AS*	Oslo	136 191 721	20,30 %	65 596 788	37 618 681
Fryd Utvikling AS*	Oslo	12 904 963	33,40 %	-10 333 767	-103 340 397

\* Konsoliderte tall

### Konsernet

	Forretningskontor	Anskaffelseskost	Eier-/stemmeandel	Resultat 31.12 (100%)	EK per 31.12 (100%)
Sesong 5 AS*	Oslo	22 658 862	33,35 %	-37 592 209	41 318 919
Frysjaparken Utvikling AS*	Oslo	132 734 052	20,30 %	65 596 788	37 618 681
Fryd Utvikling AS*	Oslo	16 112 770	33,40 %	-10 333 767	-103 340 397

\* Konsoliderte tall

Investering i tilknyttet selskap er i konsernet regnskapsført etter egekapitalmetoden.

	Sesong 5 AS	Skramstads-kvartalet AS*	Frysjaparken Utvikling AS	Fryd Utvikling AS	Totalt
<b>Opptjent eierandel 2024</b>					
Anskaffelseskost	22 658 862		132 734 052	16 112 770	171 505 684
<b>Bokført verdi per 31.12.23</b>	<b>18 513 879</b>		<b>129 441 654</b>	<b>11 629 856</b>	<b>159 585 389</b>
Periodens resultatandel	-9 773 675		27 466 757	-3 451 478	14 241 603
Avskrivninger netto merverdi			-20 814 538		-20 814 538
Nedskrivninger netto merverdi					-
Intern fortjeneste			-133 274	-186 637	-319 491
<b>Justert resultatandel</b>	<b>-9 773 675</b>		<b>6 518 945</b>	<b>-3 638 175</b>	<b>-6 892 906</b>
Utbytte					-
Kapitalforhøyelse	11 682 260				11 682 260
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>20 422 464</b>		<b>135 960 599</b>	<b>7 991 681</b>	<b>164 374 744</b>

Lån til tilknyttet selskap	31.12.2024	31.12.2023
Skramstadskvartalet AS	-	3 515 138
<b>Sum lån til tilknyttet selskap</b>	<b>-</b>	<b>3 515 138</b>

Lån renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

\* Skramstadskvartalet AS ble solgt i 2024



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C

**Note 8 FORDRINGER, GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.****Morselskap**

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Fordringer med forfall senere enn ett år	12 991 418	13 194 035
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner*	395 100 000	495 100 000
Øvrig langiktig gjeld		
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner*		51 315 117
<b>Balanseført verdi av pantsatt eiendeler</b>		
Lån til selskap i samme konsern		
Aksjer*	1 724 922 850	1 793 407 067
Øvrig konsernfordringer	331 581 421	555 556 864
<b>Garantiansvar</b>		
Pantsikrede garantistillelser**	168 500 000	137 250 000
Andre garantier***	171 600 000	151 200 000

**\*Gjeld til kredittinstitusjoner**

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revoluerende kredittfasilitet på mNOK 300 med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kassekreditt på mNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.24 var samlet trekk på mNOK 100. Som sikkerhet for lånet er det stilt pant i selskapets aksjer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap, samt fordringer på datterselskap i gruppen.

For den revoluerende kredittfasiliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsggrad.

Videre er det stilt krav om långivers forutgående samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av kjernevirksomhet, eierskifte, låneopptak og utbytte.

**\*\*Selvskyldnergarantier**

Per 31.12.24 har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvskyldnergarantier på totalt mNOK 168,5 i forbindelse med tomte lån/kredittfasiliteter.

\*\*\*Selvskyldnerkausjon stilt som sikkerhet for §12-garantier i ferdigstilt(e) prosjekt(er).

**Konsernet**

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Fordringer med forfall senere enn ett år	17 158 344	13 321 601
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år</b>		
Tomtelån	2 367 057 921	2 013 650 000
Byggelån		
Annet	109 375 000	258 750 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år</b>	<b>2 476 432 921</b>	<b>2 272 400 000</b>
Tomtelån blir rullerende refinansiert og er derfor klassifisert som langiktig gjeld. MNOK 432,5 er allerede refinansiert i 2025 og MNOK 627,8 under kredittbehandling. Refinansieringsrisikoen anses som lav.		
<b>Selgerkreditt med forfall senere enn ett år og innen fem år</b>		
Selgerkreditt		231 382 649
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år</b>		
Byggelån	-	499 303 392
Tomtelån		
Annet		59 730 946
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år</b>	<b>-</b>	<b>559 034 338</b>
<b>Selgerkreditt med forfall innen ett år</b>		
Selgerkreditt	240 825 084	334 416 953



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



Gjeld som er sikret med pant o.l.	2 717 258 005	3 397 233 940
<b>Annen kortsiktig gjeld med forfall innen ett år</b>	<b>2 024</b>	<b>2 023</b>
Annen kortsiktig gjeld	382 832	-

#### Betinget vederlag

Noen prosjekter i gruppen har betingede vederlag vedrørende endelig oppgjør av tomtekjøp. Den betingede forpliktelsen er ved innregning allokert som negativ merverdi og presentert netto under varelager.

Tidspunkt og størrelse på oppgjør er avhengig av utfallet til endelig regulering.

SOEH signerte i desember 2022 en kjøpekontrakt for ervervelse av Drammen sykehus, og betalte i den forbindelse et forskudd på kjøpesummen pålydende mNOK 50. SOEH har videre forpliktet seg til å betale en minstepris for eiendommen tilsvarende minimum mNOK 850 ved overtakelse av eiendommen.

Eiendomsverdien for eiendommen skal avregnes iht. bolig- og næringsvolumet i endelig stadfestet reguleringsvedtak, hvor vederlaget for eiendommen i tillegg vil være avhengig av om dagens sykehusbebyggelse blir regulert med eller uten bevaring.

I tilknytning til prosjektet Bragernes Park er det innregnet en forpliktelse i 2024 på 261,7 MNOK i forbindelse med overtakelse av tomten. Forpliktelsen er vurdert til virkelig verdi og representerer estimert mindreverdi ved overtakelse i 2027.

<b>Balanseført verdi av pantsatt eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer		
Varer	4 120 796 344	4 923 624 076

#### Pantsatte eiendeler

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revolverende kredittfasilitet på mNOK 300 med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kassekreditt på mNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.24 var samlet trekk på mNOK 100.

For den revolverende kredittfasiliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgrad.

Tilsvarende finansielle vilkår er stilt for tomtelån i balansen til Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

Videre er det stilt krav om långivers forutgående samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av kjernevirksomhet, eierskifte, låneopptak og utbytte.

#### Rente Swap:

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har per 31.12.2024 en løpende rentesikring på MNOK 100. Gjenværende løpetid på 2,9 år. Sikringsgraden utgjør 4% av utestående gjeld.

<b>Garantiansvar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pantsikrede garantistillelser*	168 500 000	137 250 000
Andre garantier**	171 600 000	151 200 000

\* Per 31.12.2024 har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvskyldnergarantier i forbindelse med tomtelån/ kredittfasiliteter.

\*\*Selvskyldnerkausjon stilt som sikkerhet for §12- og §47 garantier.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## NOTE 9 - SKATT

### Morselskap

Årets Skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 349 846	4 427 035
Endring i utsatt skattefordel	-	3 201 578
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>18 349 846</b>	<b>7 628 613</b>

### Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-659 823 090	-671 973 988
Permanente forskjeller	635 352 451	705 553 304
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag	107 879 030	244 062 359
Avgitt konsernbidrag	-83 408 390	-263 685 009
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-13 456 428
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>1</b>	<b>500 238</b>

### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-7 691 901	65 004 653
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 349 846	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	26 041 747	-58 010 702
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>110 053</b>

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-
<b>Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(+) Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel (22%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## Konsernet

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapers regnskaper

Årets skattekostnad	2024	2023
Konsernets samlede ending av utsatt skatteforpliktelse / skattefordel	-175 287 854	-253 531 992
Betalbare skatter	0	79 670 501
Skatt før eierperioden		
<b>Skattekostnad i konsernet</b>	<b>-175 287 854</b>	<b>-173 861 491</b>
Resultat før skatt i konsernet	-876 823 255	-865 725 766
22% skatt av årets resultat	-192 901 116	-190 459 669
Skatt av permanente forskjeller	17 613 262	27 598 176
Skatt tilhørende før eierperioden		
<b>Skattekostnad i konsernet</b>	<b>-175 287 854</b>	<b>-162 861 492</b>
<b>Spesifikasjon midlertidige forskjeller:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	176 561 760	195 382 200
Varebeholdning	-77 769 818	233 680 907
Immaterielle eiendeler	32 389 770	46 821 899
Merverdier	2 455 607 286	2 654 607 061
Fordringer	-9 559 152	-50 948 346
Gevinst- og tapskonto	-5 315 297	-6 513 749
Avsetninger	-273 210 946	-3 000 000
Andre forskjeller	2 046 067	3 022 590
<b>Sum</b>	<b>2 300 749 670</b>	<b>3 073 052 562</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-227 220 133	-208 236 245
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-10 896 843	-2 991 480
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>2 062 632 694</b>	<b>2 861 824 837</b>
<b>Netto utsatt skatt per 31.12</b>	<b>453 779 193</b>	<b>632 317 335</b>

## NOTE 10 - EGENKAPITAL

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital		Totalt
				Egne aksjer	Minoritetsinteresser	
Egenkapital 01.01.	24 483 884	2 384 450 647	-876 052 265	-17 500		1 532 864 766
Kapitalforhøyelser	32 165 297	449 154 401				481 319 698
Kjøp av egne aksjer			-1 288 548	-21 607		-1 310 155
Årets resultat			-678 172 936			-678 172 936
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 649 181</b>	<b>2 833 605 048</b>	<b>-1 555 513 750</b>	<b>0</b>	<b>-39 107</b>	<b>1 334 701 372</b>

### Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Egne aksjer	Minoritetsinteresser		Totalt
					Minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	
Egenkapital 01.01	24 483 884	2 384 450 647	-1 043 638 747	-17 500	69 574 770		1 434 853 054
Emisjoner	32 165 297	449 154 401			26 224 524		507 544 222
Kjøp av egne aksjer			-1 288 548,00	-21 607			-1 310 155
Periodens resultat			-698 066 347		-3 469 054		-701 535 401
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 649 181</b>	<b>2 833 605 048</b>	<b>-1 742 993 636</b>	<b>-39 107</b>	<b>92 330 240</b>		<b>1 239 551 726</b>



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## NOTE 11 - AKSJER I DATTERSELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Morselskapet har ingen betydelige investeringer i nærstående selskaper som ikke er konsolidert pr. 31.12.

Felleskontrollerte virksomheter er i selskapsregnskapet til mor regnskapsført etter kostmetoden. I konsernregnskapet er investeringene innregnet etter bruttometoden.

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i mor. Ved verdifall som ikke er forbigående nedskrives aksjene til virkelig verdi.

Det er gjennomført test av verdi på investeringene i 2024, og det er identifisert et nedskrivningsbehov på mNOK 582,9

Selskap	Forretnings-kont	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Stor-Oslo Eiendom AS	Oslo	100,00 %	51 719 480	-40 432 887	112 290 065
Meierikvartalet Holding AS	Oslo	100,00 %	279 449 914	25 003 002	262 011 018
Kolbotn Utvikling AS	Oslo	100,00 %	4 182 000	44 939 501	0
Jessheim Sentrum AS	Oslo	100,00 %	11 156 249	15 521 412	0
Ski Sentrum Utvikling AS	Oslo	100,00 %	44 154 279	-129 158 290	20 102 680
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Oslo	50,05 %	3 583 020	-5 055 059	42 564 476
Fyrstikktorget Utvikling AS	Oslo	100,00 %	82 459 090	-10 835 501	170 081 426
Mellomåsveien Holding AS	Oslo	100,00 %	84 187 182	-8 254 602	99 304 794
Karlsruud Sentrum AS	Oslo	50,00 %	111 901 145	-9 620 686	72 540 425
Skjæraveien Holding AS	Oslo	100,00 %	205 096 652	-34 296 897	200 324 523
Økemveien 97-99 AS	Oslo	100,00 %	57 489 905	-8 889 168	149 572 373
Kvartal 15 Holding AS	Oslo	65,00 %	162 272 319	-1 272 755	90 218 996
Refstadveien Utvikling AS	Oslo	100,00 %	48 896 101	-113 899	68 403 356
Rådhuskvartalet Holding AS	Oslo	100,00 %	42 585 652	-121 837	27 122 216
Brakar Utvikling AS	Oslo	100,00 %	34 684 998	-58 206 200	27 397 061
Eiendomsselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	Oslo	100,00 %	-256 058 979	-314 545 121	0
Nye Linderud Utvikling	Oslo	50,00 %	690 000 000	-17 980 860	169 217 223
Trosvikstranda Holding AS	Oslo	50,00 %	32 093 990	-8 400 308	5 623 311
Step Eiendom AS	Oslo	100,00 %	45 403 255	-6 000 341	58 852 223
Eiendomsselskapet 60 AS	Oslo	100,00 %	-12 019	-53 151	100 000
Eiendomsselskapet 63 AS	Oslo	100,00 %	83 570	-10 860	0
Eiendomsselskapet 64 AS	Oslo	100,00 %	83 570	-10 860	0
Eiendomsselskapet 65 AS	Oslo	100,00 %	83 570	-10 860	100 000
					<b>1 575 826 166</b>

## NOTE 12 - BANKINNSKUDD

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	5 482 773	3 147 595



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



## NOTE 13 - ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	56 649 181	1	56 649 181

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet har 66 aksjonærer. De største aksjonærene med eierandel mer en 1% per 31.12. var:

Selskapet har i løpet av 2024 ervervet 21 607 egne aksjer til mNOK 1,288 i forbindelse med utkjøp fra ansatte i Stor-Oslo Eiendom AS som har sluttet i perioden.

Aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johannson Eiendom AS	8 109 389	14,32 %	14,32 %
Steinar Lindberg AS	4 846 561	8,56 %	8,56 %
Songa Eiendom AS	4 798 376	8,47 %	8,47 %
Astron AS	4 686 515	8,27 %	8,27 %
KM Real Estate AS	4 657 112	8,22 %	8,22 %
Møller Eiendom Norge AS	4 569 593	8,07 %	8,07 %
Stor-Oslo Invest AS	3 402 124	6,01 %	6,01 %
Stormbull Eiendom AS	2 926 099	5,17 %	5,17 %
Brumm AS	2 838 124	5,01 %	5,01 %
Stor-Oslo Eiendomskapital AS	2 680 000	4,73 %	4,73 %
Moro AS	2 608 242	4,60 %	4,60 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	1 941 497	3,43 %	3,43 %
Ekeberg Eiendom Holding AS	1 166 677	2,06 %	2,06 %
Ticon Eiendom AS	925 493	1,63 %	1,63 %
Ivar Løge AS	898 592	1,59 %	1,59 %
Steelbird AS	562 000	0,99 %	0,99 %
Braathen Eiendom Investment AS	500 000	0,88 %	0,88 %
Øvrig aksjonærer	4 532 787	8,00 %	8,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>56 649 181</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Aksjer eiet av styremedlem og daglig leder og nærstående

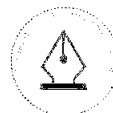
Troya Invest AS	Arne Brovold	Daglig leder
Silverdale Investments AS	Nils Henrik Gjøstøl Aspeli	Styremedlem
Joh Johannson Eiendom AS	Morten Nordheim (nærstående til Joh Johannson Eiendom AS)	Styremedlem
Steinar Lindberg AS	Mette Wendy Lindberg Gulbrandsen (nærstående til Steinar Lindberg AS)	Styremedlem
Stormbull Eiendom AS	Nils Petter Hansson (nærstående til Stormbull Eiendom AS)	Styremedlem
Songa Eiendom AS	Andreas Tronstad (nærstående til Songa Eiendom AS)	Styremedlem
Møller Eiendom Norge AS	Thomas Sletten (nærstående til Møller Eiendom Norge AS)	Styremedlem
Astron AS	Øyvind M. Vedeler (nærstående til Astron AS)	Styremedlem
KM Real Estate AS	Anne Jevne (nærstående til KM real estate AS)	Styremedlem

## Note 14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

SOEH og Vestre Viken Helseforetak (selger) har i løpet av Q1/2025 blitt enige om å justere den opprinnelige betalingsplan for hovedoppgjøret ved overtakelse av Drammen sykehus.

Partene er enige om at SOEH har rett til å utsette hovedoppgjøret fra 2026 til høsten 2027. Utover dette kjenner ikke styret til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter.

Videre er det etter årsskifte signert en SPA for salg av et gruppens prosjekter. Transaksjonen vil bidra positivt til gruppens likviditet.



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

Document ID:  
C43ECBF552064A208BE11C21A775664C



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2024 - Stor-Oslo Eiendom Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Jevne, Anne	BANKID	2025-05-28 16:21 GMT+02
Nordheim, Morten	BANKID	2025-05-28 20:50 GMT+02
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2025-05-28 16:16 GMT+02
Brovold, Arne	BANKID	2025-05-28 16:14 GMT+02
Aspeli, Nils H Gjæstøl	BANKID	2025-05-28 16:12 GMT+02
Hansson, Nils Petter	BANKID	2025-05-28 16:09 GMT+02
Gulbrandsen, Mette Wendy Lindberg	BANKID	2025-05-28 20:18 GMT+02
Tronstad, Andreas	BANKID	2025-05-28 20:08 GMT+02
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID	2025-05-28 16:55 GMT+02
Sletten, Thomas	BANKID	2025-05-28 16:23 GMT+02



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

External reference: C841711913884ED1A1558ECF0D16E806

## Årsberetning 2024 - Stor-Oslo Eiendom Holding AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Konsernet består i tillegg til Stor-Oslo Eiendom Holding AS av datterselskap, felleskontrollert virksomheter og tilknyttede selskap presentert i note 1 til konsernregnskapet.

Stor-Oslo Eiendom er en eiendomsutvikler med primærkompetanse på bolig, kontor, bygulv, hotell i Stor-Oslo regionen. Konsernets virksomhet foregår på Østlandet. Konsernet har i dag en portefølje av utviklingsprosjekter på sentrale knutepunkt i Oslo-regionen. Prosjektene er hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide selskaper med samlet brutto utviklingspotensial på ca 5.000 boliger og ca 110.000 kvadratmeter næringsarealer og bygulv under utvikling.

Utfordringene med vedvarende høye finanskostnader og entreprisekostnader fortsatte inn i 2024. Med bakgrunn i dette har vi måtte utsette oppstart av nye prosjekter i påvente av bedre rammebetingelser og et bedre boligmarked.

Et selskap som Stor-Oslo Eiendom trenger imidlertid prosjekter i produksjon for å kunne levere positive resultater. Etter 5 år uten nye byggestarter, hadde det derfor høy prioritet utover høsten 2024, å klare å sette i gang nye prosjekter.

Vi klarte å selge nok til å kunne vedta byggestart på Pilar Bjerke, samt at vi solgte tilstrekkelig til å kunne byggestarte Timbre Øst (Lillestrøm). I tillegg er det planlagt ytterligere 3 salgsstarter i 2025.

Selskapet har hatt stort fokus på likviditet for å kunne betjene løpende forpliktelse til finanskostnader, tomteforpliktelser, selgerkreditter mm. Det ble derfor gjennomført en fortrinnsrettet emisjon på forsommeren i 2024, som tilførte selskapet MNOK 489. I tillegg har vi vurdert salg/delsalg av noen utvalgte prosjekter, som resulterte i en signert SPA for et av gruppens prosjekter på våraparten 2025. Dette gir selskapet tilfredsstillende økonomiske rammer inn i 2025.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet er MNOK 332,5. Årsresultatet ble i 2024 MNOK - 701,5. Lav igangsettelse av nye prosjekter, få prosjekter i produksjon, lavt salg for året slår negativt ut i regnskapene og betyr lavere resultat enn budsjettert. Det er gjennomført testing for verdifall av eiendeler i konsernet fra to eksterne selskaper og nedskrivninger/ avsetning til tap som følge av dette, beløper seg til MNOK 705,8 før skatt. Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 352,3 mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK - 741,1. Forskjellen forklares av nedskrivninger og endring i varelager, ved innbetaling fra overlevering av boliger. De samlede investeringene i konsernet i 2024 var netto MNOK 5,6. Tilsvarende var netto investeringer i fjor på MNOK 30,2.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.24 8,5 % av samlet gjeld i konsernet, ned fra 23,6 % pr. 31.12.2023. Dette består i all hovedsak av selgerkreditter som skal gjøres opp i løpet av 2025 og påløpte renter. Med emisjon på MNOK 489 medio mai 2024 så sikrer konsernet håndtering av sine kortsiktige forpliktelser.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 4 785,5, ned fra MNOK 5 599,5 ved utgangen av året i fjor. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 25,9 %, pr. 31.12.2023 var denne 25,6 %.

For eksternt gjeld i Stor-Oslo Eiendom Holding AS er det stilt finansielle covenants knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgrad. Videre er det stilt krav om långivers forutgående samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av kjernevirksomhet, eierskifte, låneopptak og utbytte. Per balansedagen var konsernet i samsvar med disse.

Side 1 av 5



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

Document ID:  
C841711913884ED1A1558ECF0D16E806



Morselskapets årsresultat for 2024 ble MNOK - 678,2. Nedskrivning av aksjer og andre finansielle instrumenter, som følge av testing for verdifall, utgjorde 656,6 MNOK.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Resultat oppsummeres som følger:

	Konsernet	Morselskapet
Overføring til udekket tap	- 698 066 347	- 678 172 936
Tilleggsutbytte/Utbytte	0	0
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 698 066 347</b>	<b>- 678 172 936</b>

## Fremtidig utvikling

Markedet for boligutvikling er inne i en utfordrende periode. Økte byggekostnader, økte finanskostnader og redusert salgstakt presser marginbildet for prosjektene. Konsernet vil også kunne bli påvirket av at prosjekter under regulering vil bli utsatt i tid grunnet lengre saksbehandlingstid i etater og politiske organer.

Konsernet har en god portefølje av utviklingsprosjekter i Stor-Oslo regionen og mener våre prosjekter med god beliggenhet, nærhet til knutepunkt og god offentlig kommunikasjon vil stå seg godt selv om vi nå er inne i en periode med et tøffere marked. I ett markedet med normalisert kostnadsnivå, utflating av rentenivå og økende boliggetterspørsel er styret positive til fremtidig utvikling av konsernets prosjekter.

## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Konsernet virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht. kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

### Markedsrisiko

Konsernet har et betydelig antall eiendomsutviklingsprosjekter i ulik fase under arbeid fra tidligfaseprosjekter under regulering til gjennomføringsprosjekter. Konsernet har god kompetanse og nødvendige ressurser for å gjennomføre disse prosjektene i samarbeid med gode rådgivere både på markedssiden og for tekniske fag.

Prosjekter blir ikke igangsatt før det er gjennomført en større andel forhåndssalg av boliger. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivå, da selskap i konsernet har flytende rente på hoveddelen sin gjeld. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidig perioder og kjøpekraften til våre kunder.

Side 2 av 5



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

Document ID:  
C841711913884ED1A1558ECF0D16E806

## Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er knyttet til investering i prosjekter og gjennomføring av disse. Prosjektene finansieres med en andel egenkapital for å oppnå en tilfredsstillende finansiering som dekker kapitalbehovet. Konsernet har etablert en rentesikringsstrategi hvor målsetningen er at konsernet skal ha en balansert risikoprofil, og over tid har en rentesikringsgrad innenfor gitt sikringsintervall. Per årsskiftet utgjorde sikringsgraden 4% av utestående gjeld.

Kunder som kjøper bolig, må fremlegge finansieringsbevis og forskuddsbetale en andel av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse.

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav og konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

## Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som tilfredsstillende med en rammekreditt som dekker svingninger i likviditetsbehovet. Av eksisterende låneforhold med forfall i 2025 var MNOK 432,5 refinansiert per medio mai 2025, og ytterligere MNOK 627,8 under kredittbehandling hos konsernets bankforbindelser. Risiko knyttet til refinansiering av eksisterende låneforhold anses som akseptabel.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Det er en forventet resultatutvikling og det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets eller konsernets stilling og resultat.

## Resultatdisponering

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

	Konsernet	Morselskapet
Annen egenkapital	- 698 066 347	- 678 172 936
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 698 066 347</b>	<b>- 678 172 936</b>

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet har de siste årene vært stabilt lavt og var også dette gjennom 2024. Styret bekrefter at arbeidsmiljøet er godt og at det ikke er behov for å iverksette tiltak. Det er ikke forekommet skader eller ulykker blant konsernets ansatte.

## Likestilling og diskriminering

Konsernet hadde ved årets slutt 7 kvinnelige ansatte og 23 menn. Styret besto av 1 kvinne og 8 menn, hvorav én er ansattrepresentant. I etterkant av årsskifte er styrets sammensetning endret til 2 kvinner og 7 menn. Når konsernet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivarettatt.

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

Side 3 av 5



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

Document ID:  
C841711913884ED1A1558ECF0D16E806



## Ytre miljø

Konsernet legger stor vekt på å redusere miljøpåvirkningen i utviklingsprosjektene, gjennom alle faser - fra innkjøp og gjennomføring til tilrettelegging for bærekraftige bygg til sluttbrukerne. Våre aktiviteter medfører ikke en betydelig påvirkning på ytre miljø, men vi er bevisst vårt ansvar for påvirkningen av det ytre miljøet i den totale verdikjeden. Følgelig har vi etablert en rekke tiltak for å sikre bærekraftig utvikling i våre prosjekter. Vi streber etter en utvikling som balanserer hensynet til naturen med sosiale og økonomiske aspekter. Bærekraftig utvikling står seg over tid, og det skal prosjektene våre også.

Vi har i 2024 jobbet videre med å gjennomføre tiltak innenfor våre ti bærekrafttema, som er basert på strakstiltakene fra bransjeorganisasjonen Grønn Byggallianse og FNs bærekraftsmål.

Konsernet har utført en dobbelt vesentlighetsanalyse i tråd med bærekraftsdirektivet (CSRD). Analysen identifiserte følgende temaer som vesentlige: klimagassutslipp og klimatilpasning (ESRS E1), forurensning knyttet til transport og eiendomsutvikling (ESRS E2), samt sirkulærøkonomi og avfallshåndtering (ESRS E5). Vårt prioriterte bærekraftsarbeid er iht. til de temaene som ble vurdert som mest vesentlige. I takt med videreutviklingen av bærekraftsdirektivet vil selskapet følge opp eventuelle nye rapporteringskrav.

## 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.

I samsvar med Åpenhetsloven har vi gjennomført en aktsomhetsvurdering for å identifisere og evaluere reelle og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos våre forretningspartnere og i våre leverandørkjeder. Aktsomhetsvurderingen har ikke avdekket funn på brudd på menneskerettighetene eller anstendige arbeidsforhold pr. i dag.

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

Side 4 av 5



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

Document ID:  
C841711913884ED1A1558ECF0D16E806



Oslo, (elektronisk signert)

Arne Brovold  
Daglig leder (elektronisk signert)

Gunnar Gehrken Bøyum  
Styreleder (elektronisk signert)

Thomas Sletten  
Styremedlem (elektronisk signert)

Morten Nordheim  
Styremedlem (elektronisk signert)

Nils Petter Hansson  
Styremedlem (elektronisk signert)

Anne Jevne  
Styremedlem (elektronisk signert)

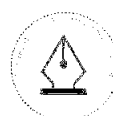
Mette Wendy Lindberg Gulbrandsen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind Michael Vedeler  
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad  
Styremedlem (elektronisk signert)

Nils Henrik Gjøstøl Aspeli  
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 5 av 5



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

Document ID:  
C841711913884ED1A1558ECF0D16E806



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### 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 rettvissende 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 og konsernets 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 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

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."

## Ramberg, Anders

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-28 21:08:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S9GIL-0I3HT-0A96N-QBQHH-42WZR-OR0EG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.