



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 813 101  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOR-OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kjølberggata 29  
0653 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020             |
|----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                  |
| Salgsinntekt                                 |      | 21 734 052        | 414 183          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>21 734 052</b> | <b>414 183</b>   |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                  |
| Varekostnad                                  |      | 14 219            | 6 583            |
| Avskrivning                                  | 4    | 633 357           | 174 024          |
| Annen driftskostnad                          | 2    | 14 796 636        | 68 789           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>15 444 212</b> | <b>249 396</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>6 289 840</b>  | <b>164 787</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |      |                   | 2 255 816        |
| Annen finansinntekt                          |      | 171               | 145 083          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>171</b>        | <b>2 400 899</b> |
| Annen finanskostnad                          |      | 2 298             | 2 211            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>2 298</b>      | <b>2 211</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-2 127</b>     | <b>2 398 688</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>6 287 712</b>  | <b>2 563 475</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 3    | 1 066 820         | 563 419          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                  |
| Ordinært utbytte                             | 6    |                   | 70 000 000       |
| Konsernbidrag                                | 6    |                   | 1 996 800        |
| Overføringer annen egenkapital               | 6    | 5 220 892         | -69 996 744      |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                                | Note | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                        |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4    | 8 203 779         | 8 377 803         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol          | 4    | 918 667           |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>9 122 446</b>  | <b>8 377 803</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 5    | 709 622           |                   |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5    | 524 561           | 278 311           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>1 234 183</b>  | <b>278 311</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>10 356 629</b> | <b>8 656 114</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                         |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                                |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                           |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                             | 5    | 15 640            | 1 929 673         |
| Andre fordringer                                            |      | 120 995           | 32 242            |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>136 635</b>    | <b>1 961 915</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>10 675 045</b> | <b>4 825 066</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>10 811 680</b> | <b>6 786 981</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                        |      | <b>21 168 309</b> | <b>15 443 095</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                      | 6, 7        | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 6           | 14 196 886        | 8 975 994         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>14 196 886</b> | <b>8 975 994</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>14 296 886</b> | <b>9 075 994</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8           | 4 979 761         | 5 843 520         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>4 979 761</b>  | <b>5 843 520</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>4 979 761</b>  | <b>5 843 520</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 8           | 378 970           | 506 581           |
| Betalbar skatt                    | 3           | 1 066 601         |                   |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 224 483           |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 221 608           | 17 000            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>1 891 662</b>  | <b>523 581</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>6 871 423</b>  | <b>6 367 101</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>21 168 309</b> | <b>15 443 095</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 853090

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 813 101  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOR-OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kjølberggata 29  
0653 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 991 813 101  
STOR-OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |
| Salgsinntekt                                 |             | 21 734 052        | 414 183          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>21 734 052</b> | <b>414 183</b>   |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                  |
| Varekostnad                                  |             | 14 219            | 6 583            |
| Avskrivning                                  | 4           | 633 357           | 174 024          |
| Annen driftskostnad                          | 2           | 14 796 636        | 68 789           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>15 444 212</b> | <b>249 396</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>6 289 840</b>  | <b>164 787</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |             |                   | 2 255 816        |
| Annen finansinntekt                          |             | 171               | 145 083          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>171</b>        | <b>2 400 899</b> |
| Annen finanskostnad                          |             | 2 298             | 2 211            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>2 298</b>      | <b>2 211</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-2 127</b>     | <b>2 398 688</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                   |                  |
| <b>skattekostnad</b>                         |             | <b>6 287 712</b>  | <b>2 563 475</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 3           | 1 066 820         | 563 419          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                  |
| Ordinært utbytte                             | 6           |                   | 70 000 000       |
| Konsernbidrag                                | 6           |                   | 1 996 800        |
| Overføringer annen egenkapital               | 6           | 5 220 892         | -69 996 744      |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>5 220 892</b>  | <b>2 000 056</b> |



Organisasjonsnr: 991 813 101  
STOR-OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|                                                    |   |                  |                  |
|----------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 4 | 8 203 779        | 8 377 803        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 918 667          |                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |   | <b>9 122 446</b> | <b>8 377 803</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|                                                             |   |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Lån til foretak i samme konsern                             | 5 | 709 622           |                  |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | 524 561           | 278 311          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |   | <b>1 234 183</b>  | <b>278 311</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |   | <b>10 356 629</b> | <b>8 656 114</b> |

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

|                       |   |                |                  |
|-----------------------|---|----------------|------------------|
| Kundefordringer       | 5 | 15 640         | 1 929 673        |
| Andre fordringer      |   | 120 995        | 32 242           |
| <b>Sum fordringer</b> |   | <b>136 635</b> | <b>1 961 915</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

|                         |  |                   |                  |
|-------------------------|--|-------------------|------------------|
|                         |  | 10 675 045        | 4 825 066        |
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>10 811 680</b> | <b>6 786 981</b> |

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>21 168 309</b> | <b>15 443 095</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

|                                 |      |                |                |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital            |      |                |                |
| Aksjekapital                    | 6, 7 | 100 000        | 100 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

#### Opptjent egenkapital



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 | 6 | 14 196 886        | 8 975 994         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>14 196 886</b> | <b>8 975 994</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>14 296 886</b> | <b>9 075 994</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Annen langsiktig gjeld            |   |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8 | 4 979 761         | 5 843 520         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>4 979 761</b>  | <b>5 843 520</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>4 979 761</b>  | <b>5 843 520</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 8 | 378 970           | 506 581           |
| Betalbar skatt                    | 3 | 1 066 601         |                   |
| Skyldige offentlige avgifter      |   | 224 483           |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 221 608           | 17 000            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>1 891 662</b>  | <b>523 581</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>6 871 423</b>  | <b>6 367 101</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>21 168 309</b> | <b>15 443 095</b> |



Organisasjonsnr: 991 813 101  
STOR-OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u>                    | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer                       | 1000.00            | 100.00               | 100000.00            |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u>          | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| Norwegian Hotels and<br>Apartments AS | 1000.00            | 100.00%              | Ordinære<br>aksjer   |
| <u>Sum</u>                            | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                                       | 1000.00            | 100.00%              |                      |

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet og således heller ingen lønnskostnader. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet slik ordning.

Note

#### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 13000.00     | 22000.00         |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 6000.00      | 6000.00          |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 19000.00     | 28000.00         |

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Selskapet har ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS**

**Org.nr: 991 813 101**

---

## **Årsrapport for 2021**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

### Resultatregnskap

|                                           | Note | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                              |      | 21 734 052       | 414 183          |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Varekostnad                               |      | 14 219           | 6 583            |
| Avskrivning                               | 4    | 633 357          | 174 024          |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 14 796 636       | 68 789           |
| Sum driftskostnader                       |      | 15 444 212       | 249 396          |
| Driftsresultat                            |      | 6 289 840        | 164 787          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  |      | 0                | 2 255 816        |
| Annen finansinntekt                       |      | 171              | 145 083          |
| Annen finanskostnad                       |      | 2 298            | 2 211            |
| Netto finansposter                        |      | -2 127           | 2 398 688        |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | 6 287 712        | 2 563 475        |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 3    | 1 066 820        | 563 419          |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>5 220 892</b> | <b>2 000 056</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Tilleggsutbytte                           | 6    | 0                | 70 000 000       |
| Konsernbidrag                             | 6    | 0                | 1 996 800        |
| Overføringer annen egenkapital            | 6    | 5 220 892        | -69 996 744      |
| Sum disponert                             |      | 5 220 892        | 2 000 056        |



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

### Balanse pr. 31. desember

|                                                             | Note | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                                        |      |                   |                   |
| <i>Varige driftsmidler</i>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4    | 8 203 779         | 8 377 803         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol          | 4    | 918 667           | 0                 |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | <u>9 122 446</u>  | <u>8 377 803</u>  |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>                            |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 5    | 709 622           | 0                 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5    | 524 561           | 278 311           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | <u>1 234 183</u>  | <u>278 311</u>    |
| Sum anleggsmidler                                           |      | <u>10 356 629</u> | <u>8 656 114</u>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                         |      |                   |                   |
| <i>Fordringer</i>                                           |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                             | 5    | 15 640            | 1 929 673         |
| Andre fordringer                                            |      | 120 995           | 32 242            |
| Sum fordringer                                              |      | <u>136 635</u>    | <u>1 961 915</u>  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | <u>10 675 045</u> | <u>4 825 066</u>  |
| Sum omløpsmidler                                            |      | <u>10 811 680</u> | <u>6 786 981</u>  |
| Sum eiendeler                                               |      | <u>21 168 309</u> | <u>15 443 095</u> |



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

### Balanse pr. 31. desember

|                               | Note | 2021              | 2020              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>            |      |                   |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>   |      |                   |                   |
| Aksjekapital                  | 6, 7 | 100 000           | 100 000           |
| Sum innskutt egenkapital      |      | <u>100 000</u>    | <u>100 000</u>    |
| <i>Opptjent egenkapital</i>   |      |                   |                   |
| Annen egenkapital             | 6    | 14 196 886        | 8 975 994         |
| Sum opptjent egenkapital      |      | <u>14 196 886</u> | <u>8 975 994</u>  |
| Sum egenkapital               |      | <u>14 296 886</u> | <u>9 075 994</u>  |
| <b>Gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> |      |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld        | 8    | 4 979 761         | 5 843 520         |
| Sum annen langsiktig gjeld    |      | <u>4 979 761</u>  | <u>5 843 520</u>  |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>       |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld               | 8    | 378 970           | 506 581           |
| Betalbar skatt                | 3    | 1 066 601         | 0                 |
| Skyldige offentlige avgifter  |      | 224 483           | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld        |      | 221 608           | 17 000            |
| Sum kortsiktig gjeld          |      | <u>1 891 662</u>  | <u>523 581</u>    |
| Sum gjeld                     |      | <u>6 871 423</u>  | <u>6 367 101</u>  |
| Sum egenkapital og gjeld      |      | <u>21 168 309</u> | <u>15 443 095</u> |

Oslo, 30. juni 2022

\_\_\_\_\_  
Raj Nir Randhawa  
styreleder



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Fordringer*

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

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og således heller ingen lønnskostnader.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet slik ordning.

##### *Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Selskapet har ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

---



**Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS**

Org.nr: 991 813 101

---

**Noter til regnskapet for 2021**

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

|                 | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Revisjon        | 13 000      | 22 000      |
| Andre tjenester | 6 000       | 6 000       |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>              | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Betalbar skatt                                           | 1 066 820   | 563 419     |
| Årets totale skattekostnad                               | 1 066 820   | 563 419     |
| <br>                                                     |             |             |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad                      | 6 287 714   | 2 563 476   |
| Permanente forskjeller                                   | 0           | 1 159       |
| Endring i midlertidige forskjeller                       | -1 439 528  | -3 641      |
| Alminnelig inntekt                                       | 4 848 186   | 2 560 994   |
| Ytet konsernbidrag                                       | 0           | -2 560 000  |
| Årets skattegrunnlag                                     | 4 848 186   | 994         |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag             | 1 066 601   | 219         |
| <br>                                                     |             |             |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>            | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Driftsmidler inkl goodwill                               | -763 646    | -2 203 174  |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                  | -763 646    | -2 203 174  |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | -763 646    | -2 203 174  |
| Sum                                                      | 0           | 0           |

Utsatt skattefordel bokføres ikke.



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Varige driftsmidler

|                             | Påkost leide lokaler | Tomter, bygninger og annen eiendom | Inventar og driftsløsøre | Sum        |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.     | 2 398 238            | 8 701 182                          | 0                        | 11 099 420 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0                    | 0                                  | 1 378 000                | 1 378 000  |
| Anskaffelseskost 31.12.     | 2 398 238            | 8 701 182                          | 1 378 000                | 12 477 420 |
| Akk.avskrivning 31.12.      | -2 398 238           | -497 403                           | -459 333                 | -3 354 974 |
| Balansført pr. 31.12.       | 0                    | 8 203 779                          | 918 667                  | 9 122 446  |
| Årets avskrivninger         | 0                    | 174 024                            | 459 333                  | 633 357    |
| Økonomisk levetid           |                      | 20-50 år                           | 3                        |            |
| Avskrivningsplan            |                      | Lineær                             | Lineær                   |            |

#### Note 5 - Fordringer på foretak i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer på selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap fordeler seg som følgende:

| Selskap                            | 2021      | 2020      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Norwegian Hotels and Apartments AS | 709 622   | 0         |
| Oslo og Viken Hotel Management AS  | 246 250   | 0         |
| Isko Innkvartering As              | 278 311   | 278 311   |
| Kampen Apartments and Hotell AS    | 0         | 1 929 673 |
| Sum                                | 1 234 183 | 2 207 984 |

#### Note 6 - Egenkapital

|                        | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum        |
|------------------------|--------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2021 | 100 000      | 8 975 994         | 9 075 994  |
| Årsresultat            | 0            | 5 220 894         | 5 220 894  |
| Egenkapital 31.12.2021 | 100 000      | 14 196 888        | 14 296 888 |



## Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 991 813 101

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 000  | 100       | 100 000     |

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                                    | Ordinære<br>aksjer | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel |
|------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Norwegian Hotels and Apartments AS | 1 000              | 100 %          | 100 %            |

#### Note 8 - Gjeld til selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld til selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap fordeler seg som følgende:

| Selskap                            | 2021             | 2020             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Norwegian Hotels and Apartments AS | 0                | 2 001 424        |
| Tøyen Tannlegevakt AS              | 6 564            | 6 654            |
| Leatherman Holding AS              | 198 484          | 198 484          |
| Gors vei 18 AS                     | 355 399          | 0                |
| Gors Vei 17 As                     | 251 899          | 0                |
| Gors Vei 14 As                     | 339 577          | 0                |
| Sum                                | <u>1 151 923</u> | <u>2 206 562</u> |



## Revisjonsforum AS

### Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på NOK 5 220 892. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

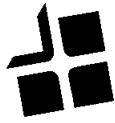
##### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisjonsforum AS


vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Hamar, 21. juli 2022  
**Revisjonsforum AS**

  
Jan Åge Gjerstad  
statsautorisert revisor