



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.05.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	98 926 599	101 206 235
Leieinntekter	2	2 685 875	886 324
Sum inntekter		101 612 474	102 092 559
Kostnader			
Varekostnad		1 243 355	6 168 506
Lønnskostnad	3	60 633 592	52 940 583
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	1 387 020	1 255 977
Annen driftskostnad	3	23 292 125	26 845 347
Sum kostnader		86 556 092	87 210 414
Driftsresultat		15 056 382	14 882 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		126 074	51 097
Annen finansinntekt	6	4	10 228 977
Sum finansinntekter		126 078	10 280 074
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		1 067 924	1 650 332
Annen finanskostnad	6	118	44 166
Sum finanskostnader		1 068 042	1 694 498
Netto finans		-941 964	8 585 576
Ordinært resultat før skattekostnad		14 114 418	23 467 721
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 110 177	2 975 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 004 241	20 492 281
Årsresultat		11 004 241	20 492 281
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 004 241	20 492 281



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		11 004 241	20 492 281
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			19 940 656
Konsernbidrag		11 004 241	551 625
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	14	11 004 241	20 492 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare, lisenser	5	149 400	258 818
Utsatt skattefordel	7	835 476	815 223
Sum immaterielle eiendeler		984 876	1 074 041
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 12		
Maskiner og anlegg	4, 12		
Skip og flytende installasjoner	4, 12		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 384 765	4 624 366
Sum varige driftsmidler		3 384 765	4 624 366
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1	1
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 106 500	1 106 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Andre langsiktige fordringer	12	127 600	127 566
Sum finansielle anleggsmidler		1 234 101	1 234 067
Sum anleggsmidler		5 603 742	6 932 474
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	12		
Fordringer			
Kundefordringer	9	14 438 507	22 339 770
Andre kortsiktige fordringer		1 440 860	1 840 157
Konsernfordringer	10	5 177 678	38 625 721
Sum fordringer		21 057 045	62 805 648
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	38 775 933	3 167 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 775 933	3 167 962
Sum omløpsmidler		59 832 979	65 973 610
SUM EIENDELER		65 436 720	72 906 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13, 14	1 250 000	1 250 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Sum innskutt egenkapital		1 250 000	1 250 000

Annen egenkapital

14

Sum egenkapital		1 250 000	1 250 000
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		
Langsiktig konserngjeld	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10		23 648 390
Sum annen langsiktig gjeld			23 648 390

Sum langsiktig gjeld		0	23 648 390
-----------------------------	--	----------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12		6 253 057
Leverandørgjeld		1 825 682	952 924
Betalbar skatt	7		2 943 493
Skyldig offentlige avgifter		8 113 173	10 639 522
Utbytte	14		19 940 656
Kortsiktig konserngjeld	10	42 986 002	707 211
Annen kortsiktig gjeld		11 261 863	6 570 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		64 186 720	48 007 693
Sum gjeld		64 186 720	71 656 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 436 720	72 906 083



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap Stor-Oslo Eiendom AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Fossum, Christian Peder	BANKID_MOBILE	2022-05-09 23:08 GMT+02
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2022-05-09 17:28 GMT+02
Hjertholm, Karsten	BANKID_MOBILE	2022-05-09 14:13 GMT+02
Lindberg, Steinar	BANKID	2022-05-09 13:38 GMT+02
Rygg, Arild	BANKID	2022-05-09 13:31 GMT+02
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2022-05-13 11:13 GMT+02
Syvertsen, Jon Christian	BANKID	2022-05-13 07:57 GMT+02
Tronstad, Andreas	BANKID	2022-05-11 13:33 GMT+02
Mortensen, Kristin	BANKID_MOBILE	2022-05-11 12:22 GMT+02

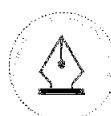


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Årsregnskap 2021 Stor-Oslo Eiendom AS



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

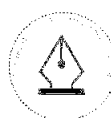
Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Resultatregnskap

Stor-Oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	98 926 599	101 206 235
Leieinntekter	2	2 685 875	886 324
Sum driftsinntekter		101 612 474	102 092 559
Varekostnad		1 243 355	6 168 506
Lønnskostnad	3	60 633 592	52 940 583
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	1 387 020	1 255 977
Annen driftskostnad	3	23 292 125	26 845 347
Sum driftskostnader		86 556 092	87 210 414
Driftsresultat		15 056 382	14 882 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 074	51 097
Annen finansinntekt	6	4	10 228 977
Annen rentekostnad		1 067 924	1 650 332
Annen finanskostnad	6	118	44 166
Resultat av finansposter		-941 964	8 585 576
Ordinært resultat før skattekostnad		14 114 418	23 467 721
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 110 177	2 975 440
Årsresultat		11 004 241	20 492 281
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	19 940 656
Overført fra annen innskutt egenkapital		-94 554	0
Avsatt konsernbidrag		11 098 795	551 625
Sum overføringer	14	11 004 241	20 492 281



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Balanse Stor-Oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Programvare, lisenser	5	149 400	258 818
Utsatt skattefordel	7	835 476	815 223
Sum immaterielle eiendeler		984 876	1 074 041
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 384 765	4 624 366
Sum varige driftsmidler		3 384 765	4 624 366
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	1	1
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 106 500	1 106 500
Andre langsiktige fordringer	12	127 600	127 566
Sum finansielle anleggsmidler		1 234 101	1 234 067
Sum anleggsmidler		5 603 742	6 932 474
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	9	14 438 507	22 339 770
Andre kortsiktige fordringer		1 440 860	1 840 157
Konsernfordringer	10	5 177 678	38 625 721
Sum fordringer		21 057 045	62 805 648
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	38 775 933	3 167 962
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		38 775 933	3 167 962
Sum omløpsmidler		59 832 979	65 973 610
Sum eiendeler		65 436 720	72 906 083



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Balanse Stor-Oslo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13, 14	1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Sum egenkapital		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	23 648 390
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>23 648 390</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	6 253 057
Leverandørgjeld		1 825 682	952 924
Betalbar skatt	7	0	2 943 493
Skyldig offentlige avgifter		8 113 173	10 639 522
Utbytte	14	0	19 940 656
Kortsiktig konserngjeld	10	42 986 002	707 211
Annen kortsiktig gjeld		11 261 863	6 570 830
Sum kortsiktig gjeld		<u>64 186 720</u>	<u>48 007 693</u>
Sum gjeld		<u>64 186 720</u>	<u>71 656 083</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>65 436 720</u>	<u>72 906 083</u>



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Balanse

Stor-Oslo Eiendom AS

Oslo

Styret i Stor-Oslo Eiendom AS

Arild Rygg
styreleder

Karsten Hjertholm
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem

Steinar Lindberg
styremedlem

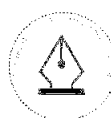
Øyvind M. Vedeler
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Jon Christian Syvertsen
styremedlem

Christian Peder Fossum
styremedlem

Pål Mathis Grimstad
daglig leder



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

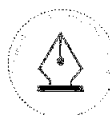
Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Indirekte kontantstrøm

Stor-Oslo Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		14 114 418	23 467 721
Periodens betalte skatt		2 943 493	2 775 864
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-4 142 145
Ordinære avskrivninger		1 387 020	1 255 977
Endring i kundefordringer		7 901 263	-8 987 126
Endring i leverandørgjeld		872 759	-183 238
Endring i andre tidsavgrensningsposter		28 871 598	-12 630 203
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		50 203 564	-3 994 877
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	4 838 882
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		0	4 642 468
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	1 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-1 196 414
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kassekreditt		6 052 274	-13 168 751
Utbetalinger av utbytte		-19 940 656	-1 144 759
Utbetalinger av konsernbidrag		-707 211	-805 880
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-14 595 593	-15 119 390
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		35 607 971	-20 310 682
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		3 167 962	23 478 642
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		38 775 933	3 167 960



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

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

Investeringer i datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Investeringer i andre selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrømpstilling

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



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Note 2 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2021	2020
Salgsinntekter	98 926 599	101 206 235
Leieinntekter	2 685 875	886 324
Sum	101 612 474	102 092 559

Fordeling på virksomhetsområder	2021	2020
Rådgivning	18 830 102	18 674 062
Prosjekt- og konseptutvikling	56 554 552	57 475 556
Forretningsføring	11 988 212	11 056 981
Andre driftsinntekter	14 239 609	14 885 960
Sum	101 612 474	102 092 559

Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	101 612 474	102 092 559
Sum	101 612 474	102 092 559

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	45 279 807	38 623 328
Arbeidsgiveravgift	6 114 540	6 899 504
Pensjonskostnader	1 440 946	1 264 107
Andre ytelser	1 298 301	4 503 647
Avsatt bonus for året	6 500 000	1 650 000
Sum	60 633 592	52 940 586

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 35 35

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 401 666	0
Annen godtgjørelse	387 467	0
Sum	2 789 133	0

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

Bonus

Selskapets ansatte er omfattet av en resultatavhengig bonusordning
Kostnadsført bonus for 2021 for daglig leder på kr 89 000 er inkludert i annen godtgjørelse til daglig leder.

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

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 269 200,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	165 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap	35 000
Annen bistand	69 200
Sum honorar til revisor	269 200



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Note 4 Varige driftsmidler

	Påkost leide lokaler	Inventar	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 936 968	4 118 453	640 650	6 696 071
Tilgang	0	0	38 000	38 000
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 936 968	4 118 453	678 650	6 734 071
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	725 887	2 623 419	0	3 349 306
Balanseført verdi 31.12	1 211 081	1 495 034	678 650	3 384 765
Årets avskrivninger	375 783	1 011 237	0	1 387 020
Forventet økonomisk levetid	3 år	3 - 5 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Leie av lokaler	01.01.2013 - 31.12.2022	3 651 155
Leie av lokaler	01.01.2020 - 01.01.2027	4 179 262

Selskapet har flyttet inn i nye lokaler den 20.01.2020.

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

Note 5 Immaterielle Eiendeler

	Programvare	Sum
Anskaffelseskost 01.01	434 551	434 551
Tilgang	0	0
Avgang	-109 418	-109 418
Anskaffelseskost 31.12	325 133	325 133
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	175 733	175 733
Balanseført verdi 31.12	149 400	149 400
Årets avskrivninger	0	
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Note 6 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Gevinst ved salg av aksjer	0	10 225 809
Annen renteinntekt	126 074	51 097
Annen finansinntekt	0	0
Valuta	4	3 168
Sum finansinntekter	126 078	10 280 074

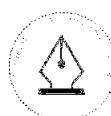
Finanskostnader	2021	2020
Annen finanskostnad	1 067 924	1 650 332
Valuta	118	44 166
Sum finanskostnader	1 068 042	1 694 498

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 130 430	3 099 079
Endring i utsatt skattefordel	-20 253	-123 639
Skattekostnad ordinært resultat	3 110 177	2 975 440
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 114 418	23 467 721
Permanente forskjeller	22 750	-9 942 995
Endring i midlertidige forskjeller	92 057	561 996
Avgitt konsernbidrag	-14 229 225	-707 211
Skattepliktig inntekt	0	13 379 512
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 130 430	3 099 079
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 130 430	-155 586
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 943 493

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-297 616	51 852	349 469
Fordringer	-3 500 000	-3 757 412	-257 412
Sum	-3 797 616	-3 705 559	92 057
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 797 616	-3 705 559	92 057
Utsatt skattefordel (22 %)	-835 476	-815 223	20 253



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A965C91D8C1A



Note 8 Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eierandel/ Stemmeandel	Resultat	Egenkapital	Kostpris	Bokført verdi
Haugerud Boliginvest 1 AS	100 %	-10 688	-4 363 158	106 000	1
Stor-Oslo Proptech AS	50 %	-23 118	973 926	0	1 106 500

Datterselskapenes forretningsadresse er Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.
Stor-Oslo Eiendom AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskapsloven § 3-7. Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 9 Kundefordringer

Kundefordringer	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	14 438 507	17 751 158
Kundefordringer konsernenheter	0	4 588 612
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	14 438 507	22 339 770

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	3 977 678	36 664 216
Stor-Oslo Eiendom Holding AS - konsernbidrag	94 554	0
Haugerud Boliginvest 1 AS	4 700 000	4 700 000
Andre konsernenheter	10 000	1 018 917
Sum	8 782 232	42 383 133
Avsetning til tap	-3 500 000	-3 757 412
Sum fordringer	5 282 232	38 625 721
Gjeld	2021	2020
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	28 756 777	0
Stor-Oslo Eiendom Holding AS - konsernbidrag	14 229 225	0
Sum gjeld	42 986 002	0

Note 11 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	2 290 143	2 275 703



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Note 12 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	127 566	127 566
Sum	127 566	127 566
Gjeld med forfall senere enn ett år	0	2 782 637
Sum	0	2 782 637

Selskapet har ingen heftelser per 31.12.2021.

Note 13 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Morselskapets eksterne gjeld er sikret ved 1.prioritetspant i 100% av aksjene i Stor-Oslo Eiendom AS. Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Konsernregnskapet kan utleveres i selskapets lokaler i Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 250 000	0		1 250 000
Årets resultat		0	11 004 241	11 004 241
Mottatt konsernbidrag		94 554		94 554
Avsatt konsernbidrag		0	-11 098 795	-11 098 795
Omklassifisering		-94 554	94 554	0
Pr 31.12	1 250 000	0	0	1 250 000



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Note 15 Finansiell- og markedsrisiko

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

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

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteesponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Kredittrisiko

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

Valutarisiko

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

Likviditetsrisiko

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



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

Document ID:
C735B11060CE48D0B6F5A985C91D8C1A



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stor-Oslo Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GOKSV-T0ZZX-XLIV6-FNJOY-A742G-7Y6EY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-09 14:12:41 UTC



Penneo Dokumentnr: GOKSV-T0ZZX-XLIV6-FNJ0Y-A742G-7Y6EY

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning Stor-Oslo Eiendom AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2022-06-02 21:07 GMT+02
Fossum, Christian Peder	BANKID_MOBILE	2022-06-02 16:04 GMT+02
Mortensen, Kristin	BANKID_MOBILE	2022-06-02 15:55 GMT+02
Hjertholm, Karsten	BANKID_MOBILE	2022-06-02 14:57 GMT+02
Rygg, Arild	BANKID	2022-06-02 13:17 GMT+02
Syvertsen, Jon Christian	BANKID	2022-06-07 18:20 GMT+02
Tronstad, Andreas	BANKID	2022-06-03 14:23 GMT+02
Lindberg, Steinar	BANKID	2022-06-03 10:08 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 62BFB412013E458BA89534F65281DEE3



Årsberetning 2021

Stor-Oslo Eiendom AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å etablere, utvikle, lede og forvalte eiendomsutviklingsprosjekter i Stor-Oslo regionen. Arbeidet innebærer søk etter nye prosjekter, bistand med finansiering, prosjektledelse, prosjektutvikling, forretningsførsel og aktivt arbeid med leietakere. Selskapet har i 2021 beskjeftiget 35 årsverk og hadde, ved utgangen av 2021, 33 ansatte.

Virksomheten drives fra Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2021	2020
Driftsinntekter	101 612 474	102 092 559
Driftsresultat	15 056 382	14 882 145
Årsresultat før skatt	14 114 418	23 467 721
Årsresultat etter skatt	11 004 241	20 492 281
	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	65 436 720	72 906 083
Egenkapital	1 250 000	1 250 000

Styret har, på bakgrunn av likviditetsstatus og prognoser for 2022, vurdert egenkapitalen til å være tilstrekkelig.

Det er, som følge av ny bonusavtale med de ansatte, avsatt kr. 6 500 000 i lønnskostnader for 2021. Bonus er utbetalt i 2022.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2021.

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

Fremtidsutsikter



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

Document ID:
62BFB412013E458BA89534F65281DEE3



Selskapet har gjennom 2021 opparbeidet en betydelig prosjektportefølje som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2022 og 2023.

Finansiell risiko

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

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

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og personale og likestilling

Styret bekrefter at arbeidsmiljøet er meget godt og at det ikke er behov for å iverksette spesielle tiltak. Sykefraværet i 2021 var meget lavt og det har ikke forekommet skader eller ulykker.

Likestilling

Selskapet har ved årets slutt 10 kvinnelige ansatte og 23 menn. Styret består av 1 kvinne og 7 menn. Når selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

Ytre miljø

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

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

Vi har i 2021 jobbet videre med å gjennomføre de 10. strakstiltak for boligutviklere i



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

Document ID:
62BFB412013E458BA89534F65281DEE3



alle våre prosjekter. Dette er strakstiltak som vi sammen med bransjeforeningen Grønn Byggallianse utarbeidet i 2018.

De 10. Strakstiltakene er:

1. Innføre miljøledelse
2. Definere nivå på hvert prosjekts bærekrafts-ambisjon
3. Vurdere byggets muligheter for samspill med omgivelsene
4. Etterspørre innovasjon
5. Utnytte takflatene
6. Etterspørre fleksible og arealeffektive løsninger
7. Etablere rutiner for å stille miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter
8. Etterspørre fossilfri byggeplass
9. Vurder hvordan boligprosjektet kan stimulere brukere til en bærekraftig livsstil
10. Utarbeide bruksanvisning for boligkjøpere og leietakere

Alle våre prosjekter rapporterer på disse tiltakene.

Oslo,

Arild Rygg
Styreleder

Karsten Hjertholm
Styremedlem

Kristin Mortensen
Styremedlem

Steinar Lindberg
Styremedlem

Øyvind M. Vedeler
Styremedlem

Andreas Tronstad
Styremedlem

Jon Christian Syvertsen
Styremedlem

Christian Peder Fossum
Styremedlem

Pål Mathis Grimstad
Daglig leder



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

Document ID:
62BFB412013E458BA89534F65281DEE3