



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 12.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	14	101 206 235	109 803 645
Leieinntekter		886 324	
<b>Sum inntekter</b>		<b>102 092 559</b>	<b>109 803 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 168 506	3 476 602
Lønnskostnad	2	52 940 583	72 723 612
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	1 255 977	200 739
Annen driftskostnad	2	26 845 347	22 456 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>87 210 414</b>	<b>98 857 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 882 145</b>	<b>10 945 909</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12		
Annen renteinntekt		51 097	223 542
Annen finansinntekt	12	10 228 977	2 612 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 280 074</b>	<b>2 835 634</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12		
Annen rentekostnad		1 650 332	1 809 284
Annen finanskostnad	12	44 166	543
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 694 498</b>	<b>1 809 827</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 585 576</b>	<b>1 025 807</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 467 721</b>	<b>11 971 716</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 975 440	2 261 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		19 940 656	1 144 759
Konsernbidrag		551 625	8 565 383
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare, lisenser	4	258 818	142 118
Utsatt skattefordel	3	815 223	691 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 074 041</b>	<b>833 702</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 13		
Maskiner og anlegg	5, 13		
Skip og flytende installasjoner	5, 13		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	4 624 366	1 158 162
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 624 366</b>	<b>1 158 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	1	106 501
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 106 500	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i aksjer og andeler			500 322
Andre langsiktige fordringer	13	127 566	127 566
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 234 067</b>	<b>734 389</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 932 474</b>	<b>2 726 253</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	13		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	22 339 770	13 352 644
Andre kortsiktige fordringer		1 840 157	1 301 258
Konsernfordringer	10	38 625 721	20 626 742
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 805 648</b>	<b>35 280 644</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 167 962	23 478 642
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 167 962</b>	<b>23 478 642</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 973 610</b>	<b>58 759 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 906 083</b>	<b>61 485 539</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 250 000	1 250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
Annen egenkapital	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10	23 648 390	3 048 356
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 648 390</b>	<b>3 048 356</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 648 390</b>	<b>3 048 356</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 253 057	19 421 808
Leverandørgjeld		952 924	1 136 162
Betalbar skatt	3	2 943 493	2 775 864
Skyldig offentlige avgifter		10 639 522	10 082 466
Utbytte	7	19 940 656	1 144 759
Kortsiktig konserngjeld	10	707 211	805 880
Annen kortsiktig gjeld		6 570 830	21 820 244



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum kortsiktig gjeld		48 007 693	57 187 183
Sum gjeld		71 656 083	60 235 539
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 906 083</b>	<b>61 485 539</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Stor-Oslo Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

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."

## Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 18:52:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: KQ7CL-T0E7A-B0M1K-MMNLI-A7D5H-DU6XE

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2020 Stor-Oslo Eiendom AS.pdf

## Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Hanetho, Ellen Merete	BANKID	2021-03-12 17:24 GMT+1
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2021-03-12 17:27 GMT+1
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-12 17:51 GMT+1
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2021-03-12 18:11 GMT+1
Hjertholm, Karsten	BANKID_MOBILE	2021-03-12 18:23 GMT+1
Augustine, Kathinka Lien	BANKID_MOBILE	2021-03-14 15:42 GMT+1
Løvdal, Elin Mack	BANKID	2021-03-15 10:00 GMT+1

### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID  
36B73793B01B497DB2A812DE3D9D472A

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

**Stor-Oslo Eiendom AS**

2020



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Stor-Oslo Eiendom AS

### Innhold

	Side
Årsberetning	3-5
Resultat	6
Balanse	7-8
Kontantstrømsoppstilling	9
Noter	10-18
Revisors beretning	19-21



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Årsberetning 2020

### 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 2020 beskjeftiget 36 årsverk og hadde, ved utgangen av 2020, 38 ansatte.

Virksomheten drives fra Oslo.

#### Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2020	2019
Driftsinntekter	102 092 559	109 803 645
Driftsresultat	14 882 145	10 945 909
Årsresultat før skatt	23 467 721	11 971 716
Årsresultat etter skatt	20 492 281	9 710 142
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	72 906 083	61 485 539
Egenkapital	1 250 000	1 250 000

Styret har, på bakgrunn av likviditetsstatus og prognoser for 2021, vurdert egenkapitalen til å være tilstrekkelig.

Det er, som følge av ny bonusavtale med de ansatte, avsatt kr. 1 650 000 i lønnskostnader for 2020. Bonus er utbetalt i 2021.

Selskapet har i 2020 utbetalt kr. 9.081.556 i utbytter til Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2020.

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

#### Fremtidsutsikter



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



Selskapet har gjennom 2020 opparbeidet en betydelig prosjektportefølje som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2021 og 2022.

### Finansiell risiko

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

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

### Fortsatt drift

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

### 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 2020 var meget lavt og det har ikke forekommet skader eller ulykker.

### Likestilling

Selskapet har ved årets slutt 11 kvinnelige ansatte og 27 menn. Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Når selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelsener 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 forurenser 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.



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



Vi har i 2020 jobbet videre med å gjennomføre de 10. strakstiltak for boligutviklere i 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, 12. mars 2021

Arild Rygg  
Styreleder

Kathinka Lien Augustine  
Styremedlem

Karsten Hjertholm  
Styremedlem

Roar Sandnes  
Styremedlem

Elin Mack Løvdal  
Styremedlem

Ellen Merete Hanetho  
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  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Resultatregnskap

### Stor-oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	14	101 206 235	109 803 645
Leieinntekter		886 324	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>102 092 559</b>	<b>109 803 645</b>
Varekostnad		6 168 506	3 476 602
Lønnskostnad	2	52 940 583	72 723 612
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	1 255 977	200 739
Annen driftskostnad	2	26 845 347	22 456 783
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>87 210 414</b>	<b>98 857 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 882 145</b>	<b>10 945 909</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 097	223 542
Annen finansinntekt	12	10 228 977	2 612 092
Annen rentekostnad		1 650 332	1 809 284
Annen finanskostnad	12	44 166	543
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>8 585 576</b>	<b>1 025 807</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 467 721</b>	<b>11 971 716</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 975 440	2 261 574
<b>Årsresultat</b>		<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		19 940 656	1 144 759
Ekstraordinært utbytte		0	7 936 797
Avsatt konsernbidrag		551 625	628 586
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>20 492 281</b>	<b>9 710 142</b>



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



### Balanse Stor-oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Programvare, lisenser	4	258 818	142 118
Utsatt skattefordel	3	815 223	691 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 074 041</b>	<b>833 702</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	4 624 366	1 158 162
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 624 366</b>	<b>1 158 162</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	1	106 501
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 106 500	0
Investeringer i aksjer og andeler		0	500 322
Andre langsiktige fordringer	13	127 566	127 566
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 234 067</b>	<b>734 389</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 932 474</b>	<b>2 726 253</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	22 339 770	13 352 644
Andre kortsiktige fordringer		1 840 157	1 301 258
Konsernfordringer	10	38 625 721	20 626 742
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 805 648</b>	<b>35 280 644</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 167 962	23 478 642
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>3 167 962</b>	<b>23 478 642</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 973 610</b>	<b>58 759 286</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>72 906 083</b>	<b>61 485 539</b>





## Balanse Stor-oslo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
Sum egenkapital		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	10	23 648 390	3 048 356
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 648 390</u>	<u>3 048 356</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 253 057	19 421 808
Leverandørgjeld		952 924	1 136 162
Betalbar skatt	3	2 943 493	2 775 864
Skyldig offentlige avgifter		10 639 522	10 082 466
Utbytte	7	19 940 656	1 144 759
Kortsiktig konserngjeld	10	707 211	805 880
Annen kortsiktig gjeld		6 570 830	21 820 244
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 007 693</u>	<u>57 187 183</u>
Sum gjeld		<u>71 656 083</u>	<u>60 235 539</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>72 906 083</u>	<u>61 485 539</u>

Oslo, 12.03.2021  
Styret i Stor-oslo Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Arlid Rygg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Kathinka Lien Augustine  
styremedlem

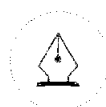
\_\_\_\_\_  
Karsten Hjertholm  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roar Sandnes  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Mack Løvdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Merete Hanetho  
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  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Indirekte kontantstrøm

### Stor-oslo Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		23 467 721	11 971 716
Periodens betalte skatt		-2 775 864	-223 417
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-4 142 145	0
Ordinære avskrivninger		1 255 977	200 739
Endring i kundefordringer		-8 987 126	5 754 616
Endring i leverandørgjeld		-183 238	-358 465
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-12 630 203	26 991 429
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-3 994 877</b>	<b>44 336 617</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-4 838 882	-416 606
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		4 642 468	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-1 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 196 414</b>	<b>-416 606</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto endring i kassekreditt		-13 168 751	19 421 808
Utbetalinger av utbytte		-1 144 759	-46 223 378
Utbetalinger av konsernbidrag		-805 880	-196 565
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-15 119 390</b>	<b>-26 998 135</b>
Netto endring i kantar og kontantekvivalenter		-20 310 681	16 921 876
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		23 478 642	6 556 766
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 167 961	23 478 641



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## 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 stike skjønnsmessige 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 datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

## Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. 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.

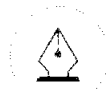
## Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

## 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 datterselskaper blir ikke utlignet.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

#### **Kontantstrømoppstilling**

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



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	41 416 063	42 941 354
Arbeidsgiveravgift	7 751 113	6 899 504
Pensjonskostnader	1 318 137	1 264 107
Andre ytelser	805 270	4 503 647
Avsatt bonus for året	1 650 000	17 115 000
<b>Sum</b>	<b>52 940 583</b>	<b>72 723 612</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 35 35

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 237 500	0
Annen godtgjørelse	817 039	540 000
<b>Sum</b>	<b>3 054 539</b>	<b>540 000</b>

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 2020 for daglig leder på kr 800 000 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 446 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	165 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap	35 000
Annen bistand	246 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>446 000</b>



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 099 079	2 953 158
Endring i utsatt skattefordel	-123 639	-691 584
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 975 440</b>	<b>2 261 574</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 467 721	11 971 716
Permanente forskjeller	-9 942 995	-1 623 946
Endring i midlertidige forskjeller	561 996	3 075 675
Avgitt konsernbidrag	-707 211	-805 880
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>13 379 512</b>	<b>12 617 564</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 099 079	2 953 158
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-155 586	-177 294
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 943 493</b>	<b>2 775 864</b>

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	51 852	-23 829	-75 682
Fordringer	-3 757 412	-3 119 734	637 678
<b>Sum</b>	<b>-3 705 559</b>	<b>-3 143 563</b>	<b>561 996</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-3 705 559</b>	<b>-3 143 563</b>	<b>561 996</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-815 223</b>	<b>-691 584</b>	<b>123 639</b>



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Note 4 Immaterielle Eiendeler

	Programvare	Sum
Anskaffelseskost 01.01	285 151	285 151
Tilgang	149 400	149 400
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>434 551</b>	<b>434 551</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	175 733	175 733
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>258 818</b>	<b>258 818</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>32 700</b>	
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

## Note 5 Varige driftsmidler

	Påkost leide lokaler	Inventar	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	110 087	1 466 812	456 900	2 033 799
Tilgang	1 826 881	2 651 641	183 750	4 662 272
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 936 968</b>	<b>4 118 453</b>	<b>640 650</b>	<b>6 696 071</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	350 104	1 721 601	0	2 071 705
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 586 864</b>	<b>2 396 852</b>	<b>640 650</b>	<b>4 624 366</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>263 516</b>	<b>959 762</b>	<b>0</b>	<b>1 223 278</b>
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.



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	50 000	25	1 250 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	50 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>100 %</b>

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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 250 000	0	1 250 000
Årets resultat		20 492 281	20 492 281
Avsatt utbytte		-19 940 656	-19 940 656
Avsatt konsernbidrag		-551 625	-551 625
Pr 31.12	1 250 000	0	1 250 000

## Note 8 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	2 275 703	2 129 728

## Note 9 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.

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



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Stor-Oslo Eiendom AS	36 664 216	18 546 475
Haugerud Boliginvest 1 AS	4 700 000	4 300 000
Andre konsernenheter	1 018 917	900 000
<b>Sum</b>	<b>42 383 133</b>	<b>23 746 475</b>
Avsetning til tap	-3 757 412	-3 119 734
<b>Sum fordringer</b>	<b>38 625 721</b>	<b>20 626 742</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet. Avsetningen relaterer seg til et pågående erstatningskrav som er rettet mot datterselskapet Haugerud Boliginvest 1 AS. Saken er ikke avsluttet.

I tillegg til mellomværende som fremkommer ovenfor er det avsatt kr 19 940 656 i utbytte og kr 707 211 i konsernbidrag til morselskapet Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

Øvrig langsiktig NOK 20 865 753 knytter seg til Stor-Oslo Invest AS. Lånet renteberegnes med 5% årlig rente.

## Note 11 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	17 751 158	10 852 644
Kundefordringer konsernenheter	4 588 612	2 500 000
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>22 339 770</b>	<b>13 352 644</b>

## Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Gevinst ved salg av aksjer	10 225 809	2 612 092
Annen renteinntekt	51 097	223 542
Annen finansinntekt	0	0
Valuta	3 168	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 280 074</b>	<b>2 835 634</b>

Finanskostnader	2020	2019
Annen finanskostnad	1 650 332	1 809 284
Valuta	44 166	543
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 694 498</b>	<b>1 809 827</b>



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Note 13 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	127 566	127 566
<b>Sum</b>	<b>127 566</b>	<b>127 566</b>
Gjeld med forfall senere enn ett år	2 782 637	3 048 356
<b>Sum</b>	<b>2 782 637</b>	<b>3 048 356</b>

Selskapet har ingen heftelser per 31.12.2020.

Selskapet har i tillegg en kortsiktig kassekredittavtale med Danske Bank. Kassekreditten er på NOK 6 253 057 per 31.12.2020. Total innvilget ramme er på NOK 20 000 000.

## Note 14 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2020	2019
Salgsinntekter	101 206 235	109 803 645
Leieinntekter	886 324	0
<b>Sum</b>	<b>102 092 559</b>	<b>109 803 645</b>

Fordeling på virksomhetsområder	2020	2019
Rådgivning	18 674 062	42 500 000
Prosjekt- og konseptutvikling	57 475 556	46 721 190
Forretningsføring	11 056 981	11 982 180
Andre driftsinntekter	14 885 960	8 600 275
<b>Sum</b>	<b>102 092 559</b>	<b>109 803 645</b>

Geografisk fordeling	2020	2019
Norge	102 092 559	109 803 645
<b>Sum</b>	<b>102 092 559</b>	<b>109 803 645</b>



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## 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 renteeksponering 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  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Resultatregnskap

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
<b>Salgsinntekt</b>		
3020 Rådgivningshonorar kjøp/salg	-18 674 062	-45 486 658
3021 Prosjektledelse	-57 475 556	-46 721 190
3022 Honorar diverse	-8 468 680	-3 909 390
3029 Utlegg m admin påslag	-2 493 456	-1 073 160
3030 Forretningsfører honorar	-11 056 981	-10 782 180
3100 Salgsinntekt handelsvarer avgiftsfri	-3 000 000	-1 618 813
3220 Forvaltningstjeneste, utenfor avg.omr	-37 500	0
3950 Annen driftsrelatert inntekt, avgiftsfri	0	-7 368
3990 Annen driftsrelatert inntekt, avg.plikt	0	-204 886
	<b>-101 206 235</b>	<b>-109 803 645</b>
<b>Leieinntekter</b>		
3610 Leieinntekt utenfor	-469 162	0
3611 A-konto felleskostnader Kirkeveien 17.	-417 162	0
	<b>-886 324</b>	<b>0</b>
<b>Varekostnad</b>		
4000 Kostnader som viderefaktureres	2 486 506	2 281 127
4500 Innleide ressurser	3 682 000	1 195 475
	<b>6 168 506</b>	<b>3 476 602</b>
<b>Lønnskostnad</b>		
5000 Lønn til ansatte	39 754 366	37 844 706
5040 Bonus uten fp	14 010 000	9 155 000
5041 Etterlønn uten fp	0	500 000
5099 Bonus inkl aga	-15 465 000	10 225 774
5100 Feriepenger	4 838 296	4 609 303
5210 Fri telefon	160 117	160 570
5220 Fri avis	0	73 273
5250 OTP fordel	1 318 137	1 264 107
5280 Annen fordel i arbeidsforhold	161 731	181 861
5290 Motkonto for gruppe 52	-1 639 985	-1 679 810
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa	540 000	450 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 751 113	6 899 504
5410 Aga avsatte feriepenger	682 200	649 912
5800 Refusjon av sykepenger	-971 951	-696 864
5820 Refusjon av arbeidsgiveravgift	-330 285	0
5900 Gaver til ansatte	0	29 396
5910 Kantine/overtids kostnader	295 909	882 902
5912 Overtidsmat	8 295	0
5950 Tjenestepensjon	1 318 137	1 264 107
5990 Andre personalkostnader	201 215	721 011
5991 Sobil idrettslag	308 288	188 860
	<b>52 940 583</b>	<b>72 723 612</b>
<b>Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler</b>		
6005 Avskrivning på påkostninger, leid drifts	289 691	13 342
6010 Avskrivninger	966 287	187 397

Stor-oslo Eiendom AS

Side 1



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



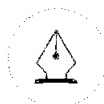
## Resultatregnskap

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
	1 255 977	200 739
<b>Annen driftskostnad</b>		
6100 Frakt, transportkostnad og forsikring	18 392	29 065
6300 Leie lokaler	7 829 356	3 345 950
6301 Leie kontorplass Portugal	-2 347	0
6302 Parkering	61 250	401 165
6303 Leiekostnader DEG 16 Eiendomsskatt	1 538 604	0
6305 Felleskostnade DEG 16	543 184	0
6306 Egenstrøm fakturert fra Braathen Eiendom	37 388	0
6360 Renhold	238 021	168 556
6390 Annen kostnad lokaler	-892	30 199
6391 Kostnader nye kontorlokaler	450 450	52 663
6400 Leie maskiner	132 160	139 016
6430 Leie andre kontormaskiner	36 156	16 626
6520 Hardware	722 336	461 450
6521 Software/Intility	2 821 431	2 360 523
6540 Inventar og utstyr (inkl mobil)	33 970	50 148
6560 Rekvizita	11 282	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	11 424	11 535
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 013	12 222
6700 Regnskap	3 229 372	2 804 076
6710 Revisjon - lovpålagt	330 000	315 000
6711 Revisor, andre tjenester	116 000	241 840
6720 Honorarer juridisk bistand	1 009 581	774 870
6721 Ansettelsekostnader inkl annonser	191 172	722 600
6722 Utleiehonorar vedr fremleie	92 822	0
6729 Tjenester ikke gjennomførte prosjekter.	27 998	0
6730 Konsulenthonorar inkl prosjektledelse	198 179	19 551
6790 Andre fremmedtjenester	546 967	924 135
6800 Kontorrekvisita	39 259	15 054
6820 Trykksaker	7 750	11 098
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker, abonnement	167 508	172 828
6860 Møte, kurs, oppdatering o l	843 661	528 210
6900 Telefon og tv	203 328	281 572
6903 Internett/tlf hjemme	194 634	126 654
6940 Porto	11 972	11 092
7010 Bompenggeabonnement	8 460	10 103
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	66 137	36 393
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	65 680	718 945
7141 Reisekostnad, ikke oppg.pl, lav sats	5 912	17 551
7300 Salgskostnad	535 399	203 853
7320 Reklamekostnad, markedsføring	2 327 866	2 549 087
7350 Representasjon, fradragsberettiget	5 884	13 774
7360 Representasjon, ikke fradragsberettiget	128 254	549 273
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	159 076	209 971
7420 Gaver, fradragsberettiget	2 693	725
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	154 560	10 953
7500 Forsikringspremie og megler	650 310	667 667
7550 Garantikostnad	93 718	21 873

Stor-oslo Eiendom AS

Side 2



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Resultatregnskap

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
7700 styre og bedriftsforsamlingsmøter	1 409	16 435
7710 Generalforsamling	0	27 500
7745 Øreavrunding, avgiftspliktig	-33	-24
7746 Øreavrunding, avgiftsfritt	5	-10
7750 Eiendoms- og festeavgifter	39 066	0
7770 Bank og kortgebyrer	40 270	234 209
7780 Renter og gebyrer inkasso	54 204	4 594
7790 Andre kostnader	154 801	16 480
7791 Andre kostnader, ikke fradragsberettiget	18 616	0
7830 Tap på fordringer	637 678	3 119 734
	<u>26 845 347</u>	<u>22 456 783</u>
<b>Annen renteinntekt</b>		
8050 Annen renteinntekt	-51 097	-223 542
	<u>-51 097</u>	<u>-223 542</u>
<b>Annen finansinntekt</b>		
8010 Gevinst salg aksjer	-10 225 809	-2 612 092
8060 Valutagevinst (agio)	-3 168	0
	<u>-10 228 977</u>	<u>-2 612 092</u>
<b>Annen rentekostnad</b>		
8150 Annen rentekostnad	1 650 332	1 809 284
	<u>1 650 332</u>	<u>1 809 284</u>
<b>Annen finanskostnad</b>		
8160 Valutatap (disagio)	44 166	543
	<u>44 166</u>	<u>543</u>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		
8300 Betalbar skatt	3 099 079	2 953 158
8320 Endring utsatt skatt	-123 639	-691 584
	<u>2 975 440</u>	<u>2 261 574</u>
<b>Avsatt til utbytte</b>		
8920 Avsatt utbytte/renter grunnfondsbevis	19 940 656	1 144 759
	<u>19 940 656</u>	<u>1 144 759</u>
<b>Ekstraordinært utbytte</b>		
8923 Ekstraordinært utbytte	0	7 936 797
	<u>0</u>	<u>7 936 797</u>
<b>Avsatt konsernbidrag</b>		
8935 Avsatt konsernbidrag	551 625	628 586
	<u>551 625</u>	<u>628 586</u>





## Balanse

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
<b>Programvare, lisenser</b>		
1281 Dummy for IB programvare	109 418	142 118
1285 Programvare - standard	149 400	0
	<u>258 818</u>	<u>142 118</u>
<b>Utsatt skattefordel</b>		
1070 Utsatt skattefordel	815 223	691 584
	<u>815 223</u>	<u>691 584</u>
<b>Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr</b>		
1240 Andre transportmidler	11 176	37 071
1250 Inventar	1 124 378	623 815
1252 Flyttekostnader nye lokaler	0	16 878
1280 Kontormaskiner	1 261 299	0
1299 Kunst	640 650	456 900
1398 Påkost leid lokaler	1 586 864	23 498
	<u>4 624 366</u>	<u>1 158 162</u>
<b>Investeringer i datterselskap</b>		
1303 Haugerud Boliginv 1 AS	1	1
1331 Aksjer i Eiendomsselskapet 30 AS	0	106 500
	<u>1</u>	<u>106 501</u>
<b>Investeringer i tilknyttet selskap</b>		
1333 Dummy aksjer i SOP	1 106 500	0
	<u>1 106 500</u>	<u>0</u>
<b>Investeringer i aksjer og andeler</b>		
1319 Aksjer i Spacemaker AS	0	500 322
	<u>0</u>	<u>500 322</u>
<b>Andre langsiktige fordringer</b>		
1396 Depositum Intility	127 566	127 566
	<u>127 566</u>	<u>127 566</u>
<b>Kundefordringer</b>		
1500 Kundefordringer	22 339 770	13 352 644
	<u>22 339 770</u>	<u>13 352 644</u>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
1568 Fordring Stor Oslo Invest	0	189 481
1700 Forskuddsbetalte kostnader	1 258 082	489 213
1720 Forskuddsbetalt forsikring	582 075	484 064
1770 Kostnader for viderefakturering	0	138 500
	<u>1 840 157</u>	<u>1 301 258</u>
<b>Konsernfordringer</b>		
1561 Fordring på Stor-Oslo Eiendom Holding AS	36 664 216	18 546 475
1571 Kortsiktig lån Haugerud B1 AS	4 700 000	4 300 000
1579 Div kortsiktig lån (flere selskaper)	1 018 917	900 000

Stor-oslo Eiendom AS

Side 1



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



## Balanse

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
1580 Avsetning tap på fordringer	-3 757 412	-3 119 734
	<u>38 625 721</u>	<u>20 626 742</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		
1920 Danske bank 8101 08 35801	0	-708
1921 Nordea 6005.06.67122	2 800	8 187
1922 Danske Bank 8101.54.47699	132 382	1 975 798
1923 DnB 1503.46.58428 (Gamle Haugerud Boligi	12 201	12 151
1925 DNB 1503 46 58126 (fra SOP)	656 508	19 258 206
1926 DnB 1503.46.46713 (fra SOM)	88 368	95 280
1951 DnB Skattetrekk 1503 46 58177 (fra SOP)	2 275 702	2 128 550
1952 DnB skattetrekk 1503.46.46764 (ftra SOM)	1	1 178
	<u>3 167 962</u>	<u>23 478 642</u>
<b>Aksjekapital</b>		
2000 Aksjekapital	-1 250 000	-1 250 000
	<u>-1 250 000</u>	<u>-1 250 000</u>
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		
2921 Gjeld til Stor-Oslo Invest AS	-20 865 753	0
2923 Gjeld til Solbakken 1-7 AS	-2 782 637	-3 048 356
	<u>-23 648 390</u>	<u>-3 048 356</u>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		
2380 Kassekreditt Danske Bank 8101.08.35801	-6 253 057	-19 421 808
	<u>-6 253 057</u>	<u>-19 421 808</u>
<b>Leverandørgjeld</b>		
2400 Leverandørgjeld	-952 924	-1 136 162
	<u>-952 924</u>	<u>-1 136 162</u>
<b>Betalbar skatt</b>		
2500 Betalbar skatt, ikke utlignet	-2 943 493	-2 775 864
	<u>-2 943 493</u>	<u>-2 775 864</u>
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>		
2600 Forskuddstrekk	-2 275 702	-2 096 967
2711 Inngående merverdiavgift høy sats	0	-85 584
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	-6 638 080	-6 272 693
2750 Grunnlag kjøp tjenester fra utlandet (Hø	-835 405	-801 766
2751 Motgrunnlag kjøp tjenester fra utlandet	835 405	801 766
2754 Grunnlag innførsel (Høy)	-27 258	-27 258
2755 Motgrunnlag innførsel (Høy)	27 258	27 258
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 050 815	-992 664
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift	-674 925	-634 558
	<u>-10 639 522</u>	<u>-10 082 466</u>

Stor-oslo Eiendom AS

Side 2



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

Document ID  
38B7376CB91B407DB2A812DE3D9D472A



## Balanse

### Stor-oslo Eiendom AS

	2020	2019
<b>Utbytte</b>		
2800 Avsatt utbytte	-19 940 656	-1 144 759
	<u>-19 940 656</u>	<u>-1 144 759</u>
<b>Kortsiktig konserngjeld</b>		
2922 Skyldig konsernbidrag	-707 211	-805 880
	<u>-707 211</u>	<u>-805 880</u>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
2928 Gjeld Høvikhagen	-134 134	-137 033
2940 Feriepenger	-4 786 696	-4 500 403
2950 Påløpte renter	0	-67 808
2980 Avsetninger og forpliktelser	-1 650 000	-17 115 000
	<u>-6 570 830</u>	<u>-21 820 244</u>



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stor-Oslo Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A



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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

Document ID  
38B73763B91B407DB2A812DE3D9D472A