



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MALM ESTATE COMPANY AS
Forretningsadresse: c/o JH Forvalter AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Tore Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.10.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 682	4 041 849
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	26 943 835	61 280 962
Sum inntekter		26 963 517	65 322 811
Kostnader			
Driftskostnader eiendomsportefølje		7 502 512	11 673 402
Lønnskostnad	2	822 364	2 376 923
Avskrivning	4	422 740	462 730
Annen driftskostnad		632 151	2 163 052
Sum kostnader		9 379 767	16 676 107
Driftsresultat		17 583 750	48 646 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	4 802 121	569 823
Inntekt på andre investeringer			84 785
Annen finansinntekt	10		959 007
Sum finansinntekter		4 802 121	1 613 615
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	16 888 809	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	7 565 354	
Annen rentekostnad	6	4 037 537	7 617 089
Annen finanskostnad		50 951	2 815
Sum finanskostnader		28 542 651	7 619 904
Netto finans		-23 740 530	-6 006 289
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 156 779	42 640 415
Skattekostnad på ordinært resultat	3	902 576	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 059 355	42 640 415
Årsresultat	12	-7 059 355	42 640 415
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer annen egenkapital	8	-7 059 355	42 640 415
Sum overføringer og disponeringer		-7 059 355	42 640 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	1 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	407 760	1 352 655
Sum varige driftsmidler		1 807 760	2 752 655
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	70 996 672	82 065 626
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	50 960 276	55 264 158
Andre fordringer	6	6 208 711	421 271
Sum finansielle anleggsmidler		128 165 659	137 751 054
Sum anleggsmidler		129 973 420	140 503 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			6 832 294
Fordringer			
Kundefordringer	10		40
Andre fordringer		6 465 168	11 689 539
Sum fordringer		6 465 168	11 689 579
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 824	1 730 767
Sum omløpsmidler		6 562 992	20 252 640
SUM EIENDELER		136 536 412	160 756 350

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 001 000
Overkurs	8	1 353 008	1 353 008
Annen innskutt egenkapital	8	575 899	575 899
Sum innskutt egenkapital		2 929 907	2 929 907
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	48 477 762	52 942 464
Sum opptjent egenkapital		48 477 762	52 942 464
Sum egenkapital	12	51 407 670	55 872 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	10 856 314	22 111 156
Langsiktig konserngjeld	6, 10	39 603 117	51 038 289
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 796 987	19 214 009
Sum annen langsiktig gjeld		71 256 419	92 363 453
Sum langsiktig gjeld		71 256 418	92 363 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	1 544 307	785 816
Skyldige offentlige avgifter		9 726	152 748
Kortsiktig konserngjeld	10	387 558	2 316 222
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	11 930 732	9 265 740
Sum kortsiktig gjeld		13 872 324	12 520 526
Sum gjeld		85 128 742	104 883 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 536 412	160 756 350



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 754000

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORAKER EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o JH Forvalter AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Tore Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.10.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.10.2024



Organisasjonsnr: 921 552 505
STORAKER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 682	4 041 849
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	26 943 835	61 280 962
Sum inntekter		26 963 517	65 322 811
Kostnader			
Driftskostnader eiendomsportefølje		7 502 512	11 673 402
Lønnskostnad	2	822 364	2 376 923
Avskrivning	4	422 740	462 730
Annen driftskostnad		632 151	2 163 052
Sum kostnader		9 379 767	16 676 107
Driftsresultat		17 583 750	48 646 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	4 802 121	569 823
Inntekt på andre investeringer			84 785
Annen finansinntekt	10		959 007
Sum finansinntekter		4 802 121	1 613 615
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	16 888 809	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	7 565 354	
Annen rentekostnad	6	4 037 537	7 617 089
Annen finanskostnad		50 951	2 815
Sum finanskostnader		28 542 651	7 619 904
Netto finans		-23 740 530	-6 006 289
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 156 779	42 640 415
Skattekostnad på ordinært resultat	3	902 576	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 059 355	42 640 415
Årsresultat	12	-7 059 355	42 640 415
Overføringer og disponeringer			



Overføringer annen egenkapital	8	-7 059 355	42 640 415
Sum overføringer og disponeringer		-7 059 355	42 640 415



Organisasjonsnr: 921 552 505
STORAKER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	1 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	407 760	1 352 655
Sum varige driftsmidler		1 807 760	2 752 655

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	70 996 672	82 065 626
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	50 960 276	55 264 158
Andre fordringer	6	6 208 711	421 271
Sum finansielle anleggsmidler		128 165 659	137 751 054

Sum anleggsmidler		129 973 420	140 503 709
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer			
Sum varer			6 832 294

Fordringer

Kundefordringer	10		40
Andre fordringer		6 465 168	11 689 539
Sum fordringer		6 465 168	11 689 579

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 824	1 730 767
--	--	---------------	------------------

Sum omløpsmidler		6 562 992	20 252 640
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		136 536 412	160 756 350
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 001 000
Overkurs	8	1 353 008	1 353 008
Annen innskutt egenkapital	8	575 899	575 899
Sum innskutt egenkapital		2 929 907	2 929 907



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	48 477 762	52 942 464
Sum opptjent egenkapital		48 477 762	52 942 464
Sum egenkapital	12	51 407 670	55 872 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	10 856 314	22 111 156
Langsiktig konserngjeld	6, 10	39 603 117	51 038 289
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 796 987	19 214 009
Sum annen langsiktig gjeld		71 256 419	92 363 453
Sum langsiktig gjeld		71 256 418	92 363 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	1 544 307	785 816
Skyldige offentlige avgifter		9 726	152 748
Kortsiktig konserngjeld	10	387 558	2 316 222
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	11 930 732	9 265 740
Sum kortsiktig gjeld		13 872 324	12 520 526
Sum gjeld		85 128 742	104 883 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 536 412	160 756 350



Organisasjonsnr: 921 552 505
STORAKER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1001000.00	1.00	1001000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Storaker AS	100.00	0.01%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	0.01%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	658545.00	1978175.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111002.00	315754.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	52817.00	62624.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		20370.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	822364.00	2376923.00

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Lørenporten Næring AS	100.00%	100.00%	-3029440.00	-3210330.00
M16 Næring AS	100.00%	100.00%	-286680.00	-176325.00
Strømsveien 70 AS	100.00%	100.00%	5467600.00	329308.00
Strømsveien 58-60 AS	100.00%	100.00%	2740103.00	-862676.00
Sentergården AS	100.00%	100.00%	445490.00	-2371666.00
Entreen Næring 2 AS	100.00%	100.00%	154620.00	46892.00
Storaker Industrier AS	100.00%	100.00%	-1574733.00	-1597413.00
Heimdalsgata 2 næring AS	100.00%	100.00%	6033448.00	-775896.00

Markedsverdien på aksjene i selskapers datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles. Imidlertid er det alt vesentlige av eiendeler i disse datterselskapene fast eiendom, hvor markedsverdi kan måles relativt pålitelig i form av takster, sammenligning med tilsvarende objekter i området, mv. Styret er av den oppfatning at det ikke foreligger vesentlig nedskrivningsindikasjoner for noen av investeringene pr 31.12. Storaker AS ervervet samtlige aksjer i Storaker Eiendom AS i løpet av 2021. Storaker Eiendom AS besto, foruten av selskapet selv, av en rekke datterselskaper fungerende som «single purpose selskaper», hver inneholdende næringseiendom. I tillegg var Storaker Eiendom AS eier og hjemmelshaver til åtte ulike eiendommer, hvor eiendommene var klassifisert som driftsmidler i selskapets regnskap. Storaker AS anskaffet Storaker Eiendom AS med tanke på at virksomheten knyttet til kjøp, drift og salg av eiendom



skulle foregå i Storaker Eiendom AS og dets datterselskaper. Det ble satt i gang en prosess for å fisjonere flere av de egeneide eiendommene ut til egne aksjeselskaper. Fisjonen var ikke ment å endre verken eierskap eller driftsmodell. Fisjonene ble gjennomført med kontinuitet, både skattemessig og regnskapsmessig. Etersom fisjonen medfører at aksjene i selskapene som inneholdt de utfisjonerte eiendommene havner på Storaker AS sin hånd, var det nødvendig, for å opprettholde den opprinnelige og ønskede strukturen i konsernet, at aksjene tilføres Storaker Eiendom AS igjen. Dette er gjort gjennom ordinære salg av 100 % av aksjene i det enkelte selskap. For å unngå at verdiene i balansen i Storaker Eiendom AS "blåses opp" som følge av den konserninterne reorganiseringen, har transaksjonen mellom morselskapet og Storaker Eiendom AS skjedd til kontinuitet i bokførte verdier. I praksis innebærer dette at bokført verdi på den enkelte eiendom som er utskilt i eget selskaper, er videreført for 100 % av aksjene i selskapet som har mottatt eiendommen ved fisjon. Konsekvensen er at verdiøkningen på de eiendommer selskapet hadde før man foretok reorganiseringen, vil komme til syne som en gevinst i Storaker Eiendom AS ved et salg av aksjene i de respektive selskaper hvor eiendommen som selges, er overført. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Storaker Eiendom AS	C/o Jh Forvalter Asthomas Heftyes gate 50 0267 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Storaker Eiendom AS
Org.nr: 921 552 505

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 682	4 041 849
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	26 943 835	61 280 962
Sum driftsinntekter		<u>26 963 517</u>	<u>65 322 811</u>
Driftskostnader			
Driftskostnader eiendomsportefølje		7 502 512	11 673 402
Lønnskostnad	2	822 364	2 376 923
Avskrivning	4	422 740	462 730
Annen driftskostnad		632 151	2 163 052
Sum driftskostnader		<u>9 379 767</u>	<u>16 676 107</u>
Driftsresultat		<u>17 583 750</u>	<u>48 646 704</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	4 802 121	569 823
Inntekt på andre investeringer		0	84 785
Annen finansinntekt	10	0	959 007
Rentekostnader	6	4 037 537	7 617 089
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	16 888 809	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	7 565 354	0
Annen finanskostnad		50 951	2 815
Netto finansposter		<u>-23 740 530</u>	<u>-6 006 289</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-6 156 779</u>	<u>42 640 415</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>902 576</u>	<u>0</u>
Årsresultat	12	<u>-7 059 355</u>	<u>42 640 415</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-7 059 355	42 640 415



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	1 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	407 760	1 352 655
Sum varige driftsmidler		<u>1 807 760</u>	<u>2 752 655</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	70 996 672	82 065 626
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	50 960 276	55 264 158
Andre fordringer	6	6 208 711	421 271
Sum finansielle anleggsmidler		<u>128 165 659</u>	<u>137 751 054</u>
Sum anleggsmidler		<u>129 973 420</u>	<u>140 503 709</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom		<u>0</u>	<u>6 832 294</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	40
Andre fordringer		6 465 168	11 689 539
Sum fordringer		<u>6 465 168</u>	<u>11 689 579</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>97 824</u>	<u>1 730 767</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 562 992</u>	<u>20 252 640</u>
Sum eiendeler		<u>136 536 412</u>	<u>160 756 350</u>



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 001 000
Overkurs	8	1 353 008	1 353 008
Annen innskutt egenkapital	8	<u>575 899</u>	<u>575 899</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 929 907</u>	<u>2 929 907</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	48 477 762	52 942 464
Sum egenkapital	12	<u>51 407 670</u>	<u>55 872 371</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	10 856 314	22 111 156
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 10	39 603 117	51 038 289
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>20 796 987</u>	<u>19 214 009</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>71 256 419</u>	<u>92 363 453</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 544 307	785 816
Skyldige offentlige avgifter		9 726	152 748
Gjeld til selskap i samme konsern	10	387 559	2 316 222
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>11 930 732</u>	<u>9 265 740</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 872 324</u>	<u>12 520 526</u>
Sum gjeld		<u>85 128 742</u>	<u>104 883 979</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>136 536 412</u>	<u>160 756 350</u>

Oslo, 23. oktober 2024

Baard Harald Solbekk-Sørensen
Styremedlem/Daglig leder

Finn-Tore Strand
Styreleder



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter klassifiseres som salgsinntekter. Gevinst ved salg av driftsmidler, herunder eiendom, klassifiseres på egen linje eller som andre driftsinntekter.

Gevinst ved salg av eiendom eller aksjer, hvor eiendommen eller aksjene kjøpes og selges på prospekt, klassifiseres som finansinntekter. Dette gjelder i de tilfeller selskapet ikke får overskjøtt eiendommen på seg, eller der hvor risikoen for aksjene ikke har gått over på selskapet, før selskapet videreselger eiendommen eller aksjene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	658 545	1 978 175
Arbeidsgiveravgift	111 002	315 754
Pensjonskostnader	52 817	62 624
Andre ytelser	0	20 370
Sum	<u>822 364</u>	<u>2 376 923</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,5 årsverk.

Ytelser til ledende personer

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

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

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 156 780	42 640 414
Permanente forskjeller	7 404 123	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	16 888 809	0
Resultatført konsernbidrag	-1 570 000	0
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 100 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-25 838 111	-56 607 212
Endring i midlertidige forskjeller	1 052 134	257 572
Alminnelig inntekt	-11 319 825	-13 709 226
Mottatt konsernbidrag	1 570 000	569 823
Årets skattegrunnlag	-9 749 825	-13 139 403

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-330 754	31 380
Utestående fordringer	0	-400 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 090 000	0
Sum	-1 420 754	-368 620
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-25 861 775	-13 248 109
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-27 282 529	-13 616 729
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-27 282 529	-13 616 729
Sum	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 400 000	2 474 141	3 874 141
Avgang solgte driftsmidler	0	-1 013 648	-1 013 648
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 400 000	1 460 493	2 860 493
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	-1 052 733	-1 052 733
Balansført pr. 31.12.2023	1 400 000	407 760	1 807 760
Årets avskrivninger	0	422 740	422 740
Økonomisk levetid	10-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Lørenporten Næring AS	04.12.2019	Oslo	100 %	-3 210 330	-3 029 440	1 350 000
M16 Næring AS	23.09.2020	Oslo	100 %	-176 325	-286 680	9 709 250
Strømsveien 70 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	329 308	5 467 600	11 976 756
Strømsveien 58-60 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	-862 676	2 740 103	22 482 530
Sentergården AS	29.09.2021	Oslo	100 %	-2 371 666	445 490	18 598 670
Entreen Næring 2 AS	20.09.2021	Oslo	100 %	46 892	154 620	452 070
Storaker Industrier AS	30.12.2021	Oslo	100 %	-1 597 413	-1 574 733	0
Heimdalsagata 2 næring AS	15.05.2022	Oslo	100 %	-775 896	6 033 448	6 427 396
Sum				-8 618 106	9 950 408	70 996 672

Markedsverdien på aksjene i selskapers datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles. Imidlertid er det alt vesentlige av eiendeler i disse datterselskapene fast eiendom, hvor markedsverdi kan måles relativt pålitelig i form av takster, sammenligning med tilsvarende objekter i området, mv.

Styret er av den oppfatning at det ikke foreligger vesentlig nedskrivningsindikasjoner for noen av investeringene pr 31.12.

Storaker AS ervervet samtlige aksjer i Storaker Eiendom AS i løpet av 2021. Storaker Eiendom AS besto, foruten av selskapet selv, av en rekke datterselskaper fungerende som «single purpose selskaper», hver inneholdende næringseiendom. I tillegg var Storaker Eiendom AS eier og hjemmelshaver til åtte ulike eiendommer, hvor eiendommene var klassifisert som driftsmidler i selskapets regnskap.

Storaker AS anskaffet Storaker Eiendom AS med tanke på at virksomheten knyttet til kjøp, drift og salg av eiendom skulle foregå i Storaker Eiendom AS og dets datterselskaper. Det ble satt i gang en prosess for å fisjonere flere av de egeneide eiendommene ut til egne aksjeselskaper. Fisjonen var ikke ment å endre verken eierskap eller driftsmodell. Fisjonene ble gjennomført med kontinuitet, både skattemessig og regnskapsmessig.

Ettersom fisjonen medfører at aksjene i selskapene som inneholdt de utfisjonerte eiendommene havner på Storaker AS sin hånd, var det nødvendig, for å opprettholde den opprinnelige og ønskede strukturen i konsernet, at aksjene tilføres Storaker Eiendom AS igjen. Dette er gjort gjennom ordinære salg av 100 % av aksjene i det enkelte selskap.

For å unngå at verdiene i balansen i Storaker Eiendom AS "blåses opp" som følge av den konserninterne reorganiseringen, har transaksjonen mellom morselskapet og Storaker Eiendom AS skjedd til kontinuitet i bokførte verdier. I praksis innebærer dette at bokført verdi på den enkelte eiendom som er utskilt i eget selskaper, er videreført for 100 % av aksjene i selskapet som har mottatt eiendommen ved fisjon. Konsekvensen er at verdiøkningen på de eiendommer selskapet hadde før man foretok reorganiseringen, vil komme til syne som en gevinst i Storaker Eiendom AS ved et salg av aksjene i de respektive selskaper hvor eiendommen som selges, er overført.



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	50 960 276	55 264 158
Andre fordringer	6 208 711	421 271
Sum	<u>57 168 987</u>	<u>55 685 429</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	39 603 117	51 038 289
Øvrig langsiktig gjeld	20 796 987	19 214 009
Sum	<u>60 400 104</u>	<u>70 252 298</u>

Fordringer tilknyttet et datterselskap er nedskrevet med kr 16 888 809.

Det er bokført renter tilknyttet selskap i samme konsern på kr 7 565 354.
Bokførte renter tilknyttet øvrig gjeld er på kr 1 988 435.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 001 000	1	1 001 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Storaker AS	100	0,01 %	100 %

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	1 001 000	1 353 008	575 899	52 942 464	55 872 371
Egenkapital 01.01.	1 001 000	1 353 008	575 899	52 942 464	55 872 371
Årsresultat	0	0	0	-7 059 355	-7 059 355
Andre endringer	0	0	0	2 594 654	2 594 654
Egenkapital 31.12.	1 001 000	1 353 008	575 899	48 477 763	51 407 670



Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 856 314	22 111 156
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 400 000	1 400 000
Aksjer i Strømsveien 58-60 AS	22 482 530	22 482 530
Bil	407 760	667 760
Aksjer i M14 Smia AS	0	7 460 750
Aksjer i M16 Næring AS	9 709 250	9 709 250
Sum	<u>33 999 540</u>	<u>41 720 290</u>

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	50 960 276	55 264 158
<i>Gjeld</i>		
Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	387 558	2 316 222
Langsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	<u>39 603 117</u>	<u>51 038 289</u>
Sum	<u>39 990 675</u>	<u>53 354 511</u>

Note 11 - Forskudd ved salg

<i>Forskudd ifm salg</i>	2023	2022
Innbetalt forskudd fra kunde i forbindelse med salg	7 200 000	0

I forbindelse med salg av en eiendom (aksjene i SPS-selskapet) er det innbetalt forskudd fra kjøper. Salget er ikke fullbyrdet, og dermed heller ikke bokført i regnskapet for 2023. Salget bokføres når kjøper har fått siste del av finansieringen på plass.

Note 12 - Fortsatt drift

Selskapet er involvert i rettstvist knyttet til én av eiendommene som eies av datterselskap. I forbindelse med selskapets erverv av aksjene i datterselskapet, som er hjemmelshaver til eiendommen, aksepterte selskapet at selger skulle få et krav som på visse vilkår skulle medføre utbetaling til selger. Storaker Eiendom AS har ikke gjort opp dette kravet, og motparten har sendt begjæring om konkurs.

Selskapet har en bokført egenkapital på 51 millioner kroner pr 31.12.2023. I 2024 har selskapet solgt to eiendommer (aksjeselskaper) med samlet gevinst på om lag 6 millioner. I tillegg er det også solgt en seksjon fra et datterselskap, med om lag 4 millioner i gevinst. Salgssummene har i det alt vesentlige gått til nedbetaling av pantelån.

Styret i Storaker Eiendom AS mener at vilkårene for konkurs ikke er oppfylt, ettersom selskapets verdier



Storaker Eiendom AS

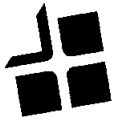
Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2023

langt overstiger selskapets gjeld. I tillegg foreligger vesentlige merverdier i flere av datterselskapene, hvor det foreligger urealiserte gevinster. Etter at nye eiere overtok Storaker Eiendom AS ved årsskiftet 2021/2022, har man demonstrert evne til å realisere seksjoner og eiendommer med betydelig gevinst, selv i et krevende marked.

I en eventuell situasjon hvor realisasjon av selskapets eiendeler ikke kan skje over tid, er det en viss risiko for at bokførte verdier overstiger salgsverdiene, som er mulige å oppnå i dagens marked.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Basert på det ovenstående er det styrets klare oppfatning at denne forutsetningen er realistisk.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

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

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

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

Til generalforsamlingen i
STORAKER EIENDOM AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for STORAKER EIENDOM AS, som viser et underskudd på 7 059 355 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

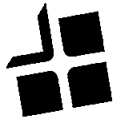
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante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

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 12 at selskapet er involvert i en rettstvist knyttet til et pengekrav hvor motparten har fremmet begjæring om konkurs. Det fremgår av note 8 at selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2023 utgjorde 51,4 millioner. Til tross for selskapets solide egenkapital har likviditeten en lengre periode vært presset som følge av makroøkonomiske forhold, herunder rentenivå og et krevende eiendomsmarked. Selskapet har imidlertid realisert flere objekter med gevinst i 2024, og har snart nedbetalt sine pantelån. Når selskapet har mottatt konkursbegjæring, kan dette indikere at det foreligger en vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Revisjonsforum AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Revisjonsforum AS

Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 23. oktober 2024

Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor