



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	914 480 256
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STOR-OSLO EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Pål Mathis Grimstad
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, 28.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	22 724	126 150
Sum kostnader		22 724	126 150
Driftsresultat		-22 724	-126 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		44 085	25 238
Annen finansinntekt	4	21 625 678	71 361 916
Sum finansinntekter		21 669 763	71 387 154
Annen rentekostnad	5	728 573	670 350
Annen finanskostnad		10 000	4 618
Sum finanskostnader		738 573	674 968
Netto finans		20 931 190	70 712 186
Ordinært resultat før skattekostnad		20 908 466	70 586 036
Skattekostnad på ordinært resultat	11		
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 908 466	70 586 036
Årsresultat		20 908 466	70 586 036
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 908 466	70 586 036
Totalresultat		20 908 466	70 586 036
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	7	9 886 036	98 946 581
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital		11 022 430	
Overført fra annen egenkapital			-28 360 545
Sum overføringer og disponeringer	1	20 908 466	70 586 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	68 358 925	70 123 925
Investeringer i aksjer og andeler		17 545 884	16 029 623
Sum finansielle anleggsmidler		85 904 809	86 153 548
Sum anleggsmidler		85 904 809	86 153 548
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	4 418 123	746 787
Konsernfordringer		20 655 867	1 958 639
Krav på innbetaling av selskapskapital			49 500
Sum fordringer		25 073 990	2 754 926
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		386 369	4 776 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 369	4 776 282
Sum omløpsmidler		25 460 359	7 531 209
SUM EIENDELER		111 365 168	93 684 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 6	46 434 979	46 434 979
Beholdning av egne aksjer	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	1, 7		
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		46 434 979	46 434 979
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1, 7	13 672 708	9 886 036
Udekket tap	1		
Sum opptjent egenkapital		13 672 708	9 886 036
Sum egenkapital		60 107 687	56 321 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 560 000	18 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 560 000	18 720 000
Sum langsiktig gjeld		14 560 000	18 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			97 266
Betalbar skatt	11		
Kortsiktig konserngjeld		36 664 216	18 546 475
Annen kortsiktig gjeld	4	33 265	
Sum kortsiktig gjeld		36 697 481	18 643 741
Sum gjeld		51 257 481	37 363 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 365 168	93 684 756



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	10	97 421 235	105 503 645
Leieinntekter		886 324	
Annen driftsinntekt	10		
Sum inntekter		98 307 559	105 503 645
Kostnader			
Varekostnad		6 168 506	3 476 602
Lønnskostnad	12	52 940 583	72 723 612
Avsk. av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	4 507 856	13 208 252
Annen driftskostnad	12	28 074 784	25 977 120
Sum kostnader		91 691 730	115 385 586
Driftsresultat		6 615 829	-9 881 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 515	252 359
Annen finansinntekt		12 924 438	64 108 128
Sum finansinntekter		13 022 953	64 360 487
Annen rentekostnad		2 381 242	2 915 825
Annen finanskostnad		54 166	5 161
Sum finanskostnader		2 435 408	2 920 986
Netto finans	13	10 587 546	61 439 501
Ordinært resultat før skattekostnad		17 203 374	51 557 560
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 816 054	1 016 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 387 320	50 541 223
Årsresultat		14 387 320	50 541 223
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 387 320	50 541 223
Totalresultat		14 387 320	50 541 223



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		9 886 036	98 946 581
Avsatt til annen egenkapital		4 524 402	
Overført fra annen egenkapital		-23 118	-48 405 358
Sum overføringer og disponeringer	7	14 387 320	50 541 223



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare, lisenser	1	258 818	142 118
Aktiverte prosjektkostnader	1		175 449
Goodwill	1		3 251 879
Sum immaterielle eiendeler		258 818	3 569 446
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	843 037	539 592
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 624 366	1 158 162
Sum varige driftsmidler		5 467 403	1 697 754
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 106 500	
Investeringer i aksjer og andeler	3	17 590 946	16 419 945
Sum finansielle anleggsmidler		18 697 446	16 419 944
Sum anleggsmidler		24 423 667	21 687 144
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	17 751 158	8 602 644
Andre kortsiktige fordringer	5	5 769 418	2 175 611
Krav på innbetaling av selskapskapital			49 500
Sum fordringer		23 520 575	10 827 755
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 956 212	31 314 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 956 212	31 314 343
Sum omløpsmidler		28 476 787	42 142 098



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		52 900 454	63 829 242
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	46 434 979	46 434 979
Sum innskutt egenkapital		46 434 979	46 434 979
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap	7	59 939 954	60 568 393
Sum opptjent egenkapital		-59 939 954	-60 568 393
Sum egenkapital		-13 504 975	-14 133 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	455 466	1 367 991
Sum avsetninger for forpliktelser		455 466	1 367 991
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	20 813 057	38 141 808
Øvrig langsiktig gjeld		23 648 390	3 048 356
Sum annen langsiktig gjeld		44 461 447	41 190 164
Sum langsiktig gjeld		44 916 913	42 558 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 271 405	1 245 928
Betalbar skatt	11	2 943 493	2 225 864
Skyldig offentlige avgifter		10 639 522	10 082 466
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld	4, 5	6 634 095	21 850 244
Sum kortsiktig gjeld		21 488 516	35 404 502
Sum gjeld		66 405 429	77 962 656



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 900 454	63 829 242



Årsregnskap 2020 konsern Stor-Oslo Eiendom Holding AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2021-03-12 17:25 GMT+1
Hanetho, Ellen Merete	BANKID	2021-03-12 17:25 GMT+1
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-12 17:51 GMT+1
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2021-03-12 18:12 GMT+1
Hjertholm, Karsten	BANKID_MOBILE	2021-03-12 18:24 GMT+1
Augustine, Kathinka Lien	BANKID_MOBILE	2021-03-14 15:43 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
AF5814EA732341FF9E1C64E3D2D9ABA5

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

Stor-Oslo Eiendom Holding AS

2020



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Stor-Oslo Eiendom Holding 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
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Årsberetning 2020

Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å eie Stor-Oslo Eiendom AS.

Virksomheten drives fra Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Driftsinntekter	0	0	98 307 559	105 503 645
Driftsresultat	-22 724	-126 150	6 615 829	-9 881 941
Årsresultat før skatt	20 908 466	70 586 036	17 203 374	51 557 560
Årsresultat etter skatt	20 908 466	70 586 036	14 387 320	50 541 223
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	111 365 168	93 684 756	52 900 454	63 829 242
Egenkapital	60 107 687	56 321 015	-13 504 975	-14 133 414

Selskapet har i 2020 utbetalt kr. 9 886 036 i utbytter til aksjonærene.

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 fremlagte årsregnskapet.

Fremtidsutsikter

Selskapet Stor-Oslo Eiendom AS har gjennom 2020 opparbeidet en betydelig prosjektportefølje som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2021 og 2022. Som tidligere år, vil man i 2021 i stor grad knytte akkvisisjonsarbeidet opp mot lokalisering i knutepunkt.

Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Stor-Oslo Eiendom AS' virksomhet består av en rekke prosjekter.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde. Selskapet har en rekke prosjekter under regulering og varighet på offentlig behandling er kanskje selskapets mest betydelige risikofaktor.

Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteesponering 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

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Når selskapet i fremtiden skal gjøre endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bidra til forskjøvning 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 være også.

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 prosjekter der datterselskapet Stor-Oslo Eiendom AS har oppdrag rapporterer på disse tiltakene.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Oslo, 12. mars 2021

Arild Rygg
Styreleder

Kathinka Lien Augustine
Styremedlem

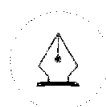
Karsten Hjertholm
Styremedlem

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
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Resultatregnskap Stor-oslo Eiendom Holding AS

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0	10	97 421 235	105 503 645
0	0		886 324	0
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>98 307 559</u>	<u>105 503 645</u>
0	0		6 168 506	3 476 602
0	0	12	52 940 583	72 723 612
0	0	1, 2	4 507 856	13 208 252
22 724	126 150	12	28 074 784	25 977 120
<u>22 724</u>	<u>126 150</u>		<u>91 691 730</u>	<u>115 385 586</u>
<u>-22 724</u>	<u>-126 150</u>		<u>6 615 829</u>	<u>-9 881 941</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
44 085	25 238		98 515	252 359
21 625 678	71 361 916		12 924 438	64 108 128
728 573	670 350		2 381 242	2 915 825
10 000	4 618		54 166	5 161
<u>20 931 190</u>	<u>70 712 186</u>	13	<u>10 587 546</u>	<u>61 439 501</u>
<u>20 908 466</u>	<u>70 586 036</u>		<u>17 203 374</u>	<u>51 557 560</u>
0	0	11	2 816 054	1 016 338
<u>20 908 466</u>	<u>70 586 036</u>		<u>14 387 320</u>	<u>50 541 223</u>
Overføringer				
9 886 036	38 246 581		9 886 036	38 246 581
0	60 700 000		0	60 700 000
11 022 430	0		4 524 402	0
0	28 360 545		23 118	48 405 358
<u>20 908 466</u>	<u>70 586 036</u>	7	<u>14 387 320</u>	<u>50 541 223</u>





Balanse

Stor-oslo Eiendom Holding AS

Oslo, 12.03.2021

Styret i Stor-oslo Eiendom Holding AS

Arild Rygg
styreleder

Kathinka Lien Augustine
styremedlem

Karsten Hjertholm
styremedlem

Pål Mathis Grimstad
daglig leder

Elin Mack Løvdal
styremedlem

Ellen Merete Hanetho
styremedlem

Roar Sandnes
styremedlem



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5

**Stor-Oslo Eiendom Holding AS**
Kontantstrømoppstilling - Indirekte metode

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
OPERASJONELLE AKTIVITETER				
20 908 466	70 586 036	Resultat før skattekostnad	17 203 374	51 557 560
-	-	Periodens betalte skatter	-2 225 864	-662 162
-	-	Ordinære avskrivninger	4 507 857	13 208 252
-	-	(Økn./red.) i kundefordringer	-9 148 514	10 504 616
-97 266	78 516	Økn./red.) i lev. gjeld	25 477	-298 042
-4 278 057	36 715 963	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 033 322	31 913 838
16 533 143	107 380 515	Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter	9 329 008	106 224 062
INVESTERINGSAKTIVITETER				
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 708 060	-848 428
1 875 000	4 110 000	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	4 642 468	-
-1 516 261	-10 719 323	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-1 171 001	-10 719 323
358 739	-6 609 323	Netto kontantstrøm fra invest. aktiviteter	-1 236 593	-11 567 751
FINANSIELLE AKTIVITETER				
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-13 168 751	19 421 808
-7 235 759	-	Tilbakebetaling av egenkapital	-7 235 759	-
-4 160 000	-2 080 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 160 000	-2 080 000
-9 886 036	-98 946 581	Utbetaling av utbytte	-9 886 036	-98 946 581
-21 281 795	-101 026 581	Netto kontantstrøm fra finans. aktiviteter	-34 450 546	-81 604 773
-4 389 913	-255 389	Netto endring i likviditet gjennom året	-26 358 131	13 051 538
4 776 282	5 031 671	Likviditetsbeholdning 1.1.	31 314 343	18 262 804
386 369	4 776 282	Likviditetsbeholdning 31.12.	4 956 212	31 314 343



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Noter til årsregnskapet 2020 Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, og under forutsetning om fortsatt drift.

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Stor-Oslo Eiendom Holding AS (Morselskap)	
Stor-Oslo Eiendom AS	100%
Haugeurd Boliginvest 1 AS	100%
Eiendomsselskapet 35 AS	100%
Eiendomsselskapet 39 AS	100%
Eiendomsselskapet 54 AS	100%
Eiendomsselskapet 57 AS	100%
Eiendomsselskapet 58 AS	100%
Eiendomsselskapet 59 AS	100%
Hovseterveien Næring AS	100%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

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

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjennvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjennvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Pensjonsordningen er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. 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 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og 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
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet

	Programvare	Goodwill	Aktiverte projektkostnader	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	285 151	65 037 567	175 449	65 498 167
Tilgang	149 400	0	0	149 400
Avgang	0	0	-175 449	-175 449
Anskaffelseskost 31.12.	434 551	65 037 567	0	65 472 116
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	175 733	65 037 567	0	65 213 300
Balansført verdi 31.12.	258 818	0	0	258 818
Årets avskrivninger	32 700	3 251 879	0	3 284 579

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år	5 år	Avskrives ikke
Lineær	Lineær	

Bokført verdi av goodwill fordelt på virksomhetskjøp

Star-Oslo Eiendom AS* 0 Goodwill er ferdig avskrevet per 31.12.2020

*Goodwill stammer fra 2015 hvor Star-Oslo Eiendom Holding AS kjøpte Star-Oslo Prosjekt AS og Star-Oslo Management AS. Star-Oslo Prosjekt AS og Star-Oslo Management AS ble like etter fusjonert til Star-Oslo Eiendom AS.

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet

	Inventar	Påkost leide lokaler	Anlegg under utførelse	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 466 812	110 086	539 592	450 900	2 573 390
Tilgang	2 651 641	1 626 881	303 446	183 750	4 965 718
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 118 452	1 936 967	843 038	640 650	7 539 107
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 721 601	350 104	0	0	2 071 705
Balansført verdi 31.12.	2 396 851	1 586 864	843 037	640 650	5 467 403
Årets avskrivninger	959 762	263 516	0	0	1 223 278

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3-5 år	3 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke
Lineær	Lineær		

Årlig leie av ikke balanserte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Leie av lokaler	01.01.2019 - 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. Selskapet har rett til å forlenge leieperioden på fem år. Leiekontrakten for tidligere leide lokaler går ut 31.12.2022. Selskapet er forpliktet til leieforholdet frem til kontraktslutt. Ledelsen har inngått avtale om fremleie fullt ut i perioden.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital 2020 (100 %)	Resultat 2020 (100 %)	Balansført verdi
Star-Oslo Eiendom AS	Oslo	100 %	1 250 000	20 492 281	67 651 921
Eiendomsselskapet 35 AS	Oslo	100 %	-89 664	-28 680	110 000
Eiendomsselskapet 39 AS	Oslo	100 %	22 290	-27 443	110 000
Eiendomsselskapet 54 AS	Oslo	100 %	-1 929 444	-2 027 637	115 000
Eiendomsselskapet 57	Oslo	100 %	-532 202	-634 757	115 000
Eiendomsselskapet 58	Oslo	100 %	-532 202	-634 757	115 000
Eiendomsselskapet 59	Oslo	100 %	-532 202	-634 757	110 000
Hovseterveien Nærings AS	Oslo	100 %	-8 036	-15 699	22 004
Balansført verdi 31.12.					68 358 925

Andre investeringer

Aksje/selskap	Balansført verdi Morselskapet	Balansført verdi Konsernet
Ski Sentrum Utvikling AS	1 768 868	1 758 868
Skjerveveien Holding AS	2 427 650	2 427 650
Kvartal 15 Holding AS	1 030 000	1 030 000
Meierikvartalet Holding AS	3 031 650	3 031 650
Fyrstikkortet Utvikling AS	2 332 200	2 332 200
Mellomøveien Holding AS	2 450 000	2 450 000
Nye Linderud Utvikling AS	3 302 200	3 302 200
Rådhuskvartalet Holding AS	1 203 316	1 203 316
Star-Oslo Proptech AS*		1 106 500
Øvrige andeler		45 062
Balansført verdi 31.12.	17 545 884	18 697 446

* Investering i Star-Oslo Proptech er foreløpig vurdert til kost i konsernet, dette er som følge av liten aktivitet i selskapet på nåværende tidspunkt



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Note 4 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Kundefordringer	2020	2019
0	0	Kundefordringer til pålydende	17 751 158	8 602 644
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
0	0	Sum kundefordringer	17 751 158	8 602 644

2020	2019	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
14 560 000	18 720 000	Gjeld til kreditinstitusjoner	20 813 057	38 141 808
14 560 000	18 720 000	Sum langsiktig gjeld	20 813 057	38 141 808

Konsernet har en kortsiktig kassekredittavtale med Danske Bank. Kassekreditten er på NOK 6 253 057. Total innvilget kredittramme er på NOK 20 000 000.

2020	2019	Balansert verdi av pantsatte eiendeler*	2020	2019
67 661 921	67 661 921	Investeringer i datterselskap	0	0
67 661 921	67 661 921	Sum	0	0

*Stor-Oslo Eiendom Holding AS sin eksterne gjeld er sikret ved 1. prioritetspant i 100% av aksjene i Stor-Oslo Eiendom AS. Øvrig langsiktig gjeld NOK 20 865 753 knytter seg til Stor-Oslo Invest. Lånet renteberegnes med 5% årlig rente

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

Fordringer	2020	2019
Kortsiktig fordring på Hovseterveien Næring AS	8 000	0
Kortsiktig fordring, utbytte fra Stor-Oslo Eiendom AS	19 940 656	0
Kortsiktig fordring, konsernbidrag fra Stor-Oslo Eiendom AS	707 211	805 880
SUM	20 655 867	805 880

Gjeld	2020	2019
Langsiktig lån til Stor-Oslo Eiendom AS	36 664 216	18 546 475
SUM	36 664 216	18 546 475

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

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Bundne bankinnskudd	2020	2019
0	0	Skattetrekksmidler	2 275 703	2 129 728

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	46 434 979	0	9 886 036	56 321 015
Årets resultat	0	0	20 908 466	20 908 466
Erverv av egne aksjer	0	-5 107 848	-2 127 911	-7 235 759
Utdeling av egne aksjer	0	5 107 848	-5 107 848	0
Tilleggsutbytte	0	0	-9 886 036	-9 886 036
Egenkapital 31.12.	46 434 979	0	13 672 708	60 107 687

Egne aksjer ble kjøpt i 2020, deretter deles dette ut igjen til aksjonærene i 2020.

Konsernet

	Aksjekapital	Egne aksjer	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	46 434 979	0	-60 568 393	-14 133 414
Årets resultat	0	0	14 387 320	14 387 320
Tilleggsutbytte	0	0	-9 886 036	-9 886 036
Erverv av egne aksjer	0	-5 107 848	-2 127 911	-7 235 759
Utdeling av egne aksjer	0	5 107 848	-5 107 848	0
Øvrige endringer	0	0	3 363 914	3 363 914
Egenkapital 31.12.	46 434 979	0	-59 939 954	-13 504 975



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	antall	Pålydende	Balanseført
	3 714 798 300	0,0125	46 434 979

Aksjonærer	Antall	Eierandel
KI Invest AS	751 307 521	20,22 %
Sprint Invest AS	751 307 521	20,22 %
Troya Invest AS	751 307 521	20,22 %
Walkabout Invest AS	375 653 761	10,11 %
Tigerland AS	208 969 534	5,62 %
Kriskaro AS	208 696 534	5,62 %
Pared AS	166 957 227	4,49 %
Chaco AS	166 957 227	4,49 %
Augustine Invest AS	166 957 227	4,49 %
Graff Invest AS	166 957 227	4,49 %
Totalt antall aksjer	3 715 071 300	100,0 %

Note 9 Pensjoner

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Selskapet betaler fast bidrag til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddet er betalt. Ordningen omfatter 35 ansatte.

Note 10 Inntekter

Morselskapet			Konsernet		
2020	2019	Per virksomhetsområde	2020	2019	
0	0	Salgsinntekter	97 421 235	105 503 645	
0	0	Leieinntekter	886 324	0	
0	0	Sum	98 307 559	105 503 645	

2020	2019	Fordeling på virksomhetsområder	2020	2019	
0	0	Rådgivning	14 701 562	38 200 000	
0	0	Prosjekt- og konseptutvikling	57 475 556	46 721 190	
0	0	Forretningsføring	11 056 981	11 982 180	
0	0	Andre driftsinntekter	15 073 460	8 600 275	
0	0	Sum	98 307 559	105 503 645	

2020	2019	Geografisk fordeling	2020	2019	
0	0	Norge	98 307 559	105 503 645	
0	0	Sum	98 307 559	105 503 645	

Andre driftsinntekter		Bokført egenkapital ved reallsasjon	Vederlag	Gevinst
Salg av Rådhuskvartalet AS		98 193	107 250	9 057
Salg av Nittedalsgata 27 - 29 AS		391 407	2 100 000	1 708 593
Sum				1 717 650



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
0	0	Lønninger	41 415 063	42 941 354
0	0	Arbeidsgevinstavgift	7 751 113	6 898 504
0	0	Pensjonskostnader	1 318 137	1 264 107
0	0	Andre ytelser	805 276	4 503 647
0	0	Avsatt bonus for året	1 650 000	17 115 000
0	0	Sum	52 940 583	72 723 612
0	0	Sysselatte årsverk i regnskapsåret har vært	35	35

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

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

Bonus
Konsernets 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 nærtstående parter.

OTP
Konsernet er pliktig til å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen tilfredstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	40 000	230 950
Teknisk utarbeidelse av regnskap og skattpapirer	30 000	112 500
Annen bistand*	48 750	443 175
Sum	118 750	786 625

Note 13 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Finansinntekter	2020	2019
44 085	25 238	Renteinntekter	99 933	252 359
21 625 678	70 217 157	Inntekt på investering i datter	0	0
0	0	Gevinst ved salg av aksjer	10 225 809	64 108 128
0	0	Andre finansinntekter	2 698 629	0
21 669 763	70 242 395	Sum finansinntekter	13 024 371	64 360 487

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Finanskostnader	2020	2019
728 573	670 350	Rentekostnader	2 381 242	2 915 825
10 000	4 618	Andre finanskostnader	54 166	5 161
738 573	674 968	Sum finanskostnader	2 435 408	2 920 986



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Note 14 Finansiell- og markedsrisiko

Ingen selskap i konsernet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Konsernets 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 valuta- og renterisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Renterisiko

Det er inngått låneavtaler til flytende renter, og konsernet er dermed eksponert mot renteendringer.

Kredittisiko

Konsernet har kredittisiko 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 for utvikling med historisk gode marginer. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

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

Likviditetsrisiko

Konsernets 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.

Note 15 Usikre forpliktelser

Hauerud Boliginvest AS er i en pågående klagesak med Skatteetaten vedrørende behandling av merverdiavgift knyttet til oppføringen av parkeringsanlegget.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av resultatregnskap - mor/konsern

		Stor-oslo Eiendom Holding AS			
2020	Morselskap 2019		Konsern 2020	2019	
		Salgsinntekt			
0	0	3020 Rådgivningshonorar kjøp/salg	-14 701 562	-41 186 658	
0	0	3021 Prosjektledelse	-57 475 556	-46 721 190	
0	0	3022 Honorar diverse	-8 656 180	-3 909 390	
0	0	3029 Utlegg m admin påslag	-2 493 456	-1 073 160	
0	0	3030 Forretningsfører honorar	-11 056 981	-10 782 180	
0	0	3100 Salgsinntekt handelsvarer avgiftsfri	-3 000 000	-1 618 813	
0	0	3220 Forvaltningstjeneste, utenfor avg.omr	-37 500	0	
0	0	3950 Annen driftsrelatert inntekt, avgiftsfri	0	-7 368	
0	0	3990 Annen driftsrelatert inntekt, avg.plikt	0	-204 886	
0	0		-97 421 235	-105 503 645	
		Leieinntekter			
0	0	3610 Leieinntekt utenfor	-469 162	0	
0	0	3611 A-konto felleskostnader Kirkeveien 17.	-417 162	0	
0	0		-886 324	0	
		Varekostnad			
0	0	4000 Kostnader som viderefaktureres	2 486 506	2 281 127	
0	0	4500 Innleide ressurser	3 682 000	1 195 475	
0	0		6 168 506	3 476 602	
		Lønnskostnad			
0	0	5000 Lønn til ansatte	39 754 366	37 844 706	
0	0	5040 Bonus uten fp	14 010 000	9 155 000	
0	0	5041 Etterlønn uten fp	0	500 000	
0	0	5099 Bonus inkl aga	-15 465 000	10 225 774	
0	0	5100 Feriepenger	4 838 296	4 609 303	
0	0	5210 Fri telefon	160 117	160 570	
0	0	5220 Fri avis	0	73 273	
0	0	5250 OTP fordel	1 318 137	1 264 107	
0	0	5280 Annen fordel i arbeidsforhold	161 731	181 861	
0	0	5290 Motkonto for gruppe 52	-1 639 985	-1 679 810	
0	0	5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa	540 000	450 000	
0	0	5400 Arbeidsgiveravgift	7 751 113	6 899 504	
0	0	5410 Aga avsatte feriepenger	682 200	649 912	
0	0	5800 Refusjon av sykepenger	-971 951	-696 864	
0	0	5820 Refusjon av arbeidsgiveravgift	-330 285	0	
0	0	5900 Gaver til ansatte	0	29 396	
0	0	5910 Kantine/overtids kostnader	295 909	882 902	
0	0	5912 Overtidsmat	8 295	0	
0	0	5950 Tjenestepensjon	1 318 137	1 264 107	
0	0	5990 Andre personalkostnader	201 215	721 011	
0	0	5991 Sobil idrettslag	308 288	188 860	
0	0		52 940 583	72 723 612	
		Avsk. av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
0	0	6005 Avskrivning på påkostninger, leid drifts	289 691	13 342	
0	0	6010 Avskrivninger	966 287	187 397	
0	0	6080 Avskrivning goodwill	3 251 879	13 007 513	
0	0		4 507 856	13 208 252	
		Annen driftskostnad			
0	0	6100 Frakt, transportkostnad og forsikring	18 392	29 065	
0	0	6300 Leie lokaler	7 829 356	3 345 950	
0	0	6301 Leie kontor plass Portugal	-2 347	0	

Stor-oslo Eiendom Holding AS

Side 1



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av resultatregnskap - mor/konsern

		Stor-oslo Eiendom Holding AS			
	Morselskap			Konsern	
2020	2019			2020	2019
0	0	6302	Parkering	61 250	401 165
0	0	6303	Leiekostnader DEG 16 Eiendomsskatt	1 538 604	0
0	0	6305	Felleskostnader DEG 16	543 184	0
0	0	6306	Egenstrøm fakturert fra Braathen Eiendom	37 388	0
0	0	6360	Renhold	238 021	168 556
0	0	6390	Annen kostnad lokaler	-892	30 199
0	0	6391	Kostnader nye kontorlokaler	450 450	52 663
0	0	6400	Leie maskiner	132 160	139 016
0	0	6430	Leie andre kontormaskiner	36 156	16 626
0	0	6520	Hardware	722 336	461 450
0	0	6521	Software/intility	2 821 431	2 360 523
0	0	6540	Inventar og utstyr (inkl mobil)	33 970	50 148
0	0	6560	Rekvisita	11 282	0
0	0	6570	Arbeidsklær og verneutstyr	11 424	11 535
0	0	6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	4 836 410
0	0	6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 013	12 222
663	0	6700	Regnskap	3 230 035	2 804 076
118 750	196 875	6710	Revisjon - lovpålagt	582 500	651 000
0	0	6711	Revisor, andre tjenester	116 000	241 840
49 298	-45 078	6720	Honorarer juridisk bistand	1 933 880	1 292 331
0	0	6721	Ansettelsekostnader inkl annonser	191 172	722 600
0	0	6722	Utleiehonorer vedr fremleie	92 822	0
0	0	6729	Tjenester ikke gjennomførte prosjekter.	27 998	0
0	0	6730	Konsulenthonorer inkl prosjektledelse	198 179	19 551
-187 500	0	6790	Andre fremmedtjenester	546 967	924 135
0	0	6800	Kontorrekvisita	39 259	15 054
0	0	6820	Trykksaker	7 750	11 098
0	0	6840	Aviser, tidsskrifter, bøker, abonnement	167 508	172 828
0	0	6860	Møte, kurs, oppdatering o l	843 661	528 210
0	0	6900	Telefon og tv	203 328	281 572
0	0	6903	Internett/tlf hjemme	194 634	126 654
0	0	6940	Porto	11 972	11 092
0	0	7010	Bompengabonnement	8 460	10 103
0	0	7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	66 137	36 393
0	0	7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	65 680	718 945
0	0	7141	Reisekostnad, ikke opg.pl, lav sats	5 912	17 551
0	0	7300	Salgskostnad	535 399	203 853
0	0	7320	Reklamekostnad, markedsføring	2 327 866	2 549 087
0	0	7350	Representasjon, fradragsberettiget	5 884	13 774
0	0	7360	Representasjon, ikke fradragsberettiget	128 254	549 273
0	0	7400	Kontingenter, fradragsberettiget	159 076	209 971
0	0	7420	Gaver, fradragsberettiget	2 693	725
0	0	7430	Gaver, ikke fradragsberettiget	154 560	10 953
0	0	7500	Forsikringspremie og megler	650 310	667 667
0	0	7550	Garantikostnad	93 718	21 873
0	0	7700	styre og bedriftsforsamlingsmøter	1 409	16 435
0	0	7710	Generalforsamling	0	27 500
0	0	7745	Øreavrunding, avgiftspliktig	-33	-24
0	0	7746	Øreavrunding, avgiftsfritt	5	-10
0	0	7750	Eiendoms- og festeavgifter	39 066	0
1 906	3 641	7770	Bank og kortgebyrer	54 761	245 291
0	712	7780	Renter og gebyrer inkasso	54 204	5 306
0	0	7790	Andre kostnader	156 080	984 885
0	-30 000	7791	Andre kostnader, ikke fradragsberettiget	18 616	-30 000
0	0	7820	Innkomet på tidligere nedskrevne Fordr	-3 401	0

Stor-oslo Eiendom Holding AS

Side 2



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av resultatregnskap - mor/konsern

Morselskap		Stor-oslo Eiendom Holding AS		Konsern	
2020	2019			2020	2019
39 606	0	7830	Tap på fordringer	677 284	0
<u>22 724</u>	<u>126 150</u>			<u>28 074 784</u>	<u>25 977 120</u>
			Annen renteinntekt		
0	0	8040	Renteinntekter, skattefrie	-2 784	-1 397
-44 085	-25 238	8050	Annen renteinntekt	-95 731	-250 962
<u>-44 085</u>	<u>-25 238</u>			<u>-98 515</u>	<u>-252 359</u>
			Annen finansinntekt		
-19 940 656	-9 081 556	8000	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
-707 211	-805 880	8002	Mottatt konsernbidrag	0	0
-977 811	-61 474 480	8010	Gevinst salg aksjer	-12 921 270	-64 108 128
0	0	8060	Valutagevinst (taglo)	-3 168	0
<u>-21 625 678</u>	<u>-71 361 916</u>			<u>-12 924 438</u>	<u>-64 108 128</u>
			Annen rentekostnad		
728 573	670 350	8150	Annen rentekostnad	2 383 177	2 913 890
0	0	8151	Andre rentekostnader	-1 935	1 935
<u>728 573</u>	<u>670 350</u>			<u>2 381 242</u>	<u>2 915 825</u>
			Annen finanskostnad		
10 000	0	8100	Tap på salg av Aksjer	10 000	0
0	0	8160	Valutatap (disagio)	44 166	543
0	4 618	8170	Annen finanskostnad	0	4 618
<u>10 000</u>	<u>4 618</u>			<u>54 166</u>	<u>5 161</u>
			Skattekostnad på ordinært resultat		
0	0	8300	Betalbar skatt	2 943 493	2 225 864
0	0	8309	Betalbar korreksjonsskatt	0	0
0	0	8320	Endring utsatt skatt	-127 439	-1 209 527
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>2 816 054</u>	<u>1 016 337</u>
			Tilleggsutbytte		
9 886 036	38 246 581	8922	KB mor	9 886 036	38 246 581
<u>9 886 036</u>	<u>38 246 581</u>			<u>9 886 036</u>	<u>38 246 581</u>
			Ekstraordinært utbytte		
0	60 700 000	8923	Ekstraordinært utbytte	0	60 700 000
<u>0</u>	<u>60 700 000</u>			<u>0</u>	<u>60 700 000</u>
			Avsatt til annen egenkapital		
0	0	8935	Avsatt konsernbidrag	-155 586	-177 294
11 022 430	0	8960	Overføring annen egenkapital	8 678 706	7 165 870
0	0	8990	Overført til udekket tap	-3 998 718	-6 988 577
<u>11 022 430</u>	<u>0</u>			<u>4 524 402</u>	<u>0</u>
			Overført fra annen egenkapital		
0	-28 360 545	8961	Overføringer fra annen egenkapital	-23 118	-48 405 358
<u>0</u>	<u>-28 360 545</u>			<u>-23 118</u>	<u>-48 405 358</u>



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av balanse - mor/konsern

Morselskap		Konsern		
2020	2019	2020	2019	
Stor-oslo Eiendom Holding AS				
Programvare, lisenser				
0,00	0,00	1281 Dummy for IB programvare	109 418,00	142 118,00
0,00	0,00	1285 Programvare - standard	149 400,00	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>258 818,00</u>	<u>142 118,00</u>
Aktiverte prosjektkostnader				
0,00	0,00	1030 Patenter	0,00	175 449,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	<u>175 449,00</u>
Goodwill				
0,00	0,00	1080 Goodwill	65 037 567,00	65 037 567,00
0,00	0,00	1081 Akk. Avskrivninger Goodwill	-65 037 567,00	-61 785 688,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	<u>3 251 879,00</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				
0,00	0,00	1130 Anlegg under utførelse (VEDLIKEHOLD)	843 037,39	539 591,50
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>843 037,39</u>	<u>539 591,50</u>
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr				
0,00	0,00	1240 Andre transportmidler	11 175,60	37 071,00
0,00	0,00	1250 Inventar	1 124 377,76	623 815,00
0,00	0,00	1252 Flyttekostnader nye lokaler	0,00	16 878,00
0,00	0,00	1280 Kontormaskiner	1 261 299,00	0,00
0,00	0,00	1299 Kunst	640 649,69	456 900,00
0,00	0,00	1398 Påkost leid lokale	1 586 863,61	23 498,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>4 624 365,66</u>	<u>1 158 162,00</u>
Investeringer i datterselskap				
32 009 872,00	32 009 872,00	1300 Solbakken 1-7 AS	0,00	-0,30
35 652 049,00	35 652 049,00	1301 SO Invest 1 AS	0,00	0,00
110 000,00	110 000,00	1310 Aksjer i Eiendomsselskapet 12 AS	0,00	0,00
110 000,00	110 000,00	1314 Aksjer i Eiendomsselskapet 14 AS	0,00	0,00
0,00	2 110 000,00	1324 Aksjer i Eiendomsselskapet 24 AS	0,00	0,00
22 004,00	22 004,00	1325 Aksjer i Eiendomsselskapet 25 AS	0,00	0,00
110 000,00	110 000,00	1331 Aksjer i Eiendomsselskapet 30 AS	0,00	0,00
115 000,00	0,00	1334 ES 57 AS	0,00	0,00
115 000,00	0,00	1335 ES 58 AS	0,00	0,00
115 000,00	0,00	1336 ES 59 AS	0,00	0,00
<u>68 358 925,00</u>	<u>70 123 925,00</u>		<u>0,00</u>	<u>-0,30</u>
Investeringer i tilknyttet selskap				
0,00	0,00	1315 Dummy aksjer i SOP	1 106 500,00	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>1 106 500,00</u>	<u>0,00</u>
Investeringer i aksjer og andeler				
1 768 867,73	1 475 922,73	1313 Aksjer i Høvik Hagen AS (E13as)	1 768 867,73	1 475 922,73
2 427 650,00	2 427 650,00	1317 Aksjer i Eiendomsselskapet 17 AS	2 427 650,00	2 427 650,00
0,00	0,00	1319 Aksjer i Spacemaker AS	0,00	500 322,00
0,00	900 000,00	1320 Aksjer i Hovseterveien 70-72 as (e20as)	0,00	900 000,00
3 031 650,00	3 031 650,00	1322 Meierikvartalet utvikling	3 031 650,00	3 031 650,00
2 332 200,00	2 332 200,00	1323 Fyrstikkertorget Utvikling	2 332 200,00	2 332 200,00
2 450 000,00	2 450 000,00	1326 Mellomåsveien Holding	2 450 000,00	2 450 000,00
3 302 200,00	3 302 200,00	1327 Nye Linderud	3 302 200,00	3 302 200,00
1 203 316,07	0,00	1329 ES 53 AS	1 203 316,07	0,00
0,00	110 000,00	1330 Aksjer i SOP AS	0,00	0,00
1 030 000,00	0,00	1332 Aksjer i Stor-Oslo Invest AS	1 030 000,00	0,00

Stor-oslo Eiendom Holding AS

Side 1



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av balanse - mor/konsern

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
0,00	0,00	45 062,50	0,00
17 545 883,80	16 029 622,73	17 590 946,30	16 419 944,73
0,00	0,00	17 751 157,65	8 602 644,00
0,00	0,00	17 751 157,65	8 602 644,00
0,00	201 000,00	0,00	390 481,00
0,00	0,00	127 566,00	127 566,00
19 940 656,00	1 144 759,00	0,00	1 144 759,00
0,00	0,00	-78 750,00	-1 144 759,00
3 726 009,00	0,00	3 726 008,99	-0,37
5 570,00	0,00	5 570,00	0,00
56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00
0,00	39 606,25	0,00	39 606,25
8 000,00	8 000,00	0,00	0,00
466 561,44	450 181,00	466 561,78	450 181,00
0,00	0,00	-637 677,50	0,00
0,00	0,00	1 258 081,70	489 213,00
0,00	0,00	582 075,24	484 064,00
0,00	0,00	0,00	138 500,00
163 982,81	0,00	163 982,81	0,00
707 211,00	805 880,00	0,00	0,00
25 073 990,25	2 705 426,25	5 669 419,02	2 175 610,88
0,00	49 500,00	0,00	49 500,00
0,00	49 500,00	0,00	49 500,00
385 868,62	4 775 982,45	836 561,12	7 174 929,09
0,00	0,00	940 667,98	521 259,22
600,00	300,00	132 981,99	1 976 098,00
0,00	0,00	12 200,54	12 151,00
-100,00	0,00	-100,00	0,00
0,00	0,00	662 596,69	19 397 667,98
0,00	0,00	88 367,73	95 280,00
0,00	0,00	7 232,21	7 229,82
0,00	0,00	2 275 702,43	2 128 550,00
0,00	0,00	0,90	1 178,00
386 368,62	4 776 282,45	4 956 211,59	31 314 343,11
-46 434 979,00	-46 434 979,00	-46 434 979,00	-46 434 979,00
-46 434 979,00	-46 434 979,00	-46 434 979,00	-46 434 979,00
-13 672 707,75	-9 886 036,43	0,00	-0,01
-13 672 707,75	-9 886 036,43	0,00	-0,01
0,00	0,00	22 335,00	56 382,00
0,00	0,00	4,00	4 324,00
0,00	0,00	59 917 614,50	60 507 687,26

Stor-oslo Eiendom Holding AS

Side 2



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



Spesifikasjon av balanse - mor/konsern

Morselskap		Stor-oslo Eiendom Holding AS		Konsern	
2020	2019			2020	2019
0,00	0,00			59 939 953,50	60 568 393,26
		Utsatt skatt			
0,00	0,00	1070 Utsatt skattefordel		128 881,50	5 242,50
0,00	0,00	2120 Utsatt skatt		-584 347,00	-1 373 233,00
0,00	0,00			-455 465,50	-1 367 990,50
		Gjeld til kredittinstitusjoner			
0,00	-18 720 000,00	2220 Lån fra Nordea 6714 34 xxxxx		0,00	-18 720 000,00
-14 560 000,00	0,00	2221 Lån DB MNOK 20,8 8101.54.48075		-14 560 000,00	0,00
0,00	0,00	2380 Kassekreditt Danske Bank 8101.08.35801		-6 253 057,21	-19 421 808,00
-14 560 000,00	-18 720 000,00			-20 813 057,21	-38 141 808,00
		Øvrig langsiktig gjeld			
0,00	0,00	2921 Gjeld til Stor-Oslo Invest AS		-20 865 753,00	0,00
0,00	0,00	2923 Gjeld til solbakken		-2 782 637,00	-3 048 356,00
0,00	0,00			-23 648 390,00	-3 048 356,00
		Leverandørgjeld			
0,00	-97 265,63	2400 Leverandørgjeld		-1 271 405,44	-1 245 927,63
0,00	-97 265,63			-1 271 405,44	-1 245 927,63
		Betalbar skatt			
0,00	0,00	2500 Betalbar skatt, ikke utlignet		-2 943 493,00	-2 225 864,00
0,00	0,00			-2 943 493,00	-2 225 864,00
		Skyldig offentlige avgifter			
0,00	0,00	2600 Forskuddstrekk		-2 275 702,00	-2 096 967,00
0,00	0,00	2711 Inngående merverdiavgift høy sats		0,00	-85 583,94
0,00	0,00	2740 Oppgjørskonto merverdiavgift		-6 638 080,32	-6 272 693,00
0,00	0,00	2750 Grunnlag kjøp tjenester fra utlandet (Hø)		-835 404,68	-801 766,00
0,00	0,00	2751 Motgrunnlag kjøp tjenester fra utlandet		835 404,68	801 766,00
0,00	0,00	2754 Grunnlag innførsel (Høy)		-27 258,00	-27 258,00
0,00	0,00	2755 Motgrunnlag innførsel (Høy)		27 258,00	27 258,00
0,00	0,00	2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 050 815,18	-992 664,00
0,00	0,00	2780 Påløpt arbeidsgiveravgift		-674 924,86	-634 558,00
0,00	0,00			-10 639 522,36	-10 082 465,94
		Annen kortsiktig gjeld			
-36 664 215,56	-18 546 475,37	2910 Gjeld til ansatte og eiere		0,00	0,00
0,00	0,00	2920 Gjeld til Stor-Oslo Prosjekt AS		-0,34	0,00
0,00	0,00	2928 Gjeld solbakken		-134 134,00	-137 033,00
0,00	0,00	2940 Feriepenger		-4 786 695,71	-4 500 403,00
-33 265,36	0,00	2950 Påløpte renter		-33 265,36	-67 808,00
0,00	0,00	2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		-30 000,00	-30 000,00
0,00	0,00	2980 Avsetninger og forpliktelser		-1 650 000,00	-17 115 000,00
-36 697 480,92	-18 546 475,37			-6 634 095,41	-21 850 244,00



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stor-Oslo Eiendom Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Stor-Oslo Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Stor-Oslo Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5

IBDO

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning Stor-Oslo Eiendom Holding AS - 2020

side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MYA.



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

Document ID
AF5814EA732341FF9E1C84E3D2D9ABA5



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stor-Oslo Eiendom Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Stor-Oslo Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Stor-Oslo Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESUL7-PXGCT-1GWLX-D1DA1-VZ6OT-3W6V2



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 18:52:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESUL7-PXGCT-1GWLX-D1DA1-VZ6OT-3W6V2

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>