



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 620 562
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STORANESET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Strandgaten 87 5004 BERGEN

Regnskapsår

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

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:	David Faukner Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		95 000	
Sum inntekter		95 000	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	187 963	285 222
Sum kostnader		187 963	285 222
Driftsresultat		-92 963	-285 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 162 333	6 503 300
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		375 297	595 112
Annen renteinntekt			20
Sum finansinntekter		7 537 630	7 098 432
Annen rentekostnad		4 466 537	5 325 755
Sum finanskostnader		4 466 537	5 325 755
Netto finans		3 071 093	1 772 677
Ordinært resultat før skattekostnad		2 978 130	1 487 455
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	475 624	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 502 506	1 487 455
Årsresultat		2 502 506	1 487 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 502 506	1 487 455
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		821 819	1 487 455
Overføringer annen egenkapital		1 680 687	
Sum overføringer og disponeringer		2 502 506	1 487 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	108 793 659	112 881 648
Lån til foretak i samme konsern	4	19 923 810	22 415 213
Sum finansielle anleggsmidler		128 717 469	135 296 861
Sum anleggsmidler		128 717 469	135 296 861
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekt i arbeid	5	920 308	
Sum varer		920 308	
Fordringer			
Konsernfordringer	4	7 162 333	6 503 300
Sum fordringer		7 162 333	6 503 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		887 438	39 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 438	39 200
Sum omløpsmidler		8 970 078	6 542 500
SUM EIENDELER		137 687 547	141 839 361
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 680 687	
Udekket tap	7		821 819
Sum opptjent egenkapital		1 680 687	-821 819
Sum egenkapital		13 260 687	10 758 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 208 306	126 732 765
Øvrig langsiktig gjeld			4 087 989
Sum annen langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
Sum langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 845	103 758
Betalbar skatt	2	475 624	
Annen kortsiktig gjeld		386 086	156 668
Sum kortsiktig gjeld		1 218 554	260 426
Sum gjeld		124 426 860	131 081 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 687 547	141 839 361



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 123614

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 620 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORANESET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandgaten 9
5013 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: David Faulkner Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.02.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		95 000	
Sum inntekter		95 000	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	187 963	285 222
Sum kostnader		187 963	285 222
Driftsresultat		-92 963	-285 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 162 333	6 503 300
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		375 297	595 112
Annen renteinntekt			20
Sum finansinntekter		7 537 630	7 098 432
Annen rentekostnad		4 466 537	5 325 755
Sum finanskostnader		4 466 537	5 325 755
Netto finans		3 071 093	1 772 677
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	475 624	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 502 506	1 487 455
Årsresultat		2 502 506	1 487 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 502 506	1 487 455
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		821 819	1 487 455
Overføringer annen egenkapital		1 680 687	
Sum overføringer og disponeringer		2 502 506	1 487 455



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	108 793 659	112 881 648
Lån til foretak i samme konsern	4	19 923 810	22 415 213
Sum finansielle anleggsmidler		128 717 469	135 296 861
Sum anleggsmidler		128 717 469	135 296 861

Omløpsmidler

Varer

Byggeprosjekt i arbeid	5	920 308	
Sum varer		920 308	

Fordringer

Konsernfordringer	4	7 162 333	6 503 300
Sum fordringer		7 162 333	6 503 300

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		887 438	39 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 438	39 200
Sum omløpsmidler		8 970 078	6 542 500

SUM EIENDELER **137 687 547** **141 839 361**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 680 687	
Udekket tap	7		821 819
Sum opptjent egenkapital		1 680 687	-821 819

Sum egenkapital **13 260 687** **10 758 181**



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	123 208 306	126 732 765
Øvrig langsiktig gjeld			4 087 989
Sum annen langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
Sum langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 845	103 758
Betalbar skatt	2	475 624	
Annen kortsiktig gjeld		386 086	156 668
Sum kortsiktig gjeld		1 218 554	260 426
Sum gjeld		124 426 860	131 081 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 687 547	141 839 361



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Storaneset Eiendom AS

Org.nr. 821620562

Årsrapport 2021

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Storaneset Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		95 000	0
Sum driftsinntekter		95 000	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	187 963	285 222
Sum driftskostnader		187 963	285 222
DRIFTSRESULTAT		(92 963)	(285 222)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 162 333	6 503 300
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		375 297	595 112
Annen renteinntekt		0	20
Sum finansinntekter		7 537 630	7 098 432
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 466 537	5 325 755
Sum finanskostnader		4 466 537	5 325 755
NETTO FINANSPOSTER		3 071 093	1 772 677
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 978 130	1 487 455
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	475 624	0
ORDINÆRT RESULTAT		2 502 506	1 487 455
ÅRSRESULTAT		2 502 506	1 487 455
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		1 680 687	0
Fremføring av udekket tap		821 819	1 487 455
SUM OVERF. OG DISP.		2 502 506	1 487 455

Årsregnskap for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	108 793 659	112 881 648
Lån til foretak i samme konsern	4	19 923 810	22 415 213
Sum finansielle anleggsmidler		128 717 469	135 296 861
SUM ANLEGGSMIDLER		128 717 469	135 296 861
OMLØPSMIDLER			
Byggeprosjekt i arbeid	5	920 308	0
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	7 162 333	6 503 300
Sum fordringer		7 162 333	6 503 300
Bankinnskudd, kontanter o.l.		887 438	39 200
SUM OMLØPSMIDLER		8 970 078	6 542 500
SUM EIENDELER		137 687 547	141 839 361

Årsregnskap for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opp tjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 680 687	0
Udekket tap	7	0	(821 819)
Sum opp tjent egenkapital		1 680 687	(821 819)
SUM EGENKAPITAL		13 260 687	10 758 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 208 306	126 732 765
Øvrig langsiktig gjeld		0	4 087 989
Sum annen langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
SUM LANGSIKTIG GJELD		123 208 306	130 820 754
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		356 845	103 758
Betalbar skatt	2	475 624	0
Annen kortsiktig gjeld		386 086	156 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 218 554	260 426
SUM GJELD		124 426 860	131 081 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 687 547	141 839 361

Bergen, 10.02.2022

Martin Høeg Haanes
Styrets leder

Frode Hølleland
Styremedlem

Geir Herskedal
Styremedlem

Peder Stavnes Karlsen
Styremedlem

David Faulkner Bendiksen
Daglig leder

Årsregnskap for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varelager, varer i arbeid

Varelager defineres som eiendeler i beholdning for salg eller i utbyggingsprosess for slikt salg (varer i arbeid). Aktivering av kostnader i forbindelse med utvikling og utbygging aktiveres når det er sannsynlighetsovervekt for at et utbyggingsprosjekt vil bli realisert.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke vært utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret. Daglig ledelse blir håndtert av morselskapet og nærstående selskap og blir fakturert etter avtale. Det er fakturert administrasjon fra nærstående selskap med kr 63 590.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 62 125 inkl. mva., hvorav kr 23 750 er ordinær revisjon mens resterende er for andre tjenester.

Noter for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 978 130
+/- Permanente og andre forskjeller	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framførbart underskudd	2 978 130
+ Framførbart underskudd	-816 201
= Inntekt	2 161 929

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	475 624
= Sum betalbar skatt	475 624
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	475 624
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-1 100 089
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	1 575 713
= Betalbar skatt i balansen	475 624

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
Akkumulert framførbart underskudd	0	-816 201
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	816 201
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Noter for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Forretningskontor	Eierandel %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.
Storaneset 12 AS	Bergen	100	2 733 832	9 097 791
Storaneset 32 AS	Bergen	100	1 721 713	1 195 469

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	7 162 333	6 503 300
Andre langsiktige fordringer	19 923 810	22 415 213
Sum fordringer	27 086 143	28 918 513

Note 5 - Byggeprosjekt i arbeid

Selskapet har i 2021 igangsatt et prosjekt med sikte på omregulering av tomter i datterselskapene for boligformål. Kostnader i forbindelse med prosjektet har blitt aktivert. Kostnader påløpt i 2021 består i det vesentlige av markedsarbeid områdeutvikling, herunder visjonsutvikling, markedsføring, kommersielle vurderinger og strategiarbeid.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 2 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 60 000.

Selskapet har to aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hølleland Holding AS	990 688 559	15 000	50,00 %
Miliarium Bergen AS	816 767 652	15 000	50,00 %

Noter for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Note 7 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	60 000	11 520 000	-821 819	10 758 181
+Fra årets resultat			2 502 506	2 502 506
Pr 31.12.	60 000	11 520 000	1 680 687	13 260 687

Selskapets eiere har i 2020 konvertert ansvarlige lån til egenkapital.

Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	83 478 265	77 967 116
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	123 200 000	126 400 000

Eiendommer i døtre er pantsatt til fordel for denne gjelden.

Noter for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Til generalforsamlingen i
Storaneset Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storaneset Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 502 506. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Til Generalforsamlingen i
Storaneset Eiendom AS
Side 2

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 14. februar 2022

REVISOR-PARTNER AS

Øyvind Kleiva
Statsautorisert revisor



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varelager, varer i arbeid

Varelager defineres som eiendeler i beholdning for salg eller i utbyggingsprosess for slikt salg (varer i arbeid). Aktivering av kostnader i forbindelse med utvikling og utbygging aktiveres når det er sannsynlighetsovervekt for at et utbyggingsprosjekt vil bli realisert.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke vært utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret. Daglig ledelse blir håndtert av morselskapet og nærstående selskap og blir fakturert etter avtale. Det er fakturert administrasjon fra nærstående selskap med kr 63 590.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 62 125 inkl. mva., hvorav kr 23 750 er ordinær revisjon mens resterende er for andre tjenester.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 978 130
+/- Permanente og andre forskjeller	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framførbart underskudd	2 978 130
+ Framførbart underskudd	-816 201
= Inntekt	2 161 929

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	475 624
= Sum betalbar skatt	475 624
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	475 624
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-1 100 089
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	1 575 713
= Betalbar skatt i balansen	475 624

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
Akkumulert framførbart underskudd	0	-816 201
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	816 201
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Forretningskontor	Eierandel %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Storaneset 12 AS	Bergen	100	2 733 832	9 097 791
Storaneset 32 AS	Bergen	100	1 721 713	1 195 469

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	7 162 333	6 503 300
Andre langsiktige fordringer	19 923 810	22 415 213
Sum fordringer	27 086 143	28 918 513

Note 5 - Byggeprosjekt i arbeid

Selskapet har i 2021 igangsatt et prosjekt med sikte på omregulering av tomter i datterselskapene for boligformål. Kostnader i forbindelse med prosjektet har blitt aktivert. Kostnader påløpt i 2021 består i det vesentlige av markedsarbeid områdeutvikling, herunder visjonsutvikling, markedsføring, kommersielle vurderinger og strategiarbeid.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 2 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 60 000.

Selskapet har to aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hølleland Holding AS	990 688 559	15 000	50,00 %
Milarium Bergen AS	816 767 652	15 000	50,00 %

Note 7 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	60 000	11 520 000	-821 819	10 758 181
+Fra årets resultat			2 502 506	2 502 506
Pr 31.12.	60 000	11 520 000	1 680 687	13 260 687

Noter for Storaneset Eiendom AS

Organisasjonsnr. 821620562



Storaneset Eiendom AS

Noter 2021

Selskapets eiere har i 2020 konvertert ansvarlige lån til egenkapital.

Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	83 478 265	77 967 116
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	123 200 000	126 400 000

Eiendommer i døtre er pantsatt til fordel for denne gjelden.



Storaneset Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		95 000	0
Sum driftsinntekter		95 000	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	187 963	285 222
Sum driftskostnader		187 963	285 222
DRIFTSRESULTAT		(92 963)	(285 222)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 162 333	6 503 300
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		375 297	595 112
Annen renteinntekt		0	20
Sum finansinntekter		7 537 630	7 098 432
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 466 537	5 325 755
Sum finanskostnader		4 466 537	5 325 755
NETTO FINANSPOSTER		3 071 093	1 772 677
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 978 130	1 487 455
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	475 624	0
ORDINÆRT RESULTAT		2 502 506	1 487 455
ÅRSRESULTAT		2 502 506	1 487 455
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		1 680 687	0
Fremføring av udekket tap		821 819	1 487 455
SUM OVERF. OG DISP.		2 502 506	1 487 455



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	108 793 659	112 881 648
Lån til foretak i samme konsern	4	19 923 810	22 415 213
Sum finansielle anleggsmidler		128 717 469	135 296 861
SUM ANLEGGSMIDLER		128 717 469	135 296 861
OMLØPSMIDLER			
Byggeprosjekt i arbeid	5	920 308	0
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	7 162 333	6 503 300
Sum fordringer		7 162 333	6 503 300
Bankinnskudd, kontanter o.l.		887 438	39 200
SUM OMLØPSMIDLER		8 970 078	6 542 500
SUM EIENDELER		137 687 547	141 839 361



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 680 687	0
Udekket tap	7	0	(821 819)
Sum opptjent egenkapital		1 680 687	(821 819)
SUM EGENKAPITAL		13 260 687	10 758 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 208 306	126 732 765
Øvrig langsiktig gjeld		0	4 087 989
Sum annen langsiktig gjeld		123 208 306	130 820 754
SUM LANGSIKTIG GJELD		123 208 306	130 820 754
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		356 845	103 758
Betalbar skatt	2	475 624	0
Annen kortsiktig gjeld		386 086	156 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 218 554	260 426
SUM GJELD		124 426 860	131 081 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 687 547	141 839 361

Bergen, 10.02.2022

Martin Høeg Haanes
Styrets leder

Frode Hølleland
Styremedlem

Geir Herskedal
Styremedlem

Peder Stavnes Karlsen
Styremedlem

David Faulkner Bendiksen
Daglig leder



Storaneset Eiendom AS

Org.nr. 821620562

Årsrapport 2021

Revisjonsberetning

Årsregnskap