



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 661 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 09.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	3 902 615	32 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 902 615</b>	<b>32 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 902 615</b>	<b>-32 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 496 158	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		36 540 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 269 099	37 273
Annen renteinntekt		1 011 277	1 896
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 316 534</b>	<b>39 169</b>
Annen rentekostnad		6 392 996	2 449 750
Annen finanskostnad	7	231 236 765	59 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 629 761</b>	<b>2 509 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 313 227</b>	<b>-2 470 395</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-199 215 842</b>	<b>-2 502 762</b>
Skattekostnad	8	1 846 478	-8 764 741
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-201 062 320</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-201 062 320</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	9		6 261 979
Avsatt til udekket tap	9	-194 800 342	
Overført fra annen egenkapital	9	-6 261 979	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-201 062 321</b>	<b>6 261 979</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	3 201 578	5 048 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 201 578</b>	<b>5 048 056</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	1 888 832 460	1 982 454 406
Lån til foretak i samme konsern			100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	148 846 822	148 846 822
Investering i felleskontrollert virksomhet	10	153 892 901	152 542 901
Andre langsiktige fordringer	7	76 873 950	14 643 156
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 268 446 133</b>	<b>2 298 587 285</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 271 647 711</b>	<b>2 303 635 341</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			2 715 776
Konsernfordringer	3	65 916 377	107 937 819
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 916 377</b>	<b>110 653 595</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		10 000 000	17 766 666
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>17 766 666</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	0	76 764 697
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>76 764 697</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 916 377</b>	<b>205 184 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 564 088</b>	<b>2 508 820 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,12	24 483 884	24 000 000
Overkurs	9	2 384 450 647	2 343 545 931
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 934 531</b>	<b>2 367 545 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		6 261 979
Udekket tap	9	194 800 342	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-194 800 342</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 214 134 189</b>	<b>2 373 807 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	50 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	70 612 154	
Leverandørgjeld		421 722	37 920 725
Kortsiktig konserngjeld	3	12 395 467	6 659 487
Annen kortsiktig gjeld	7	556	90 432 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 429 899</b>	<b>135 012 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>133 429 899</b>	<b>135 012 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 347 564 088</b>	<b>2 508 820 299</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av bolig	2	1 419 749 269	51 780 654
Salgsinntekt	2	36 948 371	1 869 576
Leieinntekt	2	92 085 642	3 386 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 548 783 282</b>	<b>57 036 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2,3	-28 299 041	-1 185 219
Varekostnad	2	1 480 010 230	50 166 839
Lønnskostnad	4	60 859 138	2 571 565
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2,5	42 346 106	336 401
Avskrivning goodwill	5	12 937 855	539 077
Nedskrivning varelager	2	177 959 785	
Annen driftskostnad	4	82 137 025	8 704 048
Resultat på investering i tilknyttet selskap	6	4 415 920	943 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 832 367 018</b>	<b>62 076 257</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-283 583 736</b>	<b>-5 039 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 049	612 220
Annen finansinntekt		11 955 721	102 847
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 217 770</b>	<b>715 067</b>
Annen rentekostnad	7	83 223 001	6 735 823
Annen finanskostnad	7	13 099 954	198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 322 955</b>	<b>6 736 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 105 185</b>	<b>-6 020 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-367 688 921</b>	<b>-11 060 474</b>
Skattekostnad	8	-67 977 537	-6 539 236
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-299 711 384</b>	<b>-4 521 238</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		-299 711 384	-4 521 238
Minoritetsinteresser	9	-2 486 816	-623 169
Årsresultat etter minoritetsinteresser	9	-297 224 568	-3 898 069
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-297 224 568	-3 898 069
Sum overføringer og disponeringer		-297 224 568	-3 898 069



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	5	56 202 733	65 583 566
Utsatt skattefordel	8	84 304 499	104 478 002
Goodwill	2,5	380 194 004	404 333 563
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>520 701 236</b>	<b>574 395 131</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Inventar	2	2 369 523	3 534 165
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 369 523</b>	<b>3 534 165</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	159 180 380	194 391 151
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 470 000	9 524 689
Investering i andre aksjer og andeler		4 480 505	1 106 500
Andre langsiktige fordringer	7	83 400 654	25 168 747
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>248 531 539</b>	<b>230 191 087</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>771 602 298</b>	<b>808 120 383</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager bolig	2,7	6 523 777 853	6 323 316 992
<b>Sum varer</b>		<b>6 523 777 853</b>	<b>6 323 316 992</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 731 738	3 795 253
Andre kortsiktige fordringer		71 755 642	14 774 059
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 487 380</b>	<b>18 569 312</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		10 000 000	17 766 666
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>17 766 666</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd	11	108 719 291	238 664 137
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 719 291</b>	<b>238 664 137</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 719 984 524</b>	<b>6 598 317 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 491 586 822</b>	<b>7 406 437 490</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,12	24 483 884	24 000 000
Overkurs	9	2 384 450 647	2 343 545 931
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 934 531</b>	<b>2 367 545 931</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	303 477 577	6 253 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-303 477 577</b>	<b>-6 253 008</b>

Minoritetsinteresser	9	63 028 627	57 716 871
----------------------	---	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 168 485 581</b>	<b>2 419 009 794</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	895 940 732	945 863 685
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>895 940 732</b>	<b>945 863 685</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 648 108 597	2 634 372 333
Øvrig langsiktig gjeld	7	409 655 580	525 735 846
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 057 764 177</b>	<b>3 160 108 179</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 953 704 909</b>	<b>4 105 971 864</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 142 397 779	580 649 579
Leverandørgjeld		17 673 955	64 189 888



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skyldig offentlige avgifter		2 821 468	8 255 420
Annen kortsiktig gjeld	7	206 503 128	228 360 946
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 369 396 330</b>	<b>881 455 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 323 101 239</b>	<b>4 987 427 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 491 586 820</b>	<b>7 406 437 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 490691

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 661 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap 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: 09.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023

---

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: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	3 902 615	32 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 902 615</b>	<b>32 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 902 615</b>	<b>-32 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 496 158	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		36 540 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 269 099	37 273
Annen renteinntekt		1 011 277	1 896
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 316 534</b>	<b>39 169</b>
Annen rentekostnad		6 392 996	2 449 750
Annen finanskostnad	7	231 236 765	59 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 629 761</b>	<b>2 509 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 313 227</b>	<b>-2 470 395</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-199 215 842</b>	<b>-2 502 762</b>
Skattekostnad	8	1 846 478	-8 764 741
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-201 062 320</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-201 062 320</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	9		6 261 979
Avsatt til udekket tap	9	-194 800 342	
Overført fra annen egenkapital	9	-6 261 979	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-201 062 321</b>	<b>6 261 979</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	3 201 578	5 048 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 201 578</b>	<b>5 048 056</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	1 888 832 460	1 982 454 406
Lån til foretak i samme konsern			100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	148 846 822	148 846 822
Investering i felleskontrollert virksomhet	10	153 892 901	152 542 901
Andre langsiktige fordringer	7	76 873 950	14 643 156
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 268 446 133</b>	<b>2 298 587 285</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 271 647 711</b>	<b>2 303 635 341</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			2 715 776
Konsernfordringer	3	65 916 377	107 937 819
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 916 377</b>	<b>110 653 595</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		10 000 000	17 766 666
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>17 766 666</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	0	76 764 697
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>76 764 697</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 916 377</b>	<b>205 184 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 564 088</b>	<b>2 508 820 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,12	24 483 884	24 000 000
Overkurs	9	2 384 450 647	2 343 545 931
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 934 531</b>	<b>2 367 545 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		6 261 979
Udekket tap	9	194 800 342	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-194 800 342</b>	<b>6 261 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 214 134 189</b>	<b>2 373 807 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	50 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	70 612 154	
Leverandørgjeld		421 722	37 920 725
Kortsiktig konserngjeld	3	12 395 467	6 659 487
Annen kortsiktig gjeld	7	556	90 432 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 429 899</b>	<b>135 012 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>133 429 899</b>	<b>135 012 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 347 564 088</b>	<b>2 508 820 299</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av bolig	2	1 419 749 269	51 780 654
Salgsinntekt	2	36 948 371	1 869 576
Leieinntekt	2	92 085 642	3 386 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 548 783 282</b>	<b>57 036 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2,3	-28 299 041	-1 185 219
Varekostnad	2	1 480 010 230	50 166 839
Lønnskostnad	4	60 859 138	2 571 565
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2,5	42 346 106	336 401
Avskrivning goodwill	5	12 937 855	539 077
Nedskrivning varelager	2	177 959 785	
Annen driftskostnad	4	82 137 025	8 704 048
Resultat på investering i tilknyttet selskap	6	4 415 920	943 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 832 367 018</b>	<b>62 076 257</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-283 583 736</b>	<b>-5 039 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 049	612 220
Annen finansinntekt		11 955 721	102 847
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 217 770</b>	<b>715 067</b>
Annen rentekostnad	7	83 223 001	6 735 823
Annen finanskostnad	7	13 099 954	198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 322 955</b>	<b>6 736 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 105 185</b>	<b>-6 020 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	8	-367 688 921	-11 060 474
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 977 537</b>	<b>-6 539 236</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-299 711 384</b>	<b>-4 521 238</b>
Minoritetsinteresser	9	-2 486 816	-623 169
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	9	<b>-297 224 568</b>	<b>-3 898 069</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-297 224 568	-3 898 069
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-297 224 568</b>	<b>-3 898 069</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	5	56 202 733	65 583 566
Utsatt skattefordel	8	84 304 499	104 478 002
Goodwill	2,5	380 194 004	404 333 563
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>520 701 236</b>	<b>574 395 131</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Inventar	2	2 369 523	3 534 165
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 369 523</b>	<b>3 534 165</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	159 180 380	194 391 151
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 470 000	9 524 689
Investering i andre aksjer og andeler		4 480 505	1 106 500
Andre langsiktige fordringer	7	83 400 654	25 168 747
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>248 531 539</b>	<b>230 191 087</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>771 602 298</b>	<b>808 120 383</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager bolig	2,7	6 523 777 853	6 323 316 992
<b>Sum varer</b>		<b>6 523 777 853</b>	<b>6 323 316 992</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 731 738	3 795 253
Andre kortsiktige fordringer		71 755 642	14 774 059
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 487 380</b>	<b>18 569 312</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		10 000 000	17 766 666
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>17 766 666</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	108 719 291	238 664 137
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 719 291</b>	<b>238 664 137</b>



Sum omløpsmidler		6 719 984 524	6 598 317 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 491 586 822</b>	<b>7 406 437 490</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,12	24 483 884	24 000 000
Overkurs	9	2 384 450 647	2 343 545 931
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 934 531</b>	<b>2 367 545 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	303 477 577	6 253 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-303 477 577</b>	<b>-6 253 008</b>
Minoritetsinteresser	9	63 028 627	57 716 871
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 168 485 581</b>	<b>2 419 009 794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	895 940 732	945 863 685
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>895 940 732</b>	<b>945 863 685</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 648 108 597	2 634 372 333
Øvrig langsiktig gjeld	7	409 655 580	525 735 846
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 057 764 177</b>	<b>3 160 108 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 953 704 909</b>	<b>4 105 971 864</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 142 397 779	580 649 579
Leverandørgjeld		17 673 955	64 189 888
Skyldig offentlige avgifter		2 821 468	8 255 420
Annen kortsiktig gjeld	7	206 503 128	228 360 946
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 369 396 330</b>	<b>881 455 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 323 101 239</b>	<b>4 987 427 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 491 586 820</b>	<b>7 406 437 491</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
38.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Konsernregnskap 2022

## Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Pemseo Dokumentnøkkel: G46HU-73TPD-TAZ6U-7PH4C-Y6Z4N-KHWF

Org.nr. : 927 661 314





Morselskap		Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Eiendeler		Konsern	
31.12.2022	31.12.2021	Note	31.12.2022	31.12.2021	
			<b>Anleggsmidler</b>		
			<b>Immaterielle eiendeler</b>		
-	-	5	56 202 733	65 583 566	
3 201 578	5 048 056	8	84 304 499	104 478 002	
-	-	2,5	380 194 004	404 333 563	
3 201 578	5 048 056		520 701 236	574 395 131	
			<b>Varige driftsmidler</b>		
-	-	2	2 369 523	3 534 165	
-	-		2 369 523	3 534 165	
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
1 888 832 460	1 982 454 406	10	-	-	
-	100 000		-	-	
153 892 901	152 542 901	10	-	-	
-	-		4 480 505	1 106 500	
148 846 822	148 846 822	6	159 180 380	194 391 151	
-	-	6	1 470 000	9 524 689	
76 873 950	14 643 156	7	83 400 655	25 168 747	
2 268 446 133	2 298 587 285		248 531 539	230 191 087	
2 271 647 711	2 303 635 341		771 602 297	808 120 383	
			<b>Omløpsmidler</b>		
			<b>Varer</b>		
-	-	2,7	6 523 777 853	6 323 316 992	
-	-		6 523 777 853	6 323 316 992	
			<b>Investeringer</b>		
10 000 000	17 766 666		10 000 000	17 766 666	
10 000 000	17 766 666		10 000 000	17 766 666	
			<b>Fordringer</b>		
			Kundefordringer	5 731 738	3 795 253
	2 715 776		Andre kortsiktige fordringer	71 755 642	14 774 059
65 916 377	107 937 819	3	Konsernfordring	-	-
65 916 377	110 653 595		Sum fordringer	77 487 381	18 569 312
			<b>Bankinnskudd</b>		
-	76 764 697	11	108 719 291	238 664 137	
75 916 377	205 184 958		6 719 984 524	6 598 317 107	
2 347 564 088	2 508 820 299		7 491 586 821	7 406 437 491	



Morselskap		Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Egenkapital og gjeld		Konsern	
31.12.2022	31.12.2021		Note	31.12.2022	31.12.2021
		<b>Egenkapital</b>			
24 483 884	24 000 000	Aksjekapital	9,12	24 483 884	24 000 000
2 384 450 647	2 343 545 931	Overkurs	9	2 384 450 647	2 343 545 931
2 408 934 531	2 367 545 931	Sum innskutt egenkapital		2 408 934 531	2 367 545 931
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
-	6 261 979	Annen egenkapital		-	-
- 194 800 342	-	Udekket tap	9	- 303 477 577	- 6 253 008
- 194 800 342	6 261 979	Sum opptjent egenkapital		- 303 477 577	- 6 253 008
		Minoritetsinteresser	9	63 028 627	57 716 871
2 214 134 189	2 373 807 910	Sum Egenkapital		2 168 485 581	2 419 009 794
		<b>Gjeld</b>			
-	-	Utsatt skatt	8	895 940 732	945 863 685
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		895 940 732	945 863 685
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
50 000 000	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 648 108 597	2 634 372 333
-	-	Øvrig langsiktig gjeld	7	409 655 580	525 735 846
50 000 000	-	Sum langsiktig gjeld		3 057 764 176	3 160 108 179
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
70 612 154	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 142 397 779	580 649 579
421 722	37 920 725	Leverandørgjeld		17 673 955	64 189 888
-	-	Skyldige offentlige avgifter		2 821 468	8 255 420
12 395 467	6 659 487	Kortsiktig konserngjeld	3	-	-
556	90 432 177	Annen kortsiktig gjeld	7	206 503 128	228 360 946
83 429 899	135 012 389	Sum kortsiktig gjeld		1 369 396 330	881 455 833
133 429 899	135 012 389	Sum gjeld		5 323 101 238	4 987 427 697
<u>2 347 564 088</u>	<u>2 508 820 299</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>7 491 586 821</u>	<u>7 406 437 491</u>



Oslo, (elektronisk signert)  
Styret i Stor-Oslo Eiendom Holding AS

---

Arild Rygg  
styreleder

---

Karsten Hjertholm  
styremedlem

---

Kristin Mortensen  
styremedlem

---

Øyvind M. Vedeler  
styremedlem

---

Andreas Tronstad  
styremedlem

---

Christian Peder Fossum  
styremedlem

---

Jon Christian Syvertsen  
styremedlem

---

Steinar Lindberg  
styremedlem

---

Pål Mathis Grimstad  
daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: G46HU-73TPD-TAZ6U-7PH4C-Y6Z4N-KHWF

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

<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>
<b>2022</b>		<b>2022</b>
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
<b>-199 215 842</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-367 688 922</b>
-	Periodens betalte skatter	-
-	Ordinære avskrivinger	44 274 757
	Kostnadsføring merverdier	57 204 793
<b>231 236 765</b>	Nedskrivning anleggsmidler	188 969 576
-	Resultatandel tilknyttet selskap	4 415 920
-	Endring i varer	-435 625 439
-	Endring i kundefordringer	-1 936 485
<b>-37 499 003</b>	Endring i leverandører	-46 515 933
-	Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	73 907 572
<b>-57 837 116</b>	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-187 175 642
<b>-63 315 196</b>	<b>Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter</b>	<b>-670 169 802</b>
<b>INVESTERINGS AKTIVITETER</b>		
-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	83 000
-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler/ Finansielle Anleggsmidler	-50 225 540
-101 293 239	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-
-	Innbetalinger ved utbytte fra TS	36 540 000
<b>-73 500 000</b>	Utbetalinger ved emisjoner i konsernet	-16 914 468
-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-3 374 005
<b>-174 793 239</b>	<b>Netto kontantstrøm fra invest. aktiviteter</b>	<b>-33 891 013</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>		
-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	13 736 264
-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	491 136 046
55 735 980	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-
-	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-
70 612 154	Netto endring i kassekreditt	70 612 154
-6 392 996	Utbetaling av renter og provisjoner	-50 555 667
41 388 600	Innbetaling av egenkapital	41 388 600
-	Netto endring minoritet	7 798 571
<b>161 343 738</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finans. aktiviteter</b>	<b>574 115 968</b>
<b>-76 764 697</b>	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>-129 944 846</b>
<b>76 764 697</b>	<b>Likviditetsbeholdning 1.1.</b>	<b>238 664 137</b>
<b>0</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>108 719 291</b>

Penneo Dokumentnøkkel: G46HU-73TPD-TAZ6U-7PH4C-Y6Z4N-KHWF1



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER, ENDRINGER OG OMKLASSIFISERINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrig foretak. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Konsernregnskapet omfatter Stor-Oslo Eiendom Holding AS med datterselskapet hvor Stor-Oslo Eiendom Holding har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende i selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle selskap som inngår i konsolideringen er basert på samme regnskapsperiode. Konsernregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK) som også er den funksjonelle valutaen i morselskapet samt alle vesentlige konsoliderte datterselskap.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

#### Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Ved indikasjon på 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 salgverdi og gjennvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgverdi og gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ingen beholdning av valuta per årsslutt. Det foreligger heller ingen øvrige regnskapsposter som krever omregning til balansedagens kurs.

#### Investering i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytter regnskapsførte og mottatte som overstiger inntjening i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/ nedskrivninger for antatt verdsvikt i aksjer og lån/fordringer.

Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost som overstiger andel av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som investering. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet. For deldele selskaper, hvis eierandel er 50% hvor man har kontroll, er regnskapsført tilsvarende øvrige datterselskap.

Et tilknyttet selskap er et selskap hvor konsernet har betydelig innflytelse, og som ikke er et datterselskap eller felleskontrollert ordning. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet har makt til å delta i de finansielle og driftsmessige prinsippavgjørelsene til foretaket som det er investert i, men har ikke kontroll eller felles kontroll over disse prinsippene. Betydelig innflytelse vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mellom 20% og 50% gjennom eierskap eller avtaler. Investeringer i tilknyttet selskap er inngreget etter egenkapitalmetoden i konsernet og kostmetoden i morselskapet.

Felleskontrollert virksomhet er virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemmighet mellom deltakerne. Investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres i morselskapet etter kostmetoden og bruttometoden i konsernregnskapet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

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

#### Varelager/byggeprosjekter

Varelager vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Inntektsføring skjer i forbindelse med overgang av risiko og kontroll, vanligvis ved overlevering. Kostnader på solgte varer sammenstilles med tilhørende inntekter. Anskaffelseskostnad tilordnes den enkelte eiendel.

Byggeprosjekt vurderes etter løpende avregningsmetode. Inntekter bokføres i takt med fullføringsgraden på prosjektet. Fullføringsgraden estimeres basert på påløpte kostnader relativt til totale budsjetterte kostnader og salggrad. Prosjektvurdering foretas og det avsettes til tap når tilvirkning av kontrakter forventes å gi tap. Egenregiprojekter vurderes som varelager.

På varelager foretas det nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdien av varelaget og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarende nåverdi av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunkt for balanseføring. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

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.

#### Goodwill

Goodwill i regnskapet er en restpost som representerer differansen mellom anskaffelseskost og virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld på transaksjonstidspunktet. Ved kjøp av virksomhet vil anskaffelseskost for immaterielle verdier som ikke tilfredstiller definisjonen av immaterielle eiendeler inngå i goodwill.

#### Estimater

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

#### Inntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregningsmetode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salggrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede igangsarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjønes.

Inntekter ved salg av tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Inntekter fra tjenestesalg regnskapsføres når den er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.

#### Bygge-lånsrenter

Byggetilgjeld følger byggeprosjektene. Det er separate byggetilgjeld for hvert byggeprosjekt. Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter gjennom byggetilgjeld aktiveres i regnskapet.

#### Konsernbidrag

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avstatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer oppjent resultat i eierperioden.

#### Skatter

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

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapenes regnskaper.

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



## Noter til regnskapet 2022

### Konsernsammensetning

I 2022 inngår følgende selskaper i konsernet:

	Eierandel	
Stor-oslo Eiendom Holding AS	Morselskap	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stor-oslo PropTech AS	Datterselskap	100 %
Meierikvartalet Holding AS	Datterselskap	100 %
Meierikvartalet Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Kolbotn Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Skolebakken Kolbotn Næring AS	Datterselskap	100 %
Skolebakken Kolbotn AS	Datterselskap	100 %
Jessheim Sentrum AS	Datterselskap	100 %
Gotaasalleen Bolig AS	Datterselskap	100 %
Gotaasalleen Næring AS	Datterselskap	100 %
Step Eiendom AS	Datterselskap	100 %
Gotaasalleen Næring Bankbygget AS	Datterselskap	100 %
Ski Sentrum Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Ski Sentrum Utvikling J12 AS	Datterselskap	100 %
Ski Sentrum Utvikling S13 AS	Datterselskap	100 %
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Datterselskap	50,05 %
Fyrstikktorget Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Fyrstikktorget Eiendom AS	Datterselskap	100 %
Mellomåsveien Holding AS	Datterselskap	100 %
Mellomåsveien AS	Datterselskap	100 %
Karlsruud Sentrum AS	Datterselskap	100 %
Ressurs Eiendom AS	Datterselskap	100 %
Konggata 51 Holding AS	Datterselskap	100 %
Konggata 51 AS	Datterselskap	100 %
Skjerveveien Holding AS	Datterselskap	100 %
Skjerveveien 36 AS	Datterselskap	100 %
Skjervestranda AS	Datterselskap	100 %
Skjerveveien 38 AS	Datterselskap	100 %
Skjerveveien 24 AS	Datterselskap	100 %
Økerveien 97-99 AS	Datterselskap	100 %
Økerveien Eiendom AS	Datterselskap	100 %
Kvartal 15 Holding AS	Datterselskap	65 %
Nittedalsgata 33 AS	Datterselskap	65 %
Nittedalsgata 27/29 AS	Datterselskap	65 %
Refstadveien Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Refstadveien 102 AS	Datterselskap	100 %
Rådhuskvartalet Holding AS	Datterselskap	100 %
Sesong 5	Tilknyttet selskap	33,35 %
Brakar Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Ilebergveien Holding AS	Datterselskap	100 %
Skramstadskvartalet	Tilknyttet selskap	49 %
Hofgaardsgate Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Eiendomsselskapet 59 AS (Holtveien)	Felleskontrollert	50 %
Eiendomsselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	Datterselskap	100 %
Stor-oslo Eiendom AS	Datterselskap	100 %
Haugerud Boliginvest 1 AS	Datterselskap	100 %
Nye Linderud Utvikling	Felleskontrollert	50 %
Linderudplukka AS	Felleskontrollert	50 %
ØAV 85 AS	Felleskontrollert	50 %
ØAV Bygg 4-5 AS	Felleskontrollert	50 %
ØAV Parkbygget	Felleskontrollert	50 %
Østre akre vei 90 AS	Felleskontrollert	50 %
Frysjøparken Utvikling**	Tilknyttet selskap	20,30 %
Frysjøparken Eiendom	Tilknyttet selskap	20,30 %
Frysjøparken felt B næring	Tilknyttet selskap	20,30 %
Frysjøparken Finer	Tilknyttet selskap	20,30 %
Frysjøveien 33	Tilknyttet selskap	20,30 %
Syrinhaven Utvikling	Tilknyttet selskap	33,40 %
Syrinhaven Stasjon	Tilknyttet selskap	33,40 %
Syrinhaven AS	Tilknyttet selskap	33,40 %
Trossvikstranda Holding AS	Felleskontrollert	50 %
Trossvikstranda AS	Felleskontrollert	50 %
Trossvikstranda Utvikling*	Felleskontrollert	25 %
Trossvikstranda parkering*	Felleskontrollert	25 %
Trossvikstranda næring grunnplan*	Felleskontrollert	25 %
Trossvikstranda næring kontor*	Felleskontrollert	25 %

\*Trossvikstranda Parkering, Trossvikstranda næring grunnplan og Trossvikstranda næring kontor eies 100% av Trossvikstranda Utvikling AS som igjen eies 50% av Trossvikstranda Holding AS

\*\*Kjøp av Frysjøparken Utvikling ble gjennomført i to ulike transaksjoner.

Ved erverv av eiendeler gjennom oppkjøp av foretak, vurderer ledelsen substansen i anskaffede eiendeler og aktiviteter. Ved erverv av en gruppe eiendeler eller netto eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, fordeles kostprisen mellom de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet. Oppkjøpsmetoden innebærer at kjøpssummen for datterselskapet er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl. utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer en skatteeiendom som oppstår som følge av den skatterabatten som er identifisert på oppkjøpstidspunktet. Teknisk goodwill i konsernet vil kostnadsføres løpende basert på fremdriften i prosjektet sammen med de øvrige merverdiene. Merverdier er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktningene som lå til grunn ved oppkjøpene. Regnskapsprinsippene er ellers omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 2 – SALGSINNTEKTER, DRIFTSMIDLER, VARELAGER OG LANGSIKTEGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

Samtlige av gruppens inntekter har sitt opphav på Østlandet i Norge.  
Salg av bolig  
Salgsinntekt  
Leieinntekt

#### Langsiktige tilvirkingskontrakter:

Løpende avregningsmetode er benyttet for inntektsføring.

#### Total beholdning av prosjekter i arbeid per 31.12:

Meierikvartalet Utvikling AS - Meierikvartalet  
Gotaasalléen Bolig AS - Gotaasalléen  
Skolebakken Kolbotn Bolig AS - SkolebakkenK

#### Resultatposter vedrørende prosjekter i arbeid

	2022	15.12.2021-31.12.2021
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	1 419 749 269	51 780 654
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	1 477 622 691	55 164 511
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>-57 873 422</b>	<b>-3 383 857</b>

Det er gjennomført testing for verdifall og nedskrivninger som følge av dette er inkl. i varekostnaden.

#### Lager av bolig i produksjon

	2022	2021
Lager av bolig i produksjon*	1 846 416 375	1 615 764 444
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter**	168 822 206	217 916 950
<b>Lager av boligproduksjon</b>	<b>1 677 594 169</b>	<b>1 397 847 494</b>

\* Opptjent kontraktsinntekt usolgt andel utgjør totalt 484 617 075.

\*\* For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10 % av kjøpssummen. Dette er presentert netto redusert for lagerbeholdningen per 31.12.22.

Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2022	Salgsgrad	Fullføringsgrad	Ferdiggrad	
Meierikvartalet	83 %	88 %	73 %	
Gotaasalléen	81 %	98 %	80 %	
SkolebakkenK	67 %	69 %	47 %	

#### Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2021 - 31.12.2022

	Ferdiggrad
Meierikvartalet	59 %
Gotaasalléen	66 %
SkolebakkenK	39 %

#### Øvrig varelager:

#### Øvrig varelager og teknisk goodwill

	Teknisk goodwill	Tomter, bygg og anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.21	276 287 817	4 930 674 031	5 206 961 848
Periodens tilgang	20 456 387	104 525 970	124 982 357
Periodens avgang	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>296 744 203</b>	<b>5 035 200 001</b>	<b>5 331 944 204</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	21 442 026	11 056 532	32 498 558
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	11 009 791	177 959 785	188 969 576
<b>Balansført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>264 292 386</b>	<b>4 846 183 684</b>	<b>5 110 476 070</b>
Periodens avskrivninger	20 648 299	5 852 000	26 500 299
Periodens nedskrivninger	11 009 791	177 959 785	188 969 576
Avskrivningsplan			

\* Tomter, bygg og anlegg samt teknisk goodwill kostnadsføres som varekostnad løpende iht ferdigstilleelsesgrad i prosjektene.

Teknisk GW allokeres hhv. til utvikling av boliger og næringslokaler og knytter seg utelukkende til verdsettelse av tomt.

Andel tilknyttet næring avskrives ikke og det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt.

Tomtelånene konverteres normalt til bygglån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Øvrig varelager er testet for verdifall og nødvendige nedskrivninger er gjennomført. For verdvurdering av utviklingseiendom er det særlig følgende forutsetninger som må vurderes: Avkastningskrav, utmåling av volum, timing på kontantstrøm og gjennomføring av prosjekt, estimerte salgspriser, estimert byggekost, estimert øvrig kost og skatterabatt/latent skatt

#### Driftsmidler:

	Programvare	Inventar, driftsløsere, etc	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.21	149 400	4 771 785	4 921 185
Årets tilgang	19 500	205 040	225 540
Årets avgang	-83 000	-	-83 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>85 900</b>	<b>4 977 825</b>	<b>5 063 725</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12		2 694 202	2 694 202
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			
<b>Balansført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>85 900</b>	<b>2 283 623</b>	<b>2 369 523</b>
Periodens avskrivninger		1 307 182	1 307 182
Avskrivningsplan	Linær - ikke tatt i bruk	Linær	



## Noter til regnskapet 2022

### Note 3 - MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAPER OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

#### Morselskap

Fordringer	2022	2021
<i>Kortsiktig fordringer:</i>		
Ski Sentrum AS	0	5 005 555
Mellomsveien Holding AS	0	5 006 027
Karlsruud sentrum AS	0	5 636 255
Meierikvartalet Holding AS	32 996 588	31 727 489
Jessheim Sentrum AS	10 308 168	9 911 700
Stor-Oslo Eiendom AS	0	28 756 777
Step Eiendom AS	5 249 996	5 000 000
Brakar Utvikling AS	1 470 000	0
Stor-Oslo Eiendom AS - Konsernbidrag	0	14 229 225
Haugerud Boliginvest 1 AS - Konsernbidrag	0	2 664 791
	3 100 390	0
	12 791 235	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>65 916 377</b>	<b>107 937 819</b>
<i>Gjeld</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>		
Stor-Oslo Eiendom AS - Konsernbidrag	0	94 554
Haugerud Boliginvest 1 AS - Konsernbidrag	0	6 564 933
Jessheim Sentrum AS - Konsernbidrag	2 418 304	0
Gotaasalleen Bolig - Konsernbidrag	9 977 163	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12 395 467</b>	<b>6 659 487</b>

#### Konsernet

##### Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parterer gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser.

Stor-Oslo Eiendom AS leverer prosjektledelse, forretningsførelse og finansiering -tjenester til øvrige datterselskap.

Internfortjeneste tilknyttet Prosjektledelse- og finansieringshonorar tas til inntekt iht. ferdighetsstilleelsesgraden i prosjekter under produksjon.

Øvrig honorar til datterselskap elimineres i sin helhet i konsernet.

Spar Bygg AS, hvor styreleder har eierandeler, har levert et mindre omfang av tjenester vedrørende innredning og vedlikehold av bygninger til noen selskap i gruppen. Tjenestene er inngått på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser.



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE M.M

#### Morselskapet

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022. Selskapet hadde ingen ansatt i 2022. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### Revisor

Kostnadsført honorar for revisor for 2022 utgjør kr 2 557 702.

Lovpålagt revisjon	750 000
Attestasjon	350 000
Annen teknisk bistand	600 000
Annen bistand	857 702
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>2 557 702</b>

Lønnskostnader	2022
Lønninger	49 598 612
Arbeidsgiveravgift	7 328 829
Pensjonskostnader	1 433 944
Andre ytelser	2 497 754
Avsatt bonus for periode	-
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>60 859 138</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	38

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
lønn	2 756 550	-
Annen godtgjørelse	942 297	-
<b>Sum</b>	<b>3 698 847</b>	<b>0</b>

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

#### Bonus

Konsernets ansatte er omfattet av en bonusordning. Kostnadsført bonus i 2022 for daglig leder på kr 500 000 er inkludert i annen godtgjørelse til daglig leder.

#### Medinvestor program for ansatte

Selskapet har i løpet av 2022 etablert et aksjeprogram for selskapets ansatte, herunder daglig leder. Programmet omfatter inntil 2 % av de totale aksjer i selskapet. Som en del av inntakstrukturen har man i tillegg til å tildele aksjer, også tilbudt den enkelte ansatte finansiering for kjøp av aksjer via morselskapet. Selskapet har i denne forbindelse fulgt bestemmelsene i ASL 8-10 hvor selskapet innfrir vilkårene til fri egenkapital for lånet samt pantstillelsen av aksjene. På bakgrunn av dette er det etablert totalt Mnøk 13,36 i lån til ansatte under aksjekjøpsprogrammet med sikkerhetsstillelse i aksjene.

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

#### OTP

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

#### Revisor

Kostnadsført honorar for revisor for 2022 utgjør kr 5 614 173.

Lovpålagt revisjon	3 325 614
Attestasjonstjenester	946 997
Skatterådgivning	118 362
Annen bistand	1 223 200
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>5 614 173</b>

### NOTE 5 - IMMATERIELLE EIENDELER

	Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.2021	65 974 434	129 378 550	195 352 984
Årets tilgang og omklassifisering			
Årets avgang og omklassifisering			
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>65 974 434</b>	<b>129 378 550</b>	<b>195 352 984</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	9 771 701	13 476 932	23 248 634
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			
<b>Balansført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>56 202 733</b>	<b>115 901 618</b>	<b>172 104 351</b>
Periodens avskrivninger	9 380 833	12 937 855	22 318 688
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomiske levetid	7 år	* 10 år	

\* Goodwill avskrives lineært over 10 år basert på det fremtidige inntjeningspotensialet til gruppen ved oppkjøp og realisasjon av nye fremtidige prosjekter.



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 6 - INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

#### Morselskap

	Forretningskontor	Kostpris	Eier -/stemmeandel	Resultat 31.12 (100%)	EK per 31.12 (100%)
Frysjaiparken Utvikling AS*	Oslo		132 734 052	20,30 %	76 074 686
Syrinhaven Utvikling AS*	Oslo		16 112 770	33,40 %	-3 513 393

\*Konsoliderte tall

#### Konsernet

	Forretningskontor	Anskaffelseskost	Eier -/stemmeandel	Resultat 31.12 (100%)	EK per 31.12 (100%)
Sesong 5 AS*	Oslo		22 658 862	33,35 %	-5 952 392
Skramstadskvartalet AS	Oslo		12 659 693	49,00 %	-393 066
Frysjaiparken Utvikling AS*	Oslo		132 734 052	20,30 %	76 074 686
Syrinhaven Utvikling AS*	Oslo		16 112 770	33,40 %	-3 513 393

\*Konsoliderte tall

Investering i tilknyttet selskap er i konsernet regnskapsført etter egekapitalmetoden.

Opplyst eierandel 2022	Sesong 5 AS	Skramstadskvartalet AS	Frysjaiparken Utvikling AS	Syrinhaven Utvikling AS	Totalt
Anskaffelseskost	22 658 862	12 659 693	132 734 052	16 112 770	184 165 377
Bokført EK på anskaffelsestidspunkt	34 384 972	647 681	287 399 942	35 128 499	357 561 094
<b>Bokført verdi per 31.12.21</b>	<b>22 562 740</b>	<b>12 660 050</b>	<b>132 377 710</b>	<b>15 621 331</b>	<b>183 221 831</b>
Periodens resultatandel	-1 984 129	-192 602	29 505 014	-1 173 473	26 154 810
Avskrivninger netto merverdi			-19 754 244		-19 754 244
Nedskrivninger netto merverdi	-10 407 307				-10 407 307
<b>Justert resultatandel</b>	<b>-12 391 436</b>	<b>-192 602</b>	<b>9 750 770</b>	<b>-1 173 473</b>	<b>-4 006 742</b>
Internfortjeneste			-409 178		-409 178
Utbytte			-36 540 000		-36 540 000
Kapitalforhøyelse	6 215 844	10 698 624			16 914 468
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>16 387 148</b>	<b>23 166 072</b>	<b>105 179 302</b>	<b>14 447 858</b>	<b>159 180 380</b>

Lån til tilknyttet selskap	31.12.2022	31.12.2021
Sesong 5 AS		
Skramstadskvartalet AS	1 470 000	9 524 689
Frysjaiparken Utvikling AS		
Syrinhaven Utvikling AS		
<b>Sum lån til tilknyttet selskap</b>	<b>1 470 000</b>	<b>9 524 689</b>

Lån renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

### NOTE 7 FORDRINGER, GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

#### Morselskap

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år	76 873 950	14 643 156
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner*	50 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner*	70 612 154	-
<b>Balanseført verdi av pantsatt eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til selskap i samme konsern		20 630 000
Aksjer*	2 191 572 183	
Øvrig konsernfordringer	65 916 377	87 307 819
<b>Garantiansvar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pantsikrede garantistillelser**	27 750 100	45 002 000
Andre garantier***	36 000 000	

\*Gjeld til kredittinstitusjoner

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revolverende kredittfacilitet på mNOK 350 med forfall i desember 2024. I tillegg har selskapet en kassekreditt på mNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.22 var samlet trekk på mNOK 120,6. Som sikkerhet for lånet er det stilt pant i selskapets aksjer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap, samt fordringer på datterselskap i gruppen. For den revolverende kredittfaciliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgrad. Videre er det stilt krav om långivers forutgående samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av kjernevirksomhet, eierskifte, låneopptak og utbytte.

\*\*Selvskyldnergarantier

Per 31.12.22 har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvskyldnergarantier på totalt mNOK 27,75 i forbindelse med tomte lån/kredittfaciliteter.

\*\*\*Selvskyldnerkausjon stilt som sikkerhet for \$12-garantier i ferdigstilte(e) prosjekt(er).



## Noter til regnskapet 2022

### Konsernet

Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	83 400 655	14 643 156

Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år	2022	2021
Tomtelån*	1 939 800 000	1 820 900 000
Byggelån	644 318 960	809 722 421
Annet	63 989 637	3 749 912
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år</b>	<b>2 648 108 597</b>	<b>2 634 372 333</b>

\* Det er inngått en rentebytteavtale med Sparebanken 1 Markets med forfall 15.01.2024. Hovedstol er mNOK 115 og pr. 31.12.2022 har rentebytteavtalen en positiv verdi på mNOK 1,85.

Selgerkreditt med forfall senere enn ett år og innen fem år	2022	2021
Selgerkreditt	409 655 580	525 735 846

Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år	2022	2021
Byggelån	1 071 785 625	580 649 579
Tomtelån		
Annet	70 612 154	
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år</b>	<b>1 142 397 779</b>	<b>580 649 579</b>

Selgerkreditt med forfall innen ett år	2022	2021
Selgerkreditt	132 157 081	-

Gjeld som er sikret med pant o.l.	2022	2021
	4 332 319 037	3 740 757 758

Balansført verdi av pantsatt eiendeler	2022	2021
Kundefordringer		

Varer	6 523 777 853	6 323 316 992
-------	---------------	---------------

### Pantsatte eiendeler

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revoluerende kredittfasilitet på mNOK 350 med forfall i desember 2024. I tillegg har selskapet en kassekreditt på mNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.22 var samlet trekk på mNOK 120,6. For den revoluerende kredittfasiliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgrad. Videre er det stilt krav om långivers forutgående samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av kjernevirksomhet, eierskifte, låneopptak og utbytte.

Garantiansvar	2022	2021
Pantsikrede garantistillelser*	36 000 000	-
Andre garantier		

\*Selvskyldnerkausjon stilt som sikkerhet for \$12-garantier i ferdigstilt(e) prosjekt(er).

### Betinget vederlag

Noen prosjekter i gruppen har betingede vederlag vedrørende endelig oppgjør av tomte kjøp. Den betingede forpliktelsen er ved innregning allokert som negativ merverdi og presentert netto under varelager. Tidspunkt og størrelse på oppgjør er avhengig av utfallet til endelig regulering.

SOEH signerte i desember 2022 en kjøpekontrakt for ervervelse av Drammen sykehus, og betalte i den forbindelse et forskudd på kjøpesummen pålydende mNOK 50 (transje #1). SOEH har videre forpliktet seg til å betale en minstepris for eiendommen tilsvarende minimum mNOK 850 (dog med fradrag for transje #1) ved overtakelse av eiendommen. Overtakelse av eiendommen vil finne sted når selger fraflytter eiendommen (p.t. estimert i løpet av andre halvår av 2025), dog med tidligst mulige oppgjørstidspunkt per 1/1-2026 (transje #2). Deretter skal eiendomsverdien for eiendommen avregnes iht bolig- og næringsvolumet i endelig stadfestet reguleringsvedtak (transje #3), hvor vederlaget for eiendommen i tillegg vil være avhengig av om dagens sykehusbebyggelse blir regulert med eller uten bevaring. Delbetalingene for transje #2 og #3 skal justeres med 100% av KPI fra kontraktsinngåelse og frem til de ulike delbetalingene. SOEH inntar som selvskyldner ovenfor selger for SOEHs kontraktsmessige oppfyllelse av sine forpliktelser i kjøpekontrakten.



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 8 – SKATT

#### Morselskap

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skattefordel	1 846 478	-8 767 740
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 846 478</b>	<b>-8 767 740</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-199 215 842	-2 502 761
Permanente forskjeller	195 213 458	-3 733 965
Endring i midlertidige forskjeller		
Mottatt konsernbidrag	12 395 467	16 894 016
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 393 083	
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>-</b>	<b>-22 945 711</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 496 158	-3 716 684
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 496 158	3 716 684
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordere, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 552 628	-22 945 711	-8 393 083
<b>Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)</b>	<b>-14 552 628</b>	<b>-22 945 711</b>	<b>-8 393 083</b>
[+] Utsatt skatt / [-] Utsatt skattefordel (22%)	-3 201 578	-5 048 056	-1 846 478

#### Konsernet

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapers regnskaper

Årets skattekostnad	2022	2021
Konsernets samlede endring av utsatt skatteforpliktelse / skattefordel	-81 444 896	-14 414 375
Betalbare skatter	14 625 641	9 417 470
Skatt før eierperioden	-1 158 283	-1 542 331
<b>Skattekostnad i konsernet</b>	<b>-67 977 538</b>	<b>-6 539 236</b>
Resultat før skatt i konsernet	-367 688 922	-11 060 474
22% skatt av årets resultat	-80 891 563	-2 433 304
Skatt av permanente forskjeller	12 659 203	-1 247 165
Skatt tilhørende før eierperioden	254 822	-2 858 767
<b>Skattekostnad i konsernet</b>	<b>-67 977 538</b>	<b>-6 539 236</b>

#### Spesifikasjon midlertidige forskjeller:

	2022	2021
Varige driftsmidler	307 269 593	325 057 720
Varebeholdning	472 511 930	505 419 550
Immaterielle eiendeler	56 202 733	65 583 556
Merverdier	3 195 831 054	3 406 123 146
Fordringer	-2 570 630	-5 172 826
Gevinst- og tapskonto	-9 436 058	-11 781 944
Avsetninger		-4 242 077
Andre forskjeller	3 500 369	
<b>Sum</b>	<b>4 023 308 990</b>	<b>4 280 987 135</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-390 654 510	-474 900 012
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-7 452 241	0
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>3 625 202 239</b>	<b>3 806 087 123</b>
<b>Netto utsatt skatt per 31.12</b>	<b>811 636 233</b>	<b>841 385 683</b>



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 9 – EGENKAPITAL

<i>Morselskap</i>					
	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 31.12.	24 000 000	2 343 545 931	-	6 261 979	2 373 807 910
Emisjoner	483 884	40 904 716	-	-	41 388 600
Årets resultat	-	-	-194 800 342	-6 261 979	-201 062 320
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-194 800 342	0	2 214 134 190

### *Konsernet*

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 31.12.	24 000 000	2 343 545 931	-6 253 008	57 716 871	2 419 009 794
Emisjoner	483 884	40 904 716	-	7 798 571	49 187 171
Periodens resultat	-	-	-297 224 568	-2 486 816	-299 711 384
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-303 477 577	63 028 627	2 168 485 581

### NOTE 10 – AKSJER I DATTERSelsKAP OG FELLEskONTROLLERT VIRKSOMHET

Morselskapet har ingen betydelige investeringer i nærstående selskaper som ikke er konsolidert pr. 31.12. Felleskontrollerte virksomheter er i selskapsregnskapet til mor regnskapsført etter kostmetoden. I konsernregnskapet er investeringene innregnet etter bruttometoden. Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i mor. Ved verdifall som ikke er forbigående nedskrives aksjene til virkelig verdi. Det er gjennomført test av verdi på investeringene i 2022, og det er identifisert et nedskrivningsbehov på mNOK 222,3.

Selskap	Forretnings-kontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Stor-oslo Eiendom AS	Oslo	100,00 %	12 211 699	10 961 698	252 807 643
Meierikvartalet Utvikling AS	Oslo	100,00 %	126 570 087	-55 806 655	153 441 215
Skolebakken Kolbotn AS	Oslo	100,00 %	83 664 952	310 393	86 010 990
Jessheim Sentrum AS	Oslo	100,00 %	97 693 177	2 418 304	150 201 159
Ski Sentrum Utvikling AS	Oslo	100,00 %	119 351 122	-804 630	219 848 208
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Oslo	50,05 %	9 071 726	-2 637 603	40 592 570
Fyrstikkforget Utvikling AS	Oslo	100,00 %	104 767 417	-2 511 286	227 561 850
Mellomåsveien Holding AS	Oslo	100,00 %	97 526 177	-158 696	133 858 243
Karlsrud Sentrum AS	Oslo	100,00 %	113 116 718	-2 043 955	132 090 390
Skjerveveien Holding AS	Oslo	100,00 %	67 179 073	-4 840 346	95 391 675
Økerneveien 97-99 AS	Oslo	100,00 %	74 486 652	-6 000 309	169 458 655
Kvartal 15 Holding AS	Oslo	65,00 %	68 092 926	-133 529	47 585 708
Refstadveien Utvikling AS	Oslo	100,00 %	30 513 940	-115 205	55 196 423
Rådhuskvartalet Holding AS	Oslo	100,00 %	24 660 388	-533 761	16 746 820
Brakar Utvikling AS	Oslo	100,00 %	78 137 923	875 403	84 270 905
Eiendomsselskapet 59 AS (Holtveien)	Oslo	50,00 %	2 483 061	466 711	1 350 000
Eiendomsselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	Oslo	100,00 %	81 371	-5 559	100 000
Konggata 51 Holding AS	Oslo	100,00 %	23 600 001	-502 074	23 600 000
Nye Linderud Utvikling AS	Oslo	50,00 %	144 387 151	-6 298 948	136 967 223
Trossvikstranda Holding AS	Oslo	50,00 %	21 219 802	-77 681	15 575 678
Eiendomsselskapet 60 AS	Oslo	100,00 %	84 590	-2 341	100 000
					2 042 725 356

### NOTE 11 – BANKINNSKUDD

	2022	2021
Bundne skattetreksmidler	2 781 660	2 290 143



## Noter til regnskapet 2022

### NOTE 12 - ANTALL AKSJER, AKSJEBIERE MV.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	24 483 884	1	24 483 884

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet har 69 aksjonærer. De største aksjonærene med eierandel mer en 1% per 31.12. var:

Aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Stor-Oslo Invest AS	2 982 124	12,18 %	12,18 %
Stor-Oslo Eiendoms kapital AS	2 680 000	10,95 %	10,95 %
Joh Johansson Eiendom AS	2 200 000	8,99 %	8,99 %
Steinar Lindberg AS	2 094 693	8,56 %	8,56 %
Astron AS	2 060 120	8,41 %	8,41 %
KM Real Estate AS	1 702 417	6,95 %	6,95 %
Moro AS	1 623 343	6,63 %	6,63 %
Songa Eiendom AS	1 515 382	6,19 %	6,19 %
Stormbull Eiendom AS	1 250 000	5,11 %	5,11 %
Brumm AS	1 000 000	4,08 %	4,08 %
Ekeberg Eiendom Holding AS	904 038	3,69 %	3,69 %
Møller Eiendom Norge AS	690 000	2,57 %	2,57 %
Braathen Eiendom Investment AS	500 000	2,04 %	2,04 %
Ticon Eiendom AS	400 000	1,63 %	1,63 %
Ivar Lege AS	363 072	1,48 %	1,48 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	300 000	1,23 %	1,23 %
Holta Eiendom AS	300 000	1,23 %	1,23 %
Øvrig aksjonærer	1 978 695	8,08 %	8,08 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>24 483 884</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

### Aksjer eiet av styremedlem og daglig leder og nærstående

Stor-Oslo Invest AS	Pål Mathis Grimstad	Daglig leder
Stor-Oslo Eiendoms kapital AS	Pål Mathis Grimstad	Daglig leder
Stor-Oslo Invest AS	Karsten Hjertholm	Styremedlem
Stor-Oslo Eiendoms kapital AS	Karsten Hjertholm	Styremedlem
Steinar Lindberg AS	Steinar Lindberg	Styremedlem
Stormbull Eiendom AS	Christian Peder Fossum	Styremedlem
Ekeberg Eiendom Holding AS	Arild Rygg	Styrets leder
Songa Eiendom AS	Andreas Tronstad (nærstående til Songa Eiendom AS)	Styremedlem
Moro AS	Kristin Mortensen (nærstående til Moro AS)	Styremedlem
Astron AS	Øyvind M. Vedeler (nærstående til Astron AS)	Styremedlem
KM Real Estate AS	Jon Christian Syvertsen (nærstående til KM real estate AS)	Styremedlem

### Note 13 BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Gruppen har i løpet av 2022 ervervet flere eiendommer med følgende allokering av verdier i konsernet.

Eiendel	Tidspunkt for overtagelse
Gnr. 114, bnr. 655 med påstående bygninger og anlegg i Drammen kommune	20.des.22
Gnr. 113, bnr. 140, 141, 259, 261 og 265 - samt deler av gnr. 113, bnr. 179, 538 og 6004 med påstående bygninger og anlegg i Drammen kommune	04.mar.22

  

Tid i tNOK	
Teknisk Goodwill	20 545
Tomt/ Varelager	205 950
Øvrige eiendeler	1 159
Virkelig verdi av egenkapital	119 753
Utsatt skatteforpliktelse	37 929
Øvrig forpliktelse	69 982

I tillegg til overnevnte har gruppen inngått kontrakter med overtagelse av eiendommer frem i tid, dette er ikke inkl. tallene ovenfor. Se note 7 for mer informasjon.

### Note 14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.



# 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."

## Jon Christian Syvertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-31 12:29:05 UTC



## Arild Rygg

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-524304

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:29:39 UTC



## Karsten Hjertholm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1864434

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:38:28 UTC



## Steinar Lindberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-905553

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-31 13:15:07 UTC



## Øyvind Michael Vedeler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4054787

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-05-31 13:17:28 UTC



## Kristin Mortensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1303067

IP: 46.46.xxx.xxx

2023-05-31 13:41:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G46HU-73TPD-TAZ6U-7PH4C-Y6Z4N-KHWF1

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/validator>



## 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."

### Pål Mathis Grimstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 14:07:05 UTC



### Christian Peder Fossum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-842590

IP: 80.86.xxx.xxx

2023-05-31 14:29:56 UTC



### Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 10:45:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G46HU-73TPD-TAZ6U-Y6Z4N-KHWF1

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/validator>



## Årsberetning 2022 - Stor-Oslo Eiendom Holding AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Konsernet består i tillegg til Stor-Oslo Eiendom Holding AS av datterselskap, felleskontrollert virksomheter og tilknyttede selskap presentert i note 1 til konsernregnskapet.

Stor-Oslo Eiendom er en eiendomsutvikler med primærkompetanse på bolig, kontor, bygulv, hotell i Stor-Oslo regionen. Konsernets virksomhet foregår på Østlandet. Konsernet har i dag en portefølje av utviklingsprosjekter på sentrale knutepunkt i Oslo-regionen. Prosjektene er hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide selskaper. Samlet er porteføljen på ca 7.000 boliger, samt 200.000 kvadratmeter næringsarealer og bygulv under utvikling.

Krig i Europa, renteøkninger, inflasjon, økte byggekostnader, strømpriser og generell prisøkning på varer og tjenester slo for fullt ut i markedet utover i 2022. Boligåret 2022 fikk dermed en hard avslutning. Redusert kjøpekraft for boligkjøpere resulterte i lavere salgstakt. Boligsalget var relativt godt i første halvår 2022, men andre halvår ble påvirket av usikkerhet i markedet og boligsalget stoppet tilnærmet opp.

Når året er talt opp fremstår 2022 som det svakeste salgsåret for nye boliger på veldig mange år. Samlet for 2022 ble det solgt over 3.000 færre boenheter enn året før i Oslo og Akershus, en nedgang på 35%. I andre halvår 2022 ble det solgt 41% færre nye leiligheter sammenlignet med året før.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Per 15.12.2021 ble hele eiendomsporteføljen til konsernet konsolidert i et nytt konsern og året 2022 er første hele driftsår for konsernet. Omsetningen i konsernet er MNOK 1 548,8. Årsresultatet ble i 2022 MNOK - 299,7. Lavere samlet salg for året, samt 2 prosjekter under produksjon (Meierikvartalet på Lillestrøm og Skolebakken på Kolbotn) som leverer svakere resultater enn forventet, slår dessverre svært negativt ut i regnskapene og betyr betydelig lavere resultat enn budsjettet. Det er gjennomført testing for verdifall av eiendeler i konsernet og nedskrivninger som følge av dette beløper seg til NOK 265,5 før skatt. Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK - 670,2, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK - 283,6. Differansen skyldes i hovedsak aktiverte kostnader vedrørende kjøp av tjenester i forbindelse med regulering og utvikling av eiendomsprosjektene til konsernet. De samlede investeringene i konsernet i 2022 var netto MNOK 33,9.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 25,7 % av samlet gjeld i konsernet. Dette består i all hovedsak av kortsiktig byggelånsfinansiering i prosjekter med ferdigstillelse innen ett år. Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene, ikke overleverte boliger og tilgjengelig trekkfasilitet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 7 491,6. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 28,9 %,

På tampen av 2022 kjøpte vi Drammen Sykehus og Konggata 51 i Drammen som totalt økte vår tomtebank med ca 1.000 boliger til totalt ca 7.000 boliger, i tillegg til bygulv og næringsarealer i prosjektene. Det ble i 2022 gjennomført et aksjeprogram for de ansatte hvor det ble utstedt 349.998 nye aksjer. Gjennom en reparasjonsemisjon mot resterende aksjonærer ble det ytterligere utstedt 133.886 nye aksjer.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter



regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

Overføring til udekket tap	- 299 711 384
Tilleggsutbytte/Utbytte	0
<b>Totalt disponert</b>	<b>-299 711 384</b>

## Fremtidig utvikling

Markedet for boligutvikling er inne i en utfordrende periode. Økte byggekostnader, økte finanskostnader og redusert salgstakt presser marginbildet for prosjektene. Konsernet vil også kunne bli påvirket av at prosjekter under regulering vil bli utsatt i tid grunnet lengre saksbehandlingstid i etater og politiske organer.

Flere av konsernets pågående prosjekter er i avslutningsfasen. Usikkerhet for oppstart av nye prosjekter vil være avhengig av utviklingen i byggekostnader og markedet for kjøp av bolig.

Konsernet har en god portefølje av utviklingsprosjekter i Stor-Oslo regionen og mener våre prosjekter med god beliggenhet, nærhet til knutepunkt og god offentlig kommunikasjon vil stå seg godt selv om vi nå er inne i en periode med et tøffere marked. I ett markedet med normalisert kostnadsnivå, utflating av rentenivå og økende boligetterpørsel er styret positive til fremtidig utvikling av konsernets prosjekter.

## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Konsernet virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

### Markedsrisiko

Konsernet har et betydelig antall eiendomsutviklingsprosjekter i ulik fase under arbeid fra tidligfaseprosjekter under regulering til gjennomføringsprosjekter. Konsernet har god kompetanse og nødvendige ressurser for å gjennomføre disse prosjektene i samarbeid med gode rådgivere både på markedssiden og for tekniske fag.

Prosjekter blir ikke igangsatt før det er gjennomført en større andel forhåndssalg av boliger. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivå, da selskap i konsernet har flytende rente på hoveddelen sin gjeld. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidig perioder og kjøpekraften til våre kunder.

### Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er knyttet til investering i prosjekter og gjennomføring av disse. Prosjektene finansieres med en andel egenkapital for å oppnå en tilfredsstillende finansiering som dekker kapitalbehovet. Kunder som kjøper bolig må fremlegge finansieringsbevis og forskuddsbetale 10% av kjøpesum ved kontraktsinngåelse.



Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav og konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i konsernet. Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav.

## Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som tilfredsstillende med en rammekreditt som dekker svingninger i likviditetsbehovet. Risiko knyttet til refinansiering av eksisterende låneforhold anses som akseptabel, selv om konsernet gjennom året opplevde et strammere marked for fremmedkapital. Leverandøravtaler med entreprenører Bunde og Veidekke står for den alle vesentligste andel av konsernets bokførte leverandørgjeld. Betalingsplaner og andre betingelser kontrolleres løpende.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Det er en forventet resultatutvikling og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets eller konsernets stilling og resultat. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Stor-Oslo Eiendom Holding AS:

Annen egenkapital	-299 711 384
<b>Totalt disponert</b>	<b>-299 711 384</b>

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet har de siste årene vært stabilt lavt og var også dette gjennom 2022. Styret bekrefter at arbeidsmiljøet er meget godt og at det ikke er behov for å iverksette tiltak. Det er ikke forekommet skader eller ulykker blant konsernets ansatte.

## Likestilling og diskriminering

Konsernet har ved årets slutt 11 kvinnelige ansatte og 28 menn. Styret består av 1 kvinne og 7 menn. Når konsernet i fremtiden skal gjøre ansettelses eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Konsernet har en ansettelses- og lønnspolitikk som likestiller kvinner og menn.



## Ytre miljø

I konsernet legges det vekt på å redusere påvirkningen av det ytre miljøet i utviklingsprosjektene både i anleggsfasene og etter ferdigstillelse. Vi jobber aktivt for å bidra til med å styrke det biologiske mangfoldet i våre prosjekter og utfører tiltak for å etablere stedege beplanting og mer grønt arealer. Våreaktiteter medfører ikke en betydelig påvirkning på ytre miljø, men vi er bevisst vårt ansvar for påvirkningen av det ytre miljøet i den totale verdikjeden. Følgelig har vi etablert en rekke tiltak for å sikre bærekraftig utvikling i våre prosjekter.

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. Bærekraftigutvikling står seg over tid, og det skal prosjektene våre også.

Vi har i 2022 jobbet videre med å gjennomføre strakstiltak for boligutviklere fra bransjeorganisasjonen Grønn byggallianse i alle våre prosjekter.

Vi har i tråd med strakstiltakene laget våre egne bærekraftstiltak innenfor temaene under:

1. BREEAM-NOR og energiklasse
2. Klimagassregnskap
3. Fossil- og utslippsfri byggeplass
4. Sirkulærøkonomi
5. Arealeffektivitet
6. Biologisk mangfold
7. Stimulere til bærekraftig livsstil
8. Etterspørre miljø hos samarbeidspartnere
9. Sosial bærekraft
9. PropTech

Alle våre prosjekter rapporterer på overordnede tema.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

For styrets medlemmer og daglig leder er det tegnet styreansvarsforsikring.

## Åpenhetsloven

Stor-Oslo eiendom har utarbeidet Policy for Responsible Business Conduct - Human Rights Policy.

Dokumentet er gjennomgått og vedtatt av Selskapets styre og vil bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider



Oslo, (elektronisk signert)

Pål Mathis Grimstad  
Daglig leder (elektronisk signert)

Arild Rygg  
Styreleder (elektronisk signert)

Christian Peder Fossum  
Styremedlem (elektronisk signert)

Jon Christian Syvertsen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Karsten Hjertholm  
Styremedlem (elektronisk signert)

Kristin Mortensen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Steinar Lindberg  
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind Michael Vedeler  
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad  
Styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YPKP8-YTTNV-KY3JP-AFEYE-07837-JE3BI



## 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."

### Arild Rygg

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-524304

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:34:04 UTC



### Jon Christian Syvertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-31 12:35:38 UTC



### Karsten Hjertholm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1864434

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 12:39:40 UTC



### Øyvind Michael Vedeler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4054787

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-05-31 13:16:20 UTC



### Steinar Lindberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-905553

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-31 13:19:39 UTC



### Kristin Mortensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1303067

IP: 46.46.xxx.xxx

2023-05-31 13:39:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YPKP8-YTTNV-KY3JP-AFEYE-07837-JE3BI

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/validator>



## 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."

### Pål Mathis Grimstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 14:05:45 UTC



### Christian Peder Fossum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-842590

IP: 80.86.xxx.xxx

2023-05-31 14:31:02 UTC



### Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 10:46:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YPKP8-YTTNV-KY3JP-AFEYE-07837-JE3BI

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/validator>



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom Holding AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

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

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

#### Konklusjon om årsberetningen

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

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



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AECYC-KONSY-CQH71-101GY-GSYB5-BTCXZ



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-02 09:27:03 UTC



Penneo DokumentInnøkket: AECYC-KÖNSY-CQH71-I01GY-GSYB5-BTCXZ

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/validator>