



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Tore Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.10.2023

### 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, 27.10.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 041 849	3 968 424
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	61 280 962	46 594 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 322 811</b>	<b>50 563 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader eiendomsportefølje		11 673 402	9 110 354
Lønnskostnad	2	2 376 923	3 082 034
Avskrivning	4	462 730	1 280 761
Annen driftskostnad	2	2 163 052	1 845 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 676 107</b>	<b>15 318 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 646 704</b>	<b>35 244 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	569 823	600 000
Inntekt på andre investeringer		84 785	
Annen finansinntekt	10	959 007	129 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 613 615</b>	<b>729 065</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			124 953
Annen rentekostnad		7 617 089	9 292 603
Annen finanskostnad		2 815	15 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 619 904</b>	<b>9 433 098</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 006 289</b>	<b>-8 704 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 640 415</b>	<b>26 540 458</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-1 960 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 640 415</b>	<b>28 500 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 640 415</b>	<b>28 500 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8		31 997 106



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer annen egenkapital	8	42 640 415	-3 496 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 640 415</b>	<b>28 500 818</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	22 727 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	1 352 655	1 815 385
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 752 655</b>	<b>24 542 495</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	82 067 667	89 177 667
Lån til foretak i samme konsern	10	55 264 158	75 618 334
Andre fordringer		421 271	4 237 654
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137 753 095</b>	<b>169 033 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>140 505 750</b>	<b>193 576 150</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>6 832 294</b>	<b>2 131 537</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40	249 550
Andre fordringer	6	11 687 498	478 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 687 538</b>	<b>728 275</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	6	<b>1 730 767</b>	<b>351 419</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 250 599</b>	<b>3 211 231</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 756 350</b>	<b>196 787 381</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 420 000
Overkurs	8	1 353 008	10 008 379
Annen innskutt egenkapital	8	575 899	4 260 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 929 907</b>	<b>15 688 379</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	52 942 464	12 234 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 942 464</b>	<b>12 234 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 872 371</b>	<b>27 922 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 111 156	142 002 740
Langsiktig konserngjeld	10	51 038 289	6 903 369
Øvrig langsiktig gjeld		19 214 009	11 991 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 363 453</b>	<b>160 898 103</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 363 454</b>	<b>160 898 103</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		785 816	849 843
Betalbar skatt	3		791 125
Skyldige offentlige avgifter	6	152 748	201 616
Kortsiktig konserngjeld	10	2 316 222	29 800
Annen kortsiktig gjeld		9 265 740	6 094 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 520 526</b>	<b>7 966 606</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 883 979</b>	<b>168 864 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 756 350</b>	<b>196 787 381</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 735928

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Tore Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.10.2023

#### 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, 30.10.2023



Organisasjonsnr: 921 552 505  
STORAKER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 041 849	3 968 424
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	61 280 962	46 594 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 322 811</b>	<b>50 563 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader			
eiendomsportefølje		11 673 402	9 110 354
Lønnskostnad	2	2 376 923	3 082 034
Avskrivning	4	462 730	1 280 761
Annen driftskostnad	2	2 163 052	1 845 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 676 107</b>	<b>15 318 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 646 704</b>	<b>35 244 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	569 823	600 000
Inntekt på andre investeringer		84 785	
Annen finansinntekt	10	959 007	129 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 613 615</b>	<b>729 065</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			124 953
Annen rentekostnad		7 617 089	9 292 603
Annen finanskostnad		2 815	15 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 619 904</b>	<b>9 433 098</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 006 289</b>	<b>-8 704 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>42 640 415</b>	<b>26 540 458</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-1 960 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 640 415</b>	<b>28 500 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 640 415</b>	<b>28 500 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8		31 997 106
Overføringer annen egenkapital	8	42 640 415	-3 496 288



Sum overføringer og  
disponeringer

42 640 415

28 500 818



Organisasjonsnr: 921 552 505  
STORAKER EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	22 727 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	1 352 655	1 815 385
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 752 655</b>	<b>24 542 495</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	82 067 667	89 177 667
Lån til foretak i samme konsern	10	55 264 158	75 618 334
Andre fordringer		421 271	4 237 654
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137 753 095</b>	<b>169 033 655</b>

**Sum anleggsmidler** 140 505 750 193 576 150

#### Omløpsmidler

**Varer**  
**Sum varer** 6 832 294 2 131 537

#### Fordringer

Kundefordringer		40	249 550
Andre fordringer	6	11 687 498	478 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 687 538</b>	<b>728 275</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** 6 1 730 767 351 419

**Sum omløpsmidler** 20 250 599 3 211 231

**SUM EIENDELER** 160 756 350 196 787 381

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 420 000
Overkurs	8	1 353 008	10 008 379
Annen innskutt egenkapital	8	575 899	4 260 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 929 907</b>	<b>15 688 379</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	52 942 464	12 234 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 942 464</b>	<b>12 234 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 872 371</b>	<b>27 922 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	22 111 156	142 002 740
Langsiktig konserngjeld	10	51 038 289	6 903 369
Øvrig langsiktig gjeld		19 214 009	11 991 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 363 453</b>	<b>160 898 103</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 363 454</b>	<b>160 898 103</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		785 816	849 843
Betalbar skatt	3		791 125
Skyldige offentlige avgifter	6	152 748	201 616
Kortsiktig konserngjeld	10	2 316 222	29 800
Annen kortsiktig gjeld		9 265 740	6 094 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 520 526</b>	<b>7 966 606</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 883 979</b>	<b>168 864 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 756 350</b>	<b>196 787 381</b>



Organisasjonsnr: 921 552 505  
STORAKER EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

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

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1978175.00	2595025.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	315754.00	415656.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20370.00	71353.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2314299.00	3082034.00

**Note**

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

**Ytelser til daglig leder**

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

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

**Note**



## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	117500.00	216938.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	117500.00	216938.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lørenporten Næring AS	100.00%	100.00%	180889.00	87016.00
M14 Smia AS	100.00%	100.00%	-300125.00	-459905.00
M16 Næring AS	100.00%	100.00%	-110355.00	-369159.00
Strømsveien 70 AS	100.00%	100.00%	5954708.00	712172.00
Strømsveien 58-60 AS	100.00%	100.00%	2740103.00	-862676.00
Sentergården AS	100.00%	100.00%	2817146.00	2513315.00
Entreen Næring 2 AS	100.00%	100.00%	310528.00	312427.00
Storaker Industrier AS	100.00%	100.00%	-2888282.00	-2575816.00
Sørkedalsveien 3 næring AS	100.00%	100.00%	2966089.00	483898.00
Heimdalsgata 2 næring AS	100.00%	100.00%		
Konghellegata 10 AS	100.00%	100.00%		

Markedsverdien på aksjene i selskapers datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles. Imidlertid er det alt vesentlige av eiendeler i disse datterselskapene fast eiendom, hvor markedsverdi kan måles relativt





**Storaker Eiendom AS**

Org.nr: 921 552 505

---

## **Årsrapport for 2022**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



### Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		4 041 849	3 968 424
Gevinst ved salg av eiendom og eiendomsselskaper	5	61 280 962	46 594 816
Sum driftsinntekter		65 322 811	50 563 240
<b>Driftskostnader</b>			
Driftskostnader eiendomsportefølje		11 673 402	9 110 354
Lønnskostnad	2	2 376 923	3 082 034
Avskrivning	4	462 730	1 280 761
Annen driftskostnad	2	2 163 052	1 845 600
Sum driftskostnader		16 676 107	15 318 750
Driftsresultat		48 646 704	35 244 490
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	569 823	600 000
Inntekt på andre investeringer		84 785	0
Annen finansinntekt	10	959 007	129 065
Rentekostnader		7 617 089	9 292 603
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	124 953
Annen finanskostnad		2 815	15 542
Netto finansposter		-6 006 289	-8 704 033
Ordinært resultat før skattekostnad		42 640 415	26 540 458
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	-1 960 360
Årsresultat		42 640 415	28 500 818
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	8	0	31 997 106
Overføringer annen egenkapital	8	42 640 415	-3 496 288
Sum disponert		42 640 415	28 500 818



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	1 400 000	22 727 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	1 352 655	1 815 385
Sum varige driftsmidler		<u>2 752 655</u>	<u>24 542 495</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	82 067 667	89 177 667
Lån til foretak i samme konsern	10	55 264 158	75 618 334
Andre fordringer		421 271	4 237 654
Sum finansielle anleggsmidler		<u>137 753 095</u>	<u>169 033 655</u>
Sum anleggsmidler		<u>140 505 750</u>	<u>193 576 150</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendom		<u>6 832 294</u>	<u>2 131 537</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		40	249 550
Andre fordringer	6	11 687 498	478 725
Sum fordringer		<u>11 687 538</u>	<u>728 275</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	<u>1 730 767</u>	<u>351 419</u>
Sum omløpsmidler		<u>20 250 599</u>	<u>3 211 231</u>
Sum eiendeler		<u>160 756 350</u>	<u>196 787 381</u>



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 001 000	1 420 000
Overkurs	8	1 353 008	10 008 379
Annen innskutt egenkapital	8	575 899	4 260 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 929 907</u>	<u>15 688 379</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	52 942 464	12 234 294
Sum opptjent egenkapital		<u>52 942 464</u>	<u>12 234 294</u>
Sum egenkapital		<u>55 872 371</u>	<u>27 922 673</u>



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 111 156	142 002 740
Gjeld til selskap i samme konsern	10	51 038 289	6 903 369
Øvrig langsiktig gjeld		19 214 009	11 991 994
Sum annen langsiktig gjeld		<u>92 363 453</u>	<u>160 898 103</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		785 816	849 843
Betalbar skatt	3	0	791 125
Skyldige offentlige avgifter	6	152 748	201 616
Gjeld til selskap i samme konsern	10	2 316 222	29 800
Annen kortsiktig gjeld		9 265 740	6 094 222
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 520 526</u>	<u>7 966 606</u>
Sum gjeld		<u>104 883 979</u>	<u>168 864 709</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>160 756 350</u>	<u>196 787 381</u>

Oslo, 17. oktober 2023

Baard Harald Solbekk-Sørensen  
styremedlem, daglig leder

Finn Tore Strand  
styreleder



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har i 2022 gjennomført en skattefri fisjon, hvor Storaker Eiendom AS er overdragende selskap. I forbindelse med fisjonen ble det stiftet to overtakende selskaper. Formålet med fisjonen var å skille ut to separate eiendommer i hvert sitt aksjeselskap med tanke på videre utvikling av eiendommene. De to overtakende selskapene ble stiftet ved fisjonen.

Fisjonen reguleres av lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper kapittel 14. Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Rapportering av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld skjer som om eiendommene var overført pr 01.01.2022. Fordeling av aksjekapitalen har skjedd på bakgrunn av antatt virkelig verdi på eiendelen som overdras de respektive overtakende selskapene, mens antatt virkelig verdi på ikke overdratte nettoverdier er lagt til grunn for overdragede selskaps tilfelle.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

#### *Salgsinntekter*

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

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

---



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Fordringer*

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

#### *Varige driftsmidler*

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

#### *Reorganisering med uendret eierskap*

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

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

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

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

#### *Skatter*

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

#### *Bruk av estimater*

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

---



### Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

### Noter til regnskapet for 2022

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 978 175	2 595 025
Arbeidsgiveravgift	315 754	415 656
Andre ytelser	20 370	71 353
Sum	<u>2 314 299</u>	<u>3 082 034</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

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

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	117 500	216 938

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	0	-2 109 190
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>-2 109 190</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	42 640 414	26 540 459
Permanente forskjeller	0	7 040 673
Resultatført konsernbidrag	0	-600 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-56 607 212	-38 143 498
Endring i midlertidige forskjeller	257 572	136 697
Alminnelig inntekt	<u>-13 709 226</u>	<u>-5 025 669</u>
Mottatt konsernbidrag	569 823	3 843 851
Årets skattegrunnlag	<u>-13 139 403</u>	<u>-1 181 818</u>



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

### Noter til regnskapet for 2022

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	31 380	236 141
Utestående fordringer	-400 000	-400 000
Sum	-368 620	-163 859
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-13 248 109	-1 181 818
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-13 616 729	-1 345 677
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-13 616 729	-1 345 677
Sum	0	0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	27 904 741	2 474 141	30 378 882
Avgang solgte driftsmidler	-26 504 741	0	-26 504 741
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 400 000	2 474 141	3 874 141
Akk.avskrivning 31.12.2022	0	-1 121 418	-1 121 418
Balanseført pr. 31.12.2022	1 400 000	1 352 723	2 752 723
Årets avskrivninger	0	462 730	462 730
Økonomisk levetid	10-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Lørenporten Næring AS	04.12.2019	Oslo	100 %	87 016	180 889	1 350 000
M14 Smia AS	23.09.2020	Oslo	100 %	-459 905	-300 125	7 460 750
M16 Næring AS	23.09.2020	Oslo	100 %	-369 159	-110 355	9 709 250
Strømsveien 70 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	712 172	5 954 708	11 976 756
Strømsveien 58-60 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	-862 676	2 740 103	22 482 530
Sentergården AS	29.09.2021	Oslo	100 %	2 513 315	2 817 146	18 598 670
Entreen Næring 2 AS	20.09.2021	Oslo	100 %	312 427	310 528	10 427 670
Storaker Industrier AS	30.12.2021	Oslo	100 %	-2 575 816	-2 888 282	30 000
Sørkedalsveien 3 næring AS		Oslo	100 %	483 898	2 966 089	0
Heimdalsgata 2 næring AS		Oslo	100 %	0	0	2 041
Konghellegata 10 AS		Oslo	100 %	0	0	30 000
Sum				-158 728	11 670 701	82 067 667

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



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

---

### Noter til regnskapet for 2022

området, mv.

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

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

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

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

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

#### Resultatførte eiendomssalg

##### Eiendommens adresse

Ullevålsveien 37  
Helgesensgate 73 B  
Strømsveien 79D  
Mandallsgata 4  
Osterhausgate 7  
Kongensgt. 27 (Moss)  
Konghellegata 8

### Note 6 - Bankinnskudd og depositum

	<b>2022</b>
Innestående på skattetrekk-kontoen	110 639
Skyldig forskuddstrekk	-82 383
Overdekning	<u>28 256</u>

Selskapet har innbetalt depositum på (inn)leide lokaler. Depositum på leide lokaler er bokført som andre fordringer.

---



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 001 000	1	1 001 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	1 420 000	10 008 379	4 260 000	12 234 294	27 922 673
Egenkapital 01.01.	1 420 000	10 008 379	4 260 000	12 234 294	27 922 673
Årsresultat	0	0	0	42 640 415	42 640 415
Nedsettelse av aksjekapital	-419 000	-8 655 370	-3 684 101	-1 932 245	-14 690 716
Egenkapital 31.12.	1 001 000	1 353 009	575 899	52 942 464	55 872 372



## Storaker Eiendom AS

Org.nr: 921 552 505

---

### Noter til regnskapet for 2022

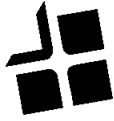
#### Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 111 156	142 002 740
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 400 000	22 727 110
Aksjer i Strømsveien 58-60 AS	22 482 530	22 482 530
Aksjer i Strømsveien 70 AS	11 976 756	11 976 756
Bil	1 300 000	1 300 000
Aksjer i M14 Smia AS	7 460 750	7 380 750
Aksjer i M16 Næring AS	9 709 250	9 629 250
Sum	<u>54 329 286</u>	<u>75 496 396</u>

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

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	55 264 158	75 618 334
<i>Gjeld</i>		
Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	2 316 222	29 800
Langsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	<u>51 038 289</u>	<u>6 903 369</u>
Sum	<u>53 354 511</u>	<u>6 933 169</u>

---



## Revisjonsforum AS

### Revisjonsforum AS

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

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

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

Til generalforsamlingen i  
**Storaker Eiendom AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storaker Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 42 640 415. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

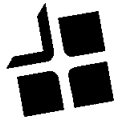
#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, samt 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



## Revisjonsforum AS

rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.


### *Andre forhold*

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

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

Hamar, 18. oktober 2023

**Revisjonsforum AS**

  
Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor