



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 758 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOREN HOLDING AS
Forretningsadresse: Sorgenfrigata 31B
0365 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Eirik Bysheim Hokstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.11.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	156 508	373 069
Sum kostnader		156 508	373 069
Driftsresultat		-156 508	-373 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 740 218	2 330 240
Annen renteinntekt		26	840
Sum finansinntekter		3 740 244	2 331 080
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 000 000	
Annen rentekostnad		7 399 654	3 072 048
Annen finanskostnad		79 161	990 713
Sum finanskostnader		16 478 815	4 062 761
Netto finans		-12 738 571	-1 731 681
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-12 895 079	-2 104 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 895 079	-2 104 751
Årsresultat		-12 895 079	-2 104 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 895 079	-2 104 751
Totalresultat		-12 895 079	-2 104 751
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-12 895 079	-2 104 751
Sum overføringer og disponeringer		-12 895 079	-2 104 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7, 8	45 780 073	54 780 073
Lån til foretak i samme konsern	2	64 572 796	65 496 831
Sum finansielle anleggsmidler		110 352 869	120 276 904
Sum anleggsmidler		110 352 869	120 276 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		182 396	
Andre kortsiktige fordringer		345 569	27 904
Konsernfordringer		80 050	
Sum fordringer		608 015	27 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 475	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 475	
Sum omløpsmidler		619 490	27 904
SUM EIENDELER		110 972 359	120 304 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 4	18 374 800	18 374 800
Overkurs	4	6 114 995	6 114 995
Annen innskutt egenkapital	4	-18 673	-18 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		24 471 122	24 471 122
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	15 513 993	2 618 914
Sum opptjent egenkapital		-15 513 993	-2 618 914
Sum egenkapital		8 957 129	21 852 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	96 079 621	85 982 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	5 866 320	9 499 365
Sum annen langsiktig gjeld		101 945 940	95 481 365
Sum langsiktig gjeld		101 945 940	95 481 365
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 047 266
Leverandørgjeld		50 290	253 864
Annen kortsiktig gjeld		19 000	670 105
Sum kortsiktig gjeld		69 290	2 971 235
Sum gjeld		102 015 230	98 452 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 972 359	120 304 808



ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR

ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48

1341 SLEPENDEN

TLF. 67 80 90 80

ORG.NR. 980 906 965

E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til generalforsamlingen i
Storen Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet

Vi er valgt til å revidere Storen Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 895 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

På grunn av betydningen av forholdene som er omtalt under «*Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet*», har vi ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon. Vi kan følgelig ikke uttale oss om årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet

Alle selskapets datterselskapers eiendommer jf note 2, 7 og 8, er besluttet tvangssolgt. Beslutningen er anket. Det er ikke mulig å fastslå hva disse eiendommer vil innbringe av verdi for selskapet. Aksjer i datterselskap og lån til datterselskap utgjør 99,5% av selskapets balanse. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kan være behov for å ytterligere nedskrivning av disse eiendelene.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



ECHAS REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 6. oktober 2020. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Slependen, 4. november 2020

Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor



Storen Holding AS

Noter til regnskap 2019

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er morselskap for flere datterselskap. Konsernet faller inn under definisjonen for små foretak, og det er av denne årsak ikke ansett kostnadseffektivt å utarbeide konsenregnskap. Dette er derfor ikke utarbeidet iht god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Driftsinntekter og kostnader

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Leieinntekter inntektsføres den 1. i måneden. Andre inntekter føres når eiendomsretten er gått over til kjøper.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i andre selskaper

Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i avsetningsåret. For utbytte fra tilknyttede selskaper inntektsføres utbyttet i avsetningsåret dersom man har så bestemmende innflytelse at man med sikkerhet kan tidfeste inntektene. For øvrige utbytter inntektsføres de i det året de mottas.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av netto midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt øvrige skatteposisjoner. 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.

Org.nr 815 758 242



Storen Holding AS

Noter til regnskap 2019

Note 1 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på kr. 18.374.800 fordelt på 100 aksjer à kr. 183.748,-

Eierstruktur

Selskapets aksjonærer pr. 31.12. var:

Navn	Ordinære aksjer	Eierandel ordinære aksjer	Stemmeandel
Dovre Kapital AS, representert ved styreleder	100	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %	100 %

Note 2 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer på datterselskap	2019	2018
Absalon Beyersgt. 37 AS	11 701 168	11 632 839
Camilla Colletsgt. 21 AS	12 462 863	12 455 120
Sto 9b AS	12 558 687	12 458 239
Prof. Hansteensgt. 82 AS	6 438 525	6 435 805
Strømgaten 50 AS	11 940 446	13 393 212
Ladegårdsveiten 3 AS	9 471 107	9 121 616
Sum	64 572 796	65 496 831

Gjeld til eier	2019	2018
Dovre Kapital AS	5 866 320	9 499 365
Sum	5 866 320	9 499 365

Det er ikke avtalt noen fast nedbetalingsplan for mellomværende med konsernselskaper.

Mellomværende er renteberegnet med normalrentesats.

Note 3 – Lønn, godtgjørelse, lån m.v. til ansatte og tillitsvalgte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ikke opprettet noen pensjonsordning.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2019.

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester (inkl mva)

	2019	2018
Lovpålagt revisjon	22 422	18 750
Utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	1.219	10 000
Sum	23 641	28 750



Storen Holding AS
Noter til regnskap 2019

Note 4 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2018	18 374 800	6 114 995	-18 673	-2 618 914	21 852 208
<i>Årets endring i egenkapital</i>					
Årets resultat	0	0	0	-12 895 079	-12 895 079
Egenkapital 31.12.2019	18 374 800	6 114 995	-18 673	-15 513 993	8 957 129

Note 5 – Skattekostnad

	2019	2018
Avsetning til betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnader i resultatregnskapet	0	0

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	2019	2018
Resultat før skattekostnader	-12 895 079	-2 104 751
Permanente forskjeller	9 002 500	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 892 579	2 104 751
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Skattesats	22 %	23 %
Avsetning til betalbar skatt	0	0

	2019	2018
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	0	0
Utestående fordringer	0	0
Underskudd til fremføring	-6 530 166	-2 637 587
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 530 166	-2 637 588
Utsatt skattefordel, 22 % av grunnlag	-1 436 637	-580 269

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.



Storen Holding AS
Noter til regnskap 2019

Note 6 – Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

	2019	2018
Gjeld som forfaller med mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0	0
Gjeld som forfaller med mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt	91.531.620	82.505.000

Laguna Holding AS og Dovre Kapital AS er registrert som medlåntakere på lån tilsvarende kr. 92.497.191. Disse lånene er sikret med pant i eiendommer med til sammen kr. 135.000.000.

Note 7 – Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings kontor	Årsresultat 2019	Egenkapital pr. 31.12.2019
Absalon Beyersgt. 37 AS	Bergen	- 58.304	3 006.320
Camilla Colletsgt 21 AS	Bergen	- 11.437	2 834.941
Sto 9B AS	Bergen	- 103.057	- 1.055.031
Prof. Hansteensgt. 82 AS	Bergen	- 24.243	271.372
Strømgaten 50 AS (2018 tall)	Bergen	- 106 487	- 890 985
Ladegårdsveiten 3 AS	Bergen	- 309.758	- 1.761.591
SUM		- 613.286	- 2.405.026

Datterselskap	Eier-/stemme andel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi 31.12.2019
Absalon Beyersgt. 37 AS	100%	3 522 180	3 522 180
Camilla Colletsgt 21 AS	100%	3 256 680	3 256 680
Sto 9B AS	100%	9 674 720	9 674 720
Prof. Hansteensgt. 82 AS	100%	19 756 788	19 756 788
Strømgaten 50 AS	100%	10 154 732	10 154 732
Ladegårdsveiten 3 AS	100%	8 414 973	8 414 973
Nedskrivning verdi datterselskap			- 9.000.000
SUM		54 780 073	45 780 073



Storen Holding AS

Noter til regnskap 2019

Note 8 – Hendelser etter balansedagen. Verdivurdering eiendommer i datterselskaper

Selskapet inngikk i 2019 avtale om salg av eiendommene til samlet EV tilsvarende 117MNOK. Avtalen ble senere transportert til ny kjøper, da finansieringen var tilbudt et annet rettssubjekt enn opprinnelig motpart. I kjøpesumberegningen er det også gjort en avsetning / fradrag for nødvendige tiltak på eiendommene, et dokument som fortløpende er revidert gjennom prosessen – for å fange opp prisendring / stigning hos selskapets leverandører av byggetekniske tjenester.

I perioden mellom januar 2020 – april 2020 inntraff en rekke forhold, da særskilt to handlinger fra eksterne parter som direkte kan settes i sammenheng med at selskapet og styret måtte agere for å begrense tapet på kreditors hånd. Disse forhold er beskrevet i underliggende styreprotokoller, og selskapet / styret har varslet erstatningskrav mot hhv Advokat Ådne Laastad og Advokat Knut Howlid, samt mot Laguna Holding. Selskapets eiendommer er besluttet tvangssolgt av Bergen tingrett, en av disse beslutningene er ikke rettskraftig da de er anket til Lagmannsretten – mens de resterende 5 har fått ankene forkastet. Selskapet har per avleggelsen ikke tatt stilling til om man ønsker å anke Lagmannsrettens beslutning, ankefrist er 30 dager etter forkynnelse for styret, en forkynning som per dato ikke er gjennomført. Selskapet ønsker ihht underliggende avtaler, at kjøper av eiendommene kommer til enighet med panthaver – slik at da eiendommene / selskapene avhendes gjennom frivillig salg.

Verdien på eiendommene er basert på tredjepartsinformasjon vanskelig å fastsette, også for selskapet, da spriket er på 100% innenfor en kort tidsramme – på tross av at underliggende markedsutvikling har vært positiv og eiendommenes samlede leieinntekter er økt med ca 20% gjennom en målrettet innsats fra forvalter M3 Utleie Vest AS som forvalter eiendommene både juridisk og økonomisk. Styret er av den oppfatning av at eiendommene har en verdi på de nivåer som ble stadfestet i avtalen fra 2019. Styret har gjort en nedskrivning på aksjer i datterselskaper på kr. 9 mill.

Selskapets hovedfokus nå er å gjennomføre avhendingen til ny eier i samråd med panthavere, hvorpå det vil gjøres konkrete grep som i avhendingsprosessen vil bli finansiert – for å forfølge hhv Laastad og Howlid – for å sikre at det tapet de har påført selskapet og kreditorene dekkes inn av dem eller deres forsikringsselskaper. Styret anser prosessrisikoen som tilstedeværende, men lav, og det bør være utsikter for full dekning for Nordea Bank samt deloppgjør for Storen Holding gjennom en slik prosess.

Det vanskelig for styret å anslå en nåverdi på eiendommene i lys av den foreliggende dokumentasjon, men det er på den annen side helt klart for styret at utgangspunktet på 117.000.000 var et nivå som var etablert av markedet på det tidspunkt avtalene ble inngått, således vil det være det eneste korrekte utgangspunkt også for videre behandling av saken for selskapets anliggende.



RESULTATREGNSKAP

STOREN HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	3	156 508	373 069
Sum driftskostnader		156 508	373 069
Driftsresultat		-156 508	-373 069
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 740 218	2 330 240
Annen renteinntekt		26	840
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 000 000	0
Annen rentekostnad		7 399 654	3 072 048
Annen finanskostnad		79 161	990 713
Resultat av finansposter		-12 738 571	-1 731 681
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-12 895 079	-2 104 751
Ordinært resultat		-12 895 079	-2 104 751
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-12 895 079	-2 104 751
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	12 895 079	2 104 751
Sum overføringer		-12 895 079	-2 104 751



BALANSE


STOREN HOLDING AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7, 8	45 780 073	54 780 073
Lån til foretak i samme konsern	2	64 572 796	65 496 831
Sum finansielle anleggsmidler		110 352 869	120 276 904
Sum anleggsmidler		110 352 869	120 276 904
 OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		182 396	0
Andre kortsiktige fordringer		345 569	27 904
Konsernfordringer		80 050	0
Sum fordringer		608 015	27 904
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 475	0
Sum omløpsmidler		619 490	27 904
Sum eiendeler		110 972 359	120 304 808

**BALANSE****STOREN HOLDING AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 4	18 374 800	18 374 800
Overkurs	4	6 114 995	6 114 995
Annen innskutt egenkapital	4	-18 673	-18 673
Sum innskutt egenkapital		24 471 122	24 471 122
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-15 513 993	-2 618 914
Sum opptjent egenkapital		-15 513 993	-2 618 914
Sum egenkapital		8 957 129	21 852 208
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	96 079 621	85 982 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	5 866 320	9 499 365
Sum annen langsiktig gjeld		101 945 940	95 481 365
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 047 266
Leverandørgjeld		50 290	253 864
Annen kortsiktig gjeld		19 000	670 105
Sum kortsiktig gjeld		69 290	2 971 235
Sum gjeld		102 015 230	98 452 600
Sum egenkapital og gjeld		110 972 359	120 304 808

Bergen , 03.11.2020
Styret i Storen Holding AS


Eirik Bysheim Hokstad
Styreleder / daglig leder (sign)

