



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 430 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORAKER 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: 31.10.2023

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, 21.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		40 803	200
Sum kostnader		40 803	200
Driftsresultat			
		-40 803	-200
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	36 550 000	
Annen finanskostnad		3 147 470	
Sum finanskostnader		39 697 470	
Netto finans		-39 697 470	
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 738 273	-200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 738 273	-200
Årsresultat	8	-39 738 273	-200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-39 738 273	-200
Sum overføringer og disponeringer		-39 738 273	-200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 8	126 759 635	187 831 333
Sum finansielle anleggsmidler		126 759 635	187 831 333
Sum anleggsmidler		126 759 635	187 831 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	885 000	
Sum fordringer		885 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 427	24 230
Sum omløpsmidler		898 427	24 230
SUM EIENDELER		127 658 062	187 855 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4, 5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-39 738 473	-200
Sum opptjent egenkapital		-39 738 473	-200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-39 714 043	24 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	167 372 105	166 981 333
Sum annen langsiktig gjeld		167 372 105	166 981 333
Sum langsiktig gjeld		167 372 105	166 981 333
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7		20 850 000
Sum kortsiktig gjeld			20 850 000
Sum gjeld		167 372 105	187 831 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 658 062	187 855 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737337

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 430 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORAKER 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: 31.10.2023

Revisjon

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, 15.11.2023

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: 927 430 029
STORAKER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		40 803	200
Sum kostnader		40 803	200
Driftsresultat		-40 803	-200
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	36 550 000	
Annen finanskostnad		3 147 470	
Sum finanskostnader		39 697 470	
Netto finans		-39 697 470	
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 738 273	-200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 738 273	-200
Årsresultat	8	-39 738 273	-200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-39 738 273	-200
Sum overføringer og disponeringer		-39 738 273	-200



Organisasjonsnr: 927 430 029
STORAKER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 8 126 759 635 187 831 333

Sum finansielle anleggsmidler 126 759 635 187 831 333

Sum anleggsmidler 126 759 635 187 831 333

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 6 885 000

Sum fordringer 885 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 13 427 24 230

Sum omløpsmidler 898 427 24 230

SUM EIENDELER 127 658 062 187 855 563

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 4, 5 -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 24 430 24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5, 8 -39 738 473 -200

Sum opptjent egenkapital -39 738 473 -200

Sum egenkapital -39 714 043 24 230

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld 6 167 372 105 166 981 333

Sum annen langsiktig gjeld 167 372 105 166 981 333



Sum langsiktig gjeld		167 372 105	166 981 333
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7		20 850 000
Sum kortsiktig gjeld			20 850 000
Sum gjeld		167 372 105	187 831 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 658 062	187 855 563



Organisasjonsnr: 927 430 029
STORAKER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Edavell AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Solbekk Invest AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		40 803	200
Driftsresultat		-40 803	-200
Finansinntekter og finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	36 550 000	0
Annen finanskostnad		3 147 470	0
Netto finansposter		-39 697 470	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 738 273	-200
Årsresultat	8	-39 738 273	-200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-39 738 273	-200



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 8	<u>126 759 635</u>	<u>187 831 333</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>126 759 635</u>	<u>187 831 333</u>
Sum anleggsmidler		<u>126 759 635</u>	<u>187 831 333</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>885 000</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>885 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>13 427</u>	<u>24 230</u>
Sum omløpsmidler		<u>898 427</u>	<u>24 230</u>
Sum eiendeler		<u>127 658 062</u>	<u>187 855 563</u>



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4, 5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>24 430</u>	<u>24 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5, 8	-39 738 473	-200
Sum opptjent egenkapital		<u>-39 738 473</u>	<u>-200</u>
Sum egenkapital		<u>-39 714 043</u>	<u>24 230</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>167 372 105</u>	<u>166 981 333</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>167 372 105</u>	<u>166 981 333</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>0</u>	<u>20 850 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>20 850 000</u>
Sum gjeld		<u>167 372 105</u>	<u>187 831 333</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>127 658 062</u>	<u>187 855 563</u>

Oslo, 30. oktober 2023

Finn Tore Strand
styreleder

Baard Harald Solbekk-Sørensen
styremedlem



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

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.

Reorganisering med uendret eierskap

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

For å unngå at fisjonen påvirker bokførte verdier hos morselskapet og datterselskapet som en følge av det som i realiteten er en reorganisering med uendret eierskap, 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 fra datterselskapet til eget "single purpose"-selskap, 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, først vil vises i regnskapet ved en eventuell realisasjon av eiendommen (aksjeposten) ut av konsernet. I morselskapet vil kostprisen fortsatt ligge på aksjer i Storaker Eiendom AS, som om den nye selskapsstrukturen i datterselskapet hadde vært slik ved anskaffelsen.

Salgsinntekter

Selskapet har sine inntekter fra investering i datterselskap og underliggende selskaper.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Det foretas en konkret analyse av eventuell utdeling som gjøres for å identifisere om utbyttet representerer inntekter opptjent i datterselskapet etter oppkjøpet, eller om det er verdier som var priset inn ved oppkjøpet. Dersom utbyttet representerer verdier som var priset inn ved oppkjøpet, bytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Noter til regnskapet for 2022

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.

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.

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.

Verdsettelse av aksjeposten i Storaker Eiendom AS er den regnskapsposten som i størst grad er utsatt for estimering. Ved beregning av virkelig verdi tas det hensyn til antatt salgsverdi på selskapets eiendommer, driftskostnader, rentenivå og andre elementer som har betydning for det fremtidige utbyttet og/eller salgsprisen datterselskapet representerer. Beregningene omfatter estimering av verdier som det er knyttet stor usikkerhet til, og som dermed er vanskelig å estimere på en presis måte.

Note 2 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-39 738 273	-200
Permanente forskjeller	0	-5 570
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	36 550 000	0
Årets skattegrunnlag	<u>-3 188 273</u>	<u>-5 770</u>



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Noter til regnskapet for 2022

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 194 043	-5 770
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 194 043	-5 770
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 194 043	-5 770
Sum	0	0

Utsatt skattefordel aktiveres ikke for små foretak.

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap mv

Selskap	Kjøpt	Andel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Storaker Eiendom AS	2021	100 %	42 640 415	55 872 371	126 759 635

Markedsverdien på aksjene i selskapets datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles.

Verdsettelse av virkelig verdi av aksjene er krevende. Markedet for salg av næringseiendom har, etter flere gode år, blitt påvirket av høyere rentekostnader. Mange opplever imidlertid at finansieringen er den største utfordringen i markedet nå, hvor bankene har krevd økt egenkapitalandel i prosjektene som gjennomføres. I tillegg medfører økte finanskostnader høyere avkastningskrav. Disse forholdene ventes å påvirke salgsprisen man kan forvente på de objekter som legges ut for salg i markedet, samt tiden det tar å gjennomføre salgene.

Datterselskapet har i løpet av året solgt en rekke eiendommer. I de fleste tilfeller har man solgt med gevinst, men gevinstene har i flere tilfeller blitt noe mindre enn man hadde kalkulert på anskaffelsestidspunktet.

Det er gjort nedskrivning av bokført verdi på aksjene i datterselskapet. Nedskrivningene baserer seg på tre ulike forhold. For det første er det gjort nedskrivning for eiendommer som er solgt til lavere pris enn verdien lagt til grunn ved anskaffelsen. Dette gjelder én eiendom i 2022, hvor man hadde et tap på 250 000 kroner. I tillegg er det gjort nedskrivning for årets driftsresultat, etter justering for salgsgevinster innregnet i kjøpesummen på anskaffelsestidspunktet for objekter solgt i 2022. Dette er faktisk påløpte kostnader og dermed et reelt tap. Til sist er det også gjort et estimat på fremtidige påregnelige kostnader som ikke kan dekkes inn av salgsgevinster som følge av verdistigning i egen eiertid. Dette er vanskelige beregninger som bygger på en rekke forutsetninger, herunder rentenivå, prisutvikling på datterselskapets eiendommer, eierhorisont, utleiepriser og andre kostnadskomponenter. Det er knyttet vesentlig usikkerhet til beregning av disse elementene.



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Noter til regnskapet for 2022

Nedskrivning av verdi på aksjer i Storaker Eiendom AS

Årsak	Type	Nedskrivning		Årets endring
		01.01.	31.12.	
Eiendommer solgt med tap	Realisert		250 000	250 000
Realiserte driftskostnader	Realisert		16 300 000	16 300 000
Anslått fremtidige kostnader og tap	Estimert		20 000 000	20 000 000
Sum nedskrivning aksjer			36 550 000	36 550 000

Styret vil understreke at det er vesentlig risiko knyttet til estimering av fremtidige kostnader og mulige tap.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Edavell AS, Finn Tore Strand, styreleder	15 000	50 %	50 %
Solbekk Invest AS, Baard styremedlem	15 000	50 %	50 %
Sum	30 000	100 %	100 %

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	-5 570	-200	24 230
Årsresultat	0	0	-39 738 273	-39 738 273
Egenkapital 31.12.2022	30 000	-5 570	-39 738 473	-39 714 043

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Gjeld til Sentergården AS	2 000 000	0
Gjeld til Storaker Eiendom AS	18 488 302	15 650 000
Sum	20 488 302	15 650 000



Storaker AS

Org.nr: 927 430 029

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Forskudd fra kunder

	2022	2021
Forskudd fra kunder	0	-20 850 000

Forskudd fra kunder knytter seg til innbetaling i forbindelse med salg av aksjer i datterselskapet Mandallsgate 4 Butikk AS, Mandalls gate 4 Næring AS, Osterhaus gate 7 Næring 2 AS og Osterhaus gate 7B Næring AS.

Note 8 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har i regnskapsåret pådratt seg et underskudd på NOK 39 738 273, som medfører at aksjekapitalen pr 31.12.2022 i sin helhet er tapt.

Selskapet ervervet i 2021 en betydelig eiendomsportefølje gjennom kjøp av 100 % av aksjene i Storaker Eiendom AS. Selskapets evne til å skape overskudd vil avhenge av at man oppnår inntekter fra porteføljen som er store nok til å dekke driftskostnadene i både datter- og morselskapet.

Markedet for salg av næringseiendom har, etter flere gode år, blitt påvirket av høyere rentekostnader. Mange opplever imidlertid at finansieringen er den største utfordringen i markedet nå, hvor bankene har krevd økt egenkapitalandel i prosjektene som gjennomføres. I tillegg medfører økte finanskostnader høyere avkastningskrav. Disse forholdene ventes å påvirke salgsprisen man kan forvente på de objekter som legges ut for salg i markedet.

Datterselskapet har i løpet av året solgt en rekke eiendommer. I de fleste tilfeller har man solgt med gevinst, men gevinstene har i flere tilfeller blitt noe mindre enn man hadde kalkulert på anskaffelsestidspunktet.

Selskapet er avhengig av at man klarer å øke leieinntektene på de gjenværende eiendommene, slik at de dekker konsernets driftskostnader, eventuelt klarer å realisere gevinster ved salg. I den grad man ikke klarer å generere tilstrekkelige gevinster, er det en viss risiko for at selskapet ikke klarer å dekke sine forpliktelser fullt ut, uten å reforhandle med selskapets kreditorer.

Selskapet står ikke ovenfor investeringer eller andre planlagte aktiviteter som krever ytterligere kapital. Man er i dialog med selskapets største kreditor i forhold til situasjonen.



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

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Storaker AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Storaker AS som viser et underskudd på NOK 39 738 273. 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, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», 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 med forbehold

Storaker AS sin investering i Storaker Eiendom AS er regnskapsført etter kostmetoden med 126 759 635 kroner i balansen per 31. desember 2022. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for virkelig verdi av investeringen pr 31.12.2022. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene.

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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortatt drift

Selskapet opplyser i note 5 og 8 at selskapet har pådratt seg et underskudd i perioden på NOK 39 738 273, og at hele egenkapitalen dermed er tapt. Etter vårt skjønn vil selskapet måtte tilføres ny egenkapital, inngå avtale med kreditorene eller vise en vesentlig resultatforbedring for å sikre positiv bokført egenkapital i selskapet. Disse forholdene indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.



Revisjonsforum AS

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.

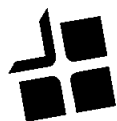
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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 modifierer 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.



Revisjonsforum AS

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

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

Hamar, 31. oktober 2023

Revisjonsforum AS



Jan Age Gjerstad

statsautorisert revisor