



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Ole Johannes Felberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 624 999	3 902 615
Sum kostnader		2 624 999	3 902 615
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 624 999</b>	<b>-3 902 615</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		82 883 480	3 496 158
Inntekt på andre investeringer			36 540 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 542 955	1 269 099
Annen renteinntekt		561 861	1 011 277
Sum finansinntekter		94 988 296	42 316 534
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 862 352	
Annen rentekostnad		25 451 484	6 392 996
Annen finanskostnad		737 023 449	231 236 765
Sum finanskostnader		764 337 285	237 629 761
<b>Netto finans</b>		<b>-669 348 989</b>	<b>-195 313 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-671 973 988</b>	<b>-199 215 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		7 628 613	1 846 478
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		679 602 601	194 800 342
Overføringer til/fra annen egenkapital			6 261 979



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		679 602 601	201 062 321



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			3 201 578
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 201 578</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 492 618 870	1 888 832 460
Investering i annet foretak i samme konsern		151 691 513	153 892 901
Lån til foretak i samme konsern		284 927 948	
Investeringer i tilknyttet selskap		149 096 684	148 846 822
Andre fordringer		13 194 035	76 873 950
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 091 529 050</b>	<b>2 268 446 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 091 529 050</b>	<b>2 271 647 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		555 556 864	65 916 377
<b>Sum fordringer</b>		<b>555 556 864</b>	<b>65 916 377</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			10 000 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>438</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 557 302</b>	<b>75 916 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 647 086 352</b>	<b>2 347 564 088</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		24 483 884	24 483 884
Beholdning av egne aksjer		-17 500	
Overkurs		2 384 450 647	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 917 031</b>	<b>2 408 934 531</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		876 052 265	194 800 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-876 052 265</b>	<b>-194 800 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 532 864 766</b>	<b>2 214 134 189</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		495 100 000	50 000 000
Langsiktig konserngjeld		113 603 463	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>608 703 463</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>608 703 463</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 315 117	70 612 154
Leverandørgjeld		34 747	421 722
Betalbar skatt		110 053	
Kortsiktig konserngjeld		454 057 649	12 395 467
Annen kortsiktig gjeld		556	556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>505 518 122</b>	<b>83 429 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 114 221 585</b>	<b>133 429 899</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 647 086 351</b>	<b>2 347 564 088</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 160 062	1 548 783 282
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 160 062</b>	<b>1 548 783 282</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 766 503 197	1 827 951 098
Resultat på investering i TS		15 636 974	4 415 920
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 140 171</b>	<b>1 832 367 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-754 980 109</b>	<b>-283 583 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		701 025	262 049
Annen finansinntekt			11 955 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>701 025</b>	<b>12 217 770</b>
Annen rentekostnad		134 302 830	83 223 001
Annen finanskostnad		27 143 852	13 099 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 446 682</b>	<b>96 322 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-160 745 657</b>	<b>-84 105 185</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-915 725 766</b>	<b>-367 688 921</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-173 861 492	-67 977 538
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-741 864 274</b>	<b>-299 711 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-741 864 274</b>	<b>-299 711 383</b>
Minoritetsinteresser		-3 352 427	-2 486 816
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-738 511 847</b>	<b>-297 224 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		738 511 847	297 224 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>738 511 847</b>	<b>297 224 567</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler		46 821 899	56 202 733
Utsatt skattefordel		45 811 974	84 304 499
Goodwill		233 869 357	380 194 004
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>326 503 230</b>	<b>520 701 236</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 345 921	2 369 523
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 345 921</b>	<b>2 369 523</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		171 870 326	159 180 380
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 515 138	1 470 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 480 504	4 480 505
Andre fordringer		13 321 601	83 400 655
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>194 187 569</b>	<b>248 531 540</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>523 036 720</b>	<b>771 602 299</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager bolig		4 923 624 076	6 523 777 853
<b>Sum varer</b>		<b>4 923 624 076</b>	<b>6 523 777 853</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 633 255	5 731 738
Andre fordringer		38 932 330	71 755 642
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 565 585</b>	<b>77 487 380</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			10 000 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 343 213	108 719 291
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>107 343 213</b>	<b>108 719 291</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 076 532 874</b>	<b>6 719 984 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 599 569 594</b>	<b>7 491 586 823</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		24 483 884	24 483 884
Beholdning av egne aksjer		-17 500	
Overkurs		2 384 450 647	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 408 917 031</b>	<b>2 408 934 531</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 043 638 747	303 477 577
Minoritetsinteresser		69 574 770	63 028 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-974 063 977</b>	<b>-240 448 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 434 853 054</b>	<b>2 168 485 581</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		678 129 309	895 940 732
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>678 129 309</b>	<b>895 940 732</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 272 400 000	2 648 108 597
Øvrig langsiktig gjeld		231 382 649	409 655 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 503 782 649</b>	<b>3 057 764 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 181 911 958</b>	<b>3 953 704 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		559 034 338	1 142 397 779
Leverandørgjeld		42 526 866	17 673 958



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt		110 053	
Skyldige offentlige avgifter		4 498 682	2 821 468
Annen kortsiktig gjeld		376 634 642	206 503 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>982 804 581</b>	<b>1 369 396 333</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 164 716 539</b>	<b>5 323 101 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 599 569 593</b>	<b>7 491 586 823</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611004

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Ole Johannes Felberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.08.2024

---

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

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 624 999	3 902 615
Sum kostnader		2 624 999	3 902 615
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 624 999</b>	<b>-3 902 615</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		82 883 480	3 496 158
Inntekt på andre investeringer			36 540 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 542 955	1 269 099
Annen renteinntekt		561 861	1 011 277
Sum finansinntekter		<b>94 988 296</b>	<b>42 316 534</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 862 352	
Annen rentekostnad		25 451 484	6 392 996
Annen finanskostnad		737 023 449	231 236 765
Sum finanskostnader		<b>764 337 285</b>	<b>237 629 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 348 989</b>	<b>-195 313 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-671 973 988</b>	<b>-199 215 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		7 628 613	1 846 478
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-679 602 601</b>	<b>-201 062 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		679 602 601	194 800 342
Overføringer til/fra annen egenkapital			6 261 979
Sum overføringer og disponeringer		<b>679 602 601</b>	<b>201 062 321</b>





Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel			3 201 578
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 201 578</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	1 492 618 870		1 888 832 460
Investering i annet foretak i samme konsern	151 691 513		153 892 901
Lån til foretak i samme konsern	284 927 948		
Investeringer i tilknyttet selskap	149 096 684		148 846 822
Andre fordringer	13 194 035		76 873 950
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>2 091 529 050</b>		<b>2 268 446 133</b>

#### Sum anleggsmidler

	2 091 529 050		2 271 647 711
--	---------------	--	---------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	555 556 864		65 916 377
<b>Sum fordringer</b>	<b>555 556 864</b>		<b>65 916 377</b>

##### Investeringer

Andre finansielle instrumenter			10 000 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>10 000 000</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		438	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>438</b>	

#### Sum omløpsmidler

	555 557 302		75 916 377
--	-------------	--	------------

#### SUM EIENDELER

	2 647 086 352		2 347 564 088
--	---------------	--	---------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Selskapskapital	24 483 884	24 483 884
Beholdning av egne aksjer	-17 500	
Overkurs	2 384 450 647	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 408 917 031</b>	<b>2 408 934 531</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	876 052 265	194 800 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-876 052 265</b>	<b>-194 800 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 532 864 766</b>	<b>2 214 134 189</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	495 100 000	50 000 000
Langsiktig konserngjeld	113 603 463	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>608 703 463</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>608 703 463</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 315 117	70 612 154
Leverandørgjeld	34 747	421 722
Betalbar skatt	110 053	
Kortsiktig konserngjeld	454 057 649	12 395 467
Annen kortsiktig gjeld	556	556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>505 518 122</b>	<b>83 429 899</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 114 221 585</b>	<b>133 429 899</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 647 086 351</b>	<b>2 347 564 088</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 160 062	1 548 783 282
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 160 062</b>	<b>1 548 783 282</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 766 503 197	1 827 951 098
Resultat på investering i TS		15 636 974	4 415 920
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 140 171</b>	<b>1 832 367 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-754 980 109</b>	<b>-283 583 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		701 025	262 049
Annen finansinntekt			11 955 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>701 025</b>	<b>12 217 770</b>
Annen rentekostnad		134 302 830	83 223 001
Annen finanskostnad		27 143 852	13 099 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 446 682</b>	<b>96 322 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-160 745 657</b>	<b>-84 105 185</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>-915 725 766</b>	<b>-367 688 921</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-173 861 492	-67 977 538
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-741 864 274</b>	<b>-299 711 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-741 864 274</b>	<b>-299 711 383</b>
Minoritetsinteresser		-3 352 427	-2 486 816
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-738 511 847</b>	<b>-297 224 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		738 511 847	297 224 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>738 511 847</b>	<b>297 224 567</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler		46 821 899	56 202 733
Utsatt skattefordel		45 811 974	84 304 499
Goodwill		233 869 357	380 194 004
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>326 503 230</b>	<b>520 701 236</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 345 921	2 369 523
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 345 921</b>	<b>2 369 523</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		171 870 326	159 180 380
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 515 138	1 470 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 480 504	4 480 505
Andre fordringer		13 321 601	83 400 655
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>194 187 569</b>	<b>248 531 540</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>523 036 720</b>	<b>771 602 299</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager bolig		4 923 624 076	6 523 777 853
<b>Sum varer</b>		<b>4 923 624 076</b>	<b>6 523 777 853</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 633 255	5 731 738
Andre fordringer		38 932 330	71 755 642
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 565 585</b>	<b>77 487 380</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			10 000 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 343 213	108 719 291
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>107 343 213</b>	<b>108 719 291</b>



Sum omløpsmidler	5 076 532 874	6 719 984 524
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>5 599 569 594</b>	<b>7 491 586 823</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	24 483 884	24 483 884
Beholdning av egne aksjer	-17 500	
Overkurs	2 384 450 647	2 384 450 647
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 408 917 031</b>	<b>2 408 934 531</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 043 638 747	303 477 577
Minoritetsinteresser	69 574 770	63 028 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-974 063 977</b>	<b>-240 448 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 434 853 054</b>	<b>2 168 485 581</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	678 129 309	895 940 732
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>678 129 309</b>	<b>895 940 732</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 272 400 000	2 648 108 597
Øvrig langsiktig gjeld	231 382 649	409 655 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 503 782 649</b>	<b>3 057 764 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 181 911 958</b>	<b>3 953 704 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	559 034 338	1 142 397 779
Leverandørgjeld	42 526 866	17 673 958
Betalbar skatt	110 053	
Skyldige offentlige avgifter	4 498 682	2 821 468
Annen kortsiktig gjeld	376 634 642	206 503 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>982 804 581</b>	<b>1 369 396 333</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 164 716 539</b>	<b>5 323 101 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 599 569 593</b>	<b>7 491 586 823</b>



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

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.



Organisasjonsnr: 927 661 314  
STOR-OSLO EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## 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 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 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 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, 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

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."

## Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-04 13:18:54 UTC



## Ramberg, Anders

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-04 13:18:54 UTC



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 Dokumentnøkkel: EZ0NC-4JUNUB-ZATA1-V840C-JGQ05-BFKS



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2023 - Stor-Oslo Eiendom Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Tronstad, Andreas	BANKID	2024-05-31 13:15 GMT+02
Lindberg, Steinar	BANKID	2024-05-31 10:46 GMT+02
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2024-05-31 10:38 GMT+02
Hansson, Nils Petter	BANKID	2024-05-31 10:36 GMT+02
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2024-05-31 10:34 GMT+02
Hjertholm, Karsten	BANKID	2024-06-01 08:51 GMT+02
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID	2024-05-31 18:06 GMT+02
Jevne, Anne	BANKID	2024-05-31 16:02 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: DC18B6776699471398C8EC0439420A76

## Årsberetning 2023 - 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 med et samlet brutto utviklingspotensial på ca 5.300 boliger og ca 114.000 kvadratmeter næringsarealer og bygulv under utvikling.

Selskapet har det siste året vært inne i en svært krevende periode med vedvarende høye finanskostnader og entreprisestkostnader. Med bakgrunn i dette har vi måtte utsette oppstart av nye prosjekter i påvente av bedre rammebetingelser og et bedre boligmarked.

Som følge av løpende forpliktelser og kommende tomteoppgjør har selskapet hatt en stadig mer anstrengt likviditetsprognose for perioden 2024 - 2026. Selskapet har gjennomført en lang rekke tiltak og sonderinger for å bedre likviditeten fremover. Selskapet har i denne perioden blant annet solgt ut hele varelager av boliger, intensivt arbeidet med utleie av næringsarealer, reforhandlet selgerkreditter og låneavtaler, frosset aktiviteten i enkelte prosjekter og redusert bemanningen som følge av lavere aktivitet.

Det ble imidlertid tidlig klart at selskapet i tillegg til disse tiltakene også måtte tilføre selskapet ny kapital for å komme igjennom denne boligkrisen. Med tilførsel av ny kapital sikres selskapet til å kunne fortsette verdiskapningen i prosjektene og dialog med banker for fremtidig finansiering i prosjektene, samt tid til å jobbe videre med likviditeten. Konsernet oppfyller krav til finansiell covenants per 31.12.2023.

Selskapet gjennomfører en kapitalforhøyelse mot eksisterende aksjonærer på MNOK 4-500 medio mai 2024.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet er MNOK 1 027,2. Årsresultatet ble i 2023 MNOK - 741,86. Lav igangsettelse av nye prosjekter, lavere samlet salg for året slår negativt ut i regnskapene og betyr betydelig lavere resultat enn budsjettet. Det er gjennomført testing for verdifall av eiendeler i konsernet og nedskrivninger/ avsetning til tap som følge av dette beløper seg til MNOK 753,7 før skatt. Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 989,86, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK - 755. Differansen skyldes i hovedsak kontanteffekten av overleverte boliger i 2023 på MNOK 1 649, mens majoriteten av fortjenesten på disse har truffet driftsresultatet tidligere år gjennom løpende avregning. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var netto MNOK 30,2. Tilsvarende var netto investeringer i fjor på MNOK 33,89.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.23 23,6 % av samlet gjeld i konsernet, ned fra 25,7 % pr. 31.12.2022. Dette består i all hovedsak av kortsiktig byggefinansiering i prosjekter med ferdigstilling innen ett år og selgerkreditter som skal gjøres opp i løpet av 2024. Med emisjon på MNOK 4-500 medio mai 2024 så sikrer konsernet håndtering av sine kortsiktige forpliktelser.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 5 599,6, ned fra MNOK 7 491,6 ved utgangen av året i fjor. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 25,6 %, pr. 31.12.2022 var denne 28,9 %.

Side 1 av 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DC18B6776699471398C8EC0439420A76



Morselskapets årsresultat for 2023 ble MNOK - 679,6. Nedskrivning av aksjer og andre finansielle instrumenter, som følge av testing for verdifall, utgjorde 737 MNOK. Opptak av langsiktig gjeld i 2023 på MNOK 445 er primært gått til å finansiere og investere i underliggende prosjekter. Netto endring i likviditet gjennom 2023 er tilnærmet 0,-

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 utover den pågående kapitalforhøyelsen.

Resultat oppsummeres som følger:

	Konsernet	Mørselskapet
Overføring til udekket tap	- 738 511 848	- 679 602 601
Tilleggsutbytte/Utbytte	0	0
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 738 511 848</b>	<b>- 679 602601</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.

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 boliggetterspørsel 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

Side 2 av 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DC18B6776699471398C8EC0439420A76



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. Emisjon i medio mai 2024 bedrer også tilgjengeligheten til fremmedkapital. Leverandøravtaler med entreprenører Bunde 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 intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets eller konsernets stilling og resultat.

## Resultatdisponering

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

	Konsernet	Morselskapet
Annen egenkapital	- 738 511 848	- 679 602 601
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 738 511 848</b>	<b>- 679 602 601</b>

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet har de siste årene vært stabilt lavt og var også dette gjennom 2023. 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 8 kvinnelige ansatte og 24 menn. Styret består av 1 kvinne og 6 menn. Når konsernet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivarettatt.

Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av

Side 3 av 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DC18B6776699471398C8EC0439420A76



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 stedegne beplantning og mer grønt arealer. Våre aktiviteter 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. Vi streber etter en utvikling som balanserer hensynet til naturen med sosiale og økonomiske aspekter. Bærekraftig utvikling står seg over tid, og det skal prosjektene våre også.

Vi har i 2023 jobbet videre med å gjennomføre tiltak innenfor våre ti bærekrafttema, som er basert på strakstiltakene fra bransjeorganisasjonen Grønn Byggallianse og FNs bærekraftsmål. For bærekraftsrapportering henvises det til selskapets bærekraftsrapport på vår nettside. Det vises for øvrig til at selskapet er i gang med å forberede bærekraftsrapportering i henhold til det kommende bærekraftsdirektivet fra EU.

## 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

Side 4 av 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DC18B6776699471398C8EC0439420A76



Oslo, (elektronisk signert)

Pål Mathis Grimstad  
Daglig leder (elektronisk signert)

Gunnar Gehrken Bøyum  
Styreleder (elektronisk signert)

Nils Petter Hansson  
Styremedlem (elektronisk signert)

Anne Jevne  
Styremedlem (elektronisk signert)

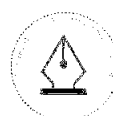
Karsten Hjertholm  
Styremedlem (elektronisk signert)

Steinar Lindberg  
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind M. Vedeler  
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad  
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 5 av 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DC18B6776699471398C8EC0439420A76



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap og konsernregnskap SOEH AS 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID	2024-05-29 16:35 GMT+02
Lindberg, Steinar	BANKID	2024-05-29 14:10 GMT+02
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2024-05-29 14:03 GMT+02
Hjertholm, Karsten	BANKID	2024-05-29 11:52 GMT+02
Tronstad, Andreas	BANKID	2024-05-29 11:37 GMT+02
Jevne, Anne	BANKID	2024-05-31 16:05 GMT+02
Hansson, Nils Petter	BANKID	2024-05-31 09:44 GMT+02
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2024-05-29 17:00 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

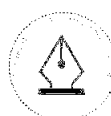
External reference: 6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



# Konsernregnskap 2023

## Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Org.nr.: 927 661 314



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



Morselskap		Årsregnskap		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022	Stor-Oslo Eiendom Holding AS	Note	31.12.2023	31.12.2022
-	-	<b>Driftsinntekter</b>			
-	-	Salg av bolig	2	856 961 839	1 419 749 269
-	-	Salgsinntekt	2	28 286 471	36 948 371
-	-	Leieinntekt	2	105 266 710	92 085 642
-	-	Annen inntekt	3	36 645 042	-
-	-	Sum driftsinntekter		1 027 160 062	1 548 783 282
-	-	<b>Driftskostnader</b>			
-	-	Varekostnad	2	889 826 458	1 480 010 230
-	-	End. Beh. Varer u. tilv. Og ferdigvarer	2,4	22 722 675	28 299 041
1 312 150	-	Lønnskostnad	5	78 934 041	60 859 138
1 312 849	3 902 615	Annen driftskostnad	5,6	137 941 637	82 137 025
-	-	Avskrivning/ nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiend	2,7	38 940 474	42 346 106
-	-	Avskrivning/ nedskrivning goodwill	7	115 901 618	12 937 855
-	-	Nedskrivning varelager	2	527 681 644	177 959 785
2 624 999	3 902 615	Sum driftskostnader		1 766 503 197	1 827 951 098
-	-	Resultat på invseteringer i tilknyttet selskap	8	15 636 974	4 415 920
-	-	<b>Driftsresultat</b>		- 754 980 110	- 283 583 736
82 883 480	3 496 158	<b>Finansposter</b>			
-	36 540 000	Inntekt på investering i datterselskap		-	-
11 542 955	1 269 099	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-	-
561 861	1 011 277	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	-	-
-	-	Annen renteinntekt		701 025	262 049
25 451 484	6 392 996	Annen finansinntekt		-	11 955 721
1 862 352	-	Annen rentekostnad	6	134 302 830	83 223 001
737 023 449	231 236 765	Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-	-
-	-	Annen finanskostnad		27 143 852	13 099 954
- 669 348 989	- 195 313 227	Sum finansposter		- 160 745 657	- 84 105 185
-	-	<b>Resultat før skatt</b>		- 915 725 766	- 367 688 922
7 628 613	1 846 478	Skattekostnad	9	173 861 492	67 977 538
-679 602 601	-201 062 320	<b>Årsresultat</b>		-741 864 275	-299 711 384
-679 602 601	-201 062 320	Minoritetens andel	10	-3 352 427	-2 486 816
-	-	Majoritetens andel	10	-738 511 848	-297 224 568
-	-	<b>Overføringer</b>			
679 602 601	- 194 800 342	Avsatt til annen egenkapital		-	-
-	-	Avsatt til udekket tap		-738 511 848	-297 224 568
-	6 261 979	Overført fra annen egenkapital til udekket tap		-	-
-679 602 601	-201 062 320	Sum disponert	10	-738 511 848	-297 224 568



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



Morselskap		Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Eiendeler		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022	Note	31.12.2023	31.12.2022	
					<b>Anleggsmidler</b>
					<b>Immaterielle eiendeler</b>
-	-	7	46 821 899	56 202 733	Immaterielle eiendeler
-	3 201 578	9	45 811 974	84 304 499	Utsatt skattefordel
-	-	2,7	233 869 357	380 194 004	Goodwill
-	3 201 578		326 503 230	520 701 236	Sum immaterielle eiendeler
					<b>Varige driftsmidler</b>
-	-	2	2 345 921	2 369 523	Inventar
-	-		2 345 921	2 369 523	Sum varige driftsmidler
					<b>Finansielle anleggsmidler</b>
1 492 618 870	1 888 832 460	6,11	-	-	Investeringer i datterselskap
284 927 948	-	4	-	-	Lån til foretak i samme konsern
151 691 513	153 892 901	11	-	-	Investering i felleskontrollert virksomhet
-	-		5 480 504	4 480 505	Investering i andre aksjer og andeler
149 096 684	148 846 822	8	171 870 326	159 180 380	Investering i tilknyttet selskap
-	-	8	3 515 138	1 470 000	Lån til tilknyttet selskap
13 194 035	76 873 950	6	13 321 601	83 400 655	Andre langsiktige fordringer
2 091 529 050	2 268 446 133		194 187 569	248 531 539	Sum finansielle anleggsmidler
2 091 529 050	2 271 647 711		523 036 720	771 602 297	Sum anleggsmidler
					<b>Omløpsmidler</b>
					<b>Varer</b>
-	-	2,6	4 923 624 076	6 523 777 853	Varelager Bolig
-	-		4 923 624 076	6 523 777 853	Sum varer
					<b>Investeringer</b>
-	10 000 000		-	10 000 000	Andre finansielle instrumenter
-	10 000 000		-	10 000 000	Sum investeringer
					<b>Fordringer</b>
			6 633 255	5 731 738	Kundefordringer
-	-	2	38 932 330	71 755 642	Andre kortsiktige fordringer
555 556 864	65 916 377	4	-	-	Konsernfordring
555 556 864	65 916 377		45 565 585	77 487 381	Sum fordringer
438	-	12	107 343 213	108 719 291	Bankinnskudd
555 557 302	75 916 377		5 076 532 874	6 719 984 524	Sum omløpsmidler
2 647 086 352	2 347 564 088		5 599 569 594	7 491 586 821	Sum eiendeler



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



Morselskap		Balanse Stor-Oslo Eiendom Holding AS Egenkapital og gjeld		Konsern		
31.12.2023	31.12.2022			Note	31.12.2023	31.12.2022
		<b>Egenkapital</b>				
24 483 884	24 483 884	Aksjekapital		10,13	24 483 884	24 483 884
2 384 450 647	2 384 450 647	Overkurs		10	2 384 450 647	2 384 450 647
- 17 500	-	Egne Aksjer		10,13	17 500	-
2 408 917 031	2 408 934 531	Sum innskutt egenkapital			2 408 917 031	2 408 934 531
		<b>Opptjent egenkapital</b>				
- 876 052 265	- 194 800 342	Udekket tap		10	1 043 638 747	303 477 577
- 876 052 265	- 194 800 342	Sum opptjent egenkapital			1 043 638 747	303 477 577
-	-	Minoritetsinteresser		10	69 574 770	63 028 627
1 532 864 766	2 214 134 189	Sum Egenkapital			1 434 853 054	2 168 485 581
		<b>Gjeld</b>				
-	-	Utsatt skatt		9	678 129 309	895 940 732
-	-	Sum avsetning for forpliktelser			678 129 309	895 940 732
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
495 100 000	50 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		6	2 272 400 000	2 648 108 597
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		6	231 382 649	409 655 580
113 603 463	-	Langsiktig konserngjeld		4	-	-
608 703 463	50 000 000	Sum langsiktig gjeld			2 503 782 649	3 057 764 176
		<b>Kortsiktig gjeld</b>				
51 315 117	70 612 154	Gjeld til kredittinstitusjoner		6	559 034 338	1 142 397 779
34 747	421 722	Leverandørgjeld			42 526 866	17 673 955
110 053	-	Betalbar skatt		9	110 053	-
-	-	Skyldige offentlige avgifter			4 498 682	2 821 468
454 057 649	12 395 467	Kortsiktig konserngjeld		4	-	-
556	556	Annen kortsiktig gjeld		6	376 634 642	206 503 128
505 518 122	83 429 899	Sum kortsiktig gjeld			982 804 581	1 369 396 330
1 114 221 585	133 429 899	Sum gjeld			4 164 716 540	5 323 101 238
2 647 086 352	2 347 564 088	Sum egenkapital og gjeld			5 599 569 594	7 491 586 821



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



Oslo, (elektronisk signert)

Pål Mathis Grimstad  
Daglig leder (elektronisk signert)

Gunnar Gehrken Bøyum  
Styreleder (elektronisk signert)

Nils Petter Hansson  
Styremedlem (elektronisk signert)

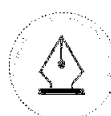
Anne Jevne  
Styremedlem (elektronisk signert)

Karsten Hjertholm  
Styremedlem (elektronisk signert)

Steinar Lindberg  
Styremedlem (elektronisk signert)

Øyvind M. Vedeler  
Styremedlem (elektronisk signert)

Andreas Tronstad  
Styremedlem (elektronisk signert)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Stor-Oslo Eiendom Holding AS Kontantstrømpoppstilling - Indirekte metode

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
-671 973 988	-199 215 842	Resultat før skattekostnad	-915 725 766	-367 688 922
-	-	Periodens betalte skatter	-	-
-	-	Ordinære avskrivninger	35 253 233	44 274 757
-	-	Kostnadsføring merverdier	18 464 574	57 204 793
737 023 449	231 236 765	Nedskrivning anleggsmidler/ varelager	647 270 502	188 969 576
-	-	Resultatandel tilknyttet selskap	15 636 974	4 415 920
-	-	Endring i varer	1 054 007 558	-435 625 439
-	-	Endring i kundefordringer	-901 517	-1 936 485
-386 975	-37 499 003	Endring i leverandører	24 852 911	-46 515 933
15 822 225	6 392 996	Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	210 745 657	84 105 185
-115 323 927	31 937 489	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-99 746 658	-54 302 556
-34 839 216	32 852 405	<b>Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter</b>	<b>989 857 467</b>	<b>-527 099 103</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	83 000
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler/ Finansielle Anleggsmidler	-881 521	-50 225 540
-	-101 293 239	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-	-
68 500 000	-	Innbetalinger fra utbytter	-	36 540 000
100 865 345	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	-	-
-332 507 429	-73 500 000	Utbetalinger ved emisjoner i konsernet	-28 326 920	-16 914 468
-	-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-1 000 000	-3 374 005
-163 142 084	-174 793 239	<b>Netto kontantstrøm fra invest. aktiviteter</b>	<b>-30 208 440</b>	<b>-33 891 013</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
445 100 000	50 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	273 850 000	13 736 264
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	491 136 046
-	-	Kjøp av egne aksjer	-1 666 822	-
-	-90 431 621	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-994 090 006	-
-211 999 000	-	Utbetalinger ved lån til datterselskap	-	-
-19 297 037	70 612 154	Netto endring i kassekreditt	-19 297 037	70 612 154
-15 822 225	-6 392 996	Utbetaling av renter og provisjoner	-232 511 186	-193 626 365
-	41 388 600	Innbetaling av egenkapital	-0	41 388 600
-	-	Netto endring minoritet	12 689 946	7 798 571
197 981 738	65 176 137	<b>Netto kontantstrøm fra finans. aktiviteter</b>	<b>-961 025 106</b>	<b>431 045 269</b>
438	-76 764 697	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>-1 376 078</b>	<b>-129 944 846</b>
-	76 764 697	Likviditetsbeholdning 1.1.	108 719 291	238 664 137
438	0	Likviditetsbeholdning 31.12.	107 343 213	108 719 291



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### Note 1 REGSKAPSPRINSIPPER, ENDRINGER OG OMKLASSIFISERINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsstikk 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 virksomhetsomligninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inn til kontroll opphører.

Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

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

Eiendeler bestemmes til virkelig eie eller bruk og klassifiseres 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 salgsværdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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 rentendeining. 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 rentendeining.

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

Investering i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som investering ikke kan anses å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsstikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytter regnskapsføres og mottatte som overstiger inntjening i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/nedskrivninger for antatt verdifall 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 virkelig verdi 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 delteide 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 mestert, 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 inngitt etter egenkapitalmetoden i konsernet og kostmetoden i morselskapet.

Fellesskontrollert 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 fordres utover leieperioden.

#### Varelager/byggeprosjekter

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

Byggeprosjekt vurderes etter løpende avregningsmetode. Inntekter bokføres i takt med fullføringsgraden på prosjektet. Fullføringsgraden estimeres basert på påkjøpte kostnader relativt til totale budjetterte kostnader og salgsgrad.

Prosjektvurdering foretas og det avsettes til tap når tilblivelse av kontrakter forventes å gå tap. Egenregulering vurderes som varelager.

På varelager foretas det nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdien av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi utvokres 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 motsetning til 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.

#### Estimer

I årsregnskapet av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansebegrens i henhold til god regnskapsstikk. 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 bolger etter løpende avregningsmetode. Fremtidige inntekter måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påkjøpte kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantibeholdninger føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktene utførlig ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påkjøpte prosjektkostnader inntektføres. For prosjekter som antas å gå tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Leieinntekter inntektføres etter hvert som de oppgjøres.

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

#### Byggeinntekter

Byggeinntekter følger byggeprosjektene. Det er separate byggeinntekter for hvert byggeprosjekt. Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter gjennom byggeinntekter aktivert i regnskapet.

#### Konsernbidrag

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

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodene 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. Skattepliktige og skatteinndrivende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdi 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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

Konsernsammensetning  
I 2023 inngår følgende selskaper i konsernet:

		Eierandel	
Stor- oslo Eiendom Holding AS	Morselskap		Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stor- oslo Proptech AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Meierikvartalet Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Meierikvartalet Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kolbotn Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skolebåken Kolbotn AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Jessheim Sentrum AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Gotaallen Bolig AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Step Eiendom AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Si Sentrum Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Si Sentrum Utvikling 112 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Si Sentrum Utvikling 513 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Datterselskap	50,05%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 60 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 63 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 64 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 65 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Fyrstiktorget Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Fyrstiktorget Eiendom AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Mellemåsen Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Mellemåsen AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Karlrud Sentrum AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ressurs Eiendom AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kongsgata 51 Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kongsgata 51 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 36 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 38 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 38 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 24 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 22 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Økerweien 97-99 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Økerweien Eiendom AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kvartal 15 Holding AS	Datterselskap	65%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Nittedalsgata 38 AS	Datterselskap	65%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Reftstøveien Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Reftstøveien 102 AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Rådhuskvartalet Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Sesong 5 AS	Tilknyttet selskap	33,33%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Brakar Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
lieberveien Holding AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Skjerveveien 36 AS	Tilknyttet selskap	49%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Hoffgardsgate Utvikling AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Eiendomsselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stor- oslo Eiendom AS	Datterselskap	100%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Nye Linderud Utvikling AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Linderudparken AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV 86 AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV Bygg 4-5 AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
ØAV Parkbygget AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Østre alle vei 99 AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Utvikling**	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Eiendom	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken felt B næring	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Finer	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken 33	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Felt A Bolig AS	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Felt A Næring AS	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjeparken Felt A Barnehage AS	Tilknyttet selskap	20,30%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven Utvikling	Tilknyttet selskap	33,40%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven Stasjon	Tilknyttet selskap	33,40%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Syrinhaven AS	Tilknyttet selskap	33,40%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda Holding AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda AS	Feleskontrollert	50%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda Utvikling*	Feleskontrollert	25%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda parterring**	Feleskontrollert	25%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda næring grunnplan*	Feleskontrollert	25%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Trosvikstranda næring kontor*	Feleskontrollert	25%	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

\*Trosvikstranda Parkering, Trosvikstranda Næring grunnplan og Trosvikstranda Næring kontor er 100% av Trosvikstranda Utvikling AS som igjen er 50% av Trosvikstranda Holding AS  
\*\*Kjøp av Frysjeparken 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, foretaks kjøpsrisen mellom de individuelle identifikerbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpsdatoen. Oppkjøpsmetoden innebærer at kjøpssummen for datterselskapet er eliminerer mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpsdatoen.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl. utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer en skatteeiendel som oppstår som følge av den skatterebatten som er identifisert på oppkjøpsdatoen. Teknisk goodwill i konsernet vil kostnadsføres løpende basert på fremdriften i prosjektet sammen med de øvrige merverdiene. Merverdi er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktningene som lå til grunn ved oppkjøpet. Regnskapsprinsippene er ellet kombinert i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### NOTE 2 - SALGSINNTEKTER, DRIFTSMIDLER, VARELAGER OG LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

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

#### Langsiktige tilvirkningskontrakter:

Løpende avregningsmetode er benyttet for inntektsføring

Totalt beholdning av prosjekter i arbeid per 31.12:  
Meierivartalet Utvikling AS - Meierivartalet  
Gotaasåleien Bolig AS - Gotaasåleien  
Skolebakken Kolbotn Bolig AS - Skolebakken

Resultatposter vedrørende prosjekter i arbeid	2023	2022
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	838 123 649	1 419 749 269
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	867 074 008	1 477 623 691
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	-38 950 360	-57 873 422

Det er gjennomført testing for verdifall og nedskrivninger som følge av dette er inkl. i varekostnaden. Det er tap på kontrakter i 2023, dette er gjort nødvendige avsetninger for forventet tap.

Lager av bolig i produksjon	2023	2022
Lager av bolig i produksjon*	57 896 047	1 846 416 375
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter**	28 111 500	168 822 206
Lager av boligproduksjon	529 784 547	1 677 594 169

\* Opplyst kontraktsinnskudd usolgt andel utgjør totalt 143 070 314

\*\* For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10 % av kjøpesummen. Dette er presentert netto redusert for lagerbeholdningen per 31.12.23

Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2023	Salgsgrad	Fullføringsgrad	Ferdiggrad	
Meierivartalet	97 %		99 %	96 %
Gotaasåleien	100 %		100 %	100 %
SkolebakkenK	86 %		95 %	82 %
<b>Fremdrift prosjekter i arbeid per 31.12.2022 - 31.12.2023</b>				
Meierivartalet				23 %
Gotaasåleien				20 %
SkolebakkenK				35 %

Andre kortsiktede fordringer inkluderer tilbakehold fra kjøpere i Meierivartalet Utvikling AS på 18,4 MNOK. Dette er utbetalt pr. mai 2024.

#### Øvrig varelager:

Øvrig varelager og teknisk goodwill	Teknisk goodwill	Tomter, bygg og anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.22	296 744 203	5 035 200 001	5 331 944 204
Periodens tilgang	10 636 038	220 824 145	231 460 181
Periodens avgang	12 404 549	145 486 658	157 891 203
Anskaffelseskost 31.12.23	294 975 692	5 110 537 491	5 405 513 183
Akkumulerte avskrivninger 31.12	33 471 449	11 056 532	44 527 981
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	27 654 886	705 641 429	733 296 315
Balansført verdi pr. 31.12.23	233 869 357	4 399 839 530	4 627 708 886
Periodens avskrivninger	12 029 423	0	12 029 423
Periodens nedskrivninger	16 625 095	527 681 644	544 306 739
Avskrivningsplan			

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

Teknisk GW allokeres hhv. til utvikling av boliger og næringslokaler og knyttes seg utelukkende til verdsettelse av tomte.

Andre tilknyttet merking avskrives like og det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt.

Tomteplanene konverteres normalt til byggeplan i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

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

#### Driftsmidler:

	Programvare	Inventar, driftsutrustning, etc.	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.22	261 633	6 940 111	7 201 744
Årets tilgang	862 721	18 800	881 521
Årets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	1 124 354	6 958 911	8 083 265
Akkumulerte avskrivninger 31.12	293 088	5 444 234	5 737 322
Balansført verdi pr. 31.12.23	831 266	1 514 677	2 345 943
Periodens avskrivninger	117 355	787 767	905 122
Avskrivningsplan	Linær - 3 år	Linær 3-5 år	

### NOTE 3 - BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Gruppen har i løpet av 2023 ervervet eiendommer med følgende allokering av verdier i konsernet.

Eiendel	Tidspunkt for overtagelse
Gnr. 75 bnr. 563 og 225 med påstående bygninger og anlegg i Lillestrøm kommune	30.aug.23
Gnr. 134, bnr. 127 snr. 1-2 med påstående bygninger og anlegg i Nordre Follo kommune	28.feb.23

navn/ans	
Teknisk Goodwill	10 636
Tomt/Varelager	113 962
Øvrige eiendeler	98
Virkelig verdi av egenkapital	97 832
Utsatt skatteforpliktelse	23 551
Øvrig forpliktelse	3 313

I tillegg har gruppen solgt seg ned i Karstrand utvikling AS, med gjennomrende eierandel etter nedsalget på 50 % (føres etter bruttomoden i konsernet for 2023). Resultat av dette, sammen med øvrig realisasjon er ført netto i resultatet "Annen inntekt".

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### Note 4 – MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAPER OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

#### Morselskap

Fordringer	2023	2022
Skjørvæien Holding AS	155 999 000	0
Refstadveien Utvikling AS	56 000 000	0
Meieniskvælet Holding AS	34 316 452	32 996 588
Stor Eiendom AS	38 612 496	5 249 996
Gotaasalleen Bolig AS	2 814 072	12 791 235
Braker Utvikling AS	1 543 500	1 470 000
Jessheim Sentrum AS	0	13 408 558
Andre fordringer på konsernselskap	49 290	0
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	501 150 002	0
Eiendomselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	50 000 000	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>840 484 812</b>	<b>65 916 377</b>
Gjeld	2023	2022
Skjørvæien Holding AS	4 000	0
Gotaasalleen Bolig AS - Konsernbidrag		9 977 163
Jessheim Sentrum AS	113 603 463	2 418 304
Avgitt konsernbidrag til datterselskap	454 053 649	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>567 661 112</b>	<b>12 995 467</b>

#### Konsernet

##### Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter gjøres på armengdes avstand og til markedsmessige betingelser.

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

Internt fortløpende tilknyttet Prosjektledelse- og finansieringshonorar tas til inntekt i h.c. Ferdighetsstillelsesgraden i prosjekter under produksjon. Øvrig honorar til datterselskap elimineres i sin helhet i konsernet.

### NOTE 5 – LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

#### Morselskapet

Lønnskostnader	2023
Godtgjørelse til styret	1 150 000
Arbeidsgjæringstift	162 150
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>1 312 150</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysehatt i regnskapsåret

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

#### Revisor

Kostnadsført honorar for revisor for 2023 utgjør kr 623 350.

Løspålagt revisjon	426 287
Andre rådgivningstjenester	179 125
Attestasjonstjenester	13 538
Skatterådgivning	4 400
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>623 350</b>

#### Konsernet

Lønnskostnader	2023
Lønninger	65 944 998
Arbeidsgjæringstift	11 088 331
Pensjonskostnader	1 897 457
Andre ytelser	503 255
Arsatt bonus for periode	-
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>78 934 041</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysehatt i regnskapsåret

39

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Sum	2 915 000	1 150 000
Armen godtgjørelse	977 543	-
<b>Sum</b>	<b>3 698 847</b>	<b>1 150 000</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 2023 for daglig leder på kr 600 000 er inkludert i armen godtgjørelse til daglig leder.

#### Medinvestor program for ansatte

Selskapet etablerte i 2022 et aksjeprogram for selskapets ansatte, herunder daglig leder. Programmet omfatter inntil 2 % av de totale aksjer i selskapet. Som en del av incentivstrukturen 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 totalt Minok 13,41 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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Revisor

Kostnadsført honorar for revisor for 2023 utgjør kr 5 197 829.

Løspålagt revisjon	3 782 816
Attestasjonstjenester	357 500
Skatterådgivning	102 300
Armen bistand	955 213
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>5 197 829</b>

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### Note 6 FORDRINGER, GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

#### Månedsløp

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Fordringer med forfall senere enn ett år	13 194 035	76 873 950

#### Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner*	495 100 000	50 000 000
Øvrig langiktig gjeld		

#### Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner*	51 915 117	70 612 154

#### Belønnet verdi av pantsatt eiendeler

	2023	2022
Lån til selskap i samme konsern		
Åksjer*	1 798 407 067	2 191 572 188
Øvrig konsernfordringer	555 556 864	65 916 377

#### Garantier

	2023	2022
Pantsikrede garantistillelser**	137 250 000	27 750 100
Andre garantier***	151 200 000	36 000 000

#### \*Gjeld til kredittinstitusjoner

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revoluerende kredittfasilitet på mNOK 350 med forfall i desember 2024. I tillegg har selskapet en kassekredit på mNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.23 var samlet trekk på mNOK 301,31. Som sikkerhet for lånet er det stilt pant i selskapets aksjer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap, samt fordringer på datterselskaps gruppen. For den revoluerende kredittfasiliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgard. Videre er det stilt krav om långivers fortløpende samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av konsernstruktur, eienskipte, låneopptak og utbytte.

#### \*\*Selvsydhetsgarantier

Per 31.12.23 har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvsydhetsgarantier på totalt mNOK 137,25 i forbindelse med tomteåns/kredittfasiliteter.

\*\*\*Selvsydhetskausjon stilt som sikkerhet for §12-garantier i ferdigstilte prosjekter.

#### Konsernet

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Fordringer med forfall senere enn ett år	13 321 601	83 400 655

#### Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år

	2023	2022
Tomteåns*	2 013 650 000	1 939 800 000
Byggesån		644 318 960
Annet	258 750 000	63 989 637

Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år og innen fem år	2 272 400 000	2 648 108 597
--	---------------	---------------

\* Det er inngått en renebytteavtale med Sparebanken 1 Marikens med forfall 15.01.2024. Hovedzol er mNOK 115 og pr. 31.12.2023 har renebytteavtalen en positiv verdi på 0,7 mNOK.

#### Selgereditt med forfall senere enn ett år og innen fem år

	2023	2022
Selgeredrett	231 382 649	409 655 580

#### Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år

	2023	2022
Byggesån	499 303 392	1 071 785 625
Tomteåns		
Annet	59 720 946	70 612 154

Sum gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen ett år	559 024 338	1 142 397 779
---	-------------	---------------

#### Selgereditt med forfall innen ett år

	2023	2022
Selgeredrett	354 416 953	132 157 081

#### Gjeld som er sikret med pant o.l.

	2023	2022
	3 397 233 940	4 332 319 037

#### Belønnet verdi av pantsatt eiendeler

	2023	2022
Kundefordringer		
Varer	4 923 624 076	6 523 777 853

#### Pantsatte eiendeler

Stor-Oslo Eiendom Holding AS har en revoluerende kredittfasilitet på MNOK 350 med forfall i desember 2024. I tillegg har selskapet en kassekredit på MNOK 100 med årlig fornyelse. Per 31.12.23 var samlet trekk på 301,31 MNOK.

For den revoluerende kredittfasiliteten og kassekreditten er det stilt finansielle betingelser knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital, loan to value, minimum likviditet og akkumulert salgsgard.

Tilsvarende finansielle vilkår er stilt for tomteåns i balansen til Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

Videre er det stilt krav om långivers fortløpende samtykke ved salg av vesentlig aktiva, selskapsrettslige endringer, endring av konsernstruktur, eienskipte, låneopptak og utbytte.

#### Garantier

	2023	2022
Pantsikrede garantistillelser**	137 250 000	27 750 100
Andre garantier**	151 200 000	36 000 000

\* Per 31.12.2023 har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvsydhetsgarantier i forbindelse med tomteåns/kredittfasiliteter.

\*\*Selvsydhetskausjon stilt som sikkerhet for §12- og §47-garantier.

#### Betinget vederlag

Noen prosjekter i gruppen har betingede vederlag vedrørende endelig oppgjør av tomteåns. Den betingede forpliktelsen er ved innregning alliert som negativ merverdi og presentert netto under varelagere.

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 frakytter eiendommen (p.t. estimert i løpet av andre halvår av 2026), dog med tidligst mulige oppgjørstidspunkt per 1/1-2026 (transje #2). Deretter skal eiendomsverdien for eiendommen avregnes iht. bolig- og næringsvolamet i endelig stadfestet reguleringsvedtak (transje #3), hvor vederlaget for eiendommen i tillegg vil være avhengig av om dagens sykehusbygging 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 innestår som selvsydheter ovenfor selger for SOEHs kontraktsmessige oppfyltelse av sine forpliktelser i kjøpekontrakten.

Forskuddet (transje #1) på 50 MNOK er av forsikrings hensyn avsatt til tap pr. 31.12.2023

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### NOTE 7 - IMMATERIELLE EIENDELER

	Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.2022	56 202 733	115 901 618	172 104 351
Årets tilgang og omklassifisering			
Årets avgang og omklassifisering			
Anskaffelseskost 31.12.23	56 202 733	115 901 618	172 104 351
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	19 152 535	26 414 787	45 567 322
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		102 963 763	
Balansført verdi pr. 31.12.23	46 821 900	0	46 821 900
Periodens avskrivninger	9 580 833	12 937 855	22 518 688
Periodens nedskrivninger		102 963 763	102 963 763
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomiske levetid	7 år		

### NOTE 8 - INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

#### Marselskap

	Forretningskontor	Kostpris	Eier-/stemmeandel	Resultat 31.12 (100%)	EK per 31.12 (100%)
Frysjeparken Utvikling AS*	Oslo		20,30 %	67 528 099	342 878 289
Fryd Utvikling AS*	Oslo	12 904 963	33,40 %	-8 437 131	23 177 975

\*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 %	-11 866 512	43 766 049
Skrumstedskvartalet AS	Oslo	12 659 693	49,00 %	-2 480 122	27 619 731
Frysjeparken Utvikling AS*	Oslo	132 734 052	20,30 %	67 528 099	342 878 289
Fryd Utvikling AS*	Oslo	16 112 770	33,40 %	-8 437 131	34 558 670

\*Konsoliderte tall

Investerings i tilknyttet selskap er i konsernet regnskapsført etter egekapitalmetoden.

Opplyst eierandel 2023	Sesong 5 AS	Skrumstedskvartalet AS	Frysjeparken Utvikling AS	Fryd Utvikling AS	Totalt
Anskaffelseskost	22 658 862	12 659 693	132 734 052	16 112 770	184 165 377
Bokført verdi per 31.12.22	16 387 148	23 166 072	105 179 302	14 447 858	159 180 379
Periodens resultatandel	-3 604 189	-350 475	35 484 482	-2 818 002	28 711 816
Avskrivninger netto merv Verdi			-29 811 574		-29 811 574
Medstrømninger netto merv Verdi		-14 450 660			-14 450 660
Nettøst resultatandel	-3 604 189	-14 801 135	5 672 907	-2 818 002	-15 550 419
Innsattforjenseste			86 535		86 535
Utbytte					
Kapitalforhøyelse	5 730 920	3 920 000	18 676 000		28 326 920
Bokført verdi per 31.12	18 513 879	12 284 936	129 441 654	11 629 856	171 870 325

#### Lån til tilknyttet selskap

	31.12.2023	31.12.2022
Sesong 5 AS		
Skrumstedskvartalet AS	3 515 138	1 470 000
Frysjeparken Utvikling AS		
Syrinheven Utvikling AS		
Sum lån til tilknyttet selskap	3 515 138	1 470 000

Lån rentetoberegnes etter markedsmessige vilkår.

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### NOTE 9 – SKATT

#### Morselskap

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	4 427 035	
Endring i utsatt skattefordel	3 201 578	1 846 478
Skattekostnad ordninnært resultat	7 628 613	1 846 478
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-671 973 988	-199 215 842
Permanente forskjeller	705 553 304	196 309 658
Endring i midlertidige forskjeller		
Mottatt konsernbidrag	244 062 359	12 395 467
Avsett konsernbidrag	-263 685 009	
Avvendelse av fremførbart underskudd	-13 456 428	-9 489 283
Skattepliktig inntekt	500 238	-
Betalbar skatt i balansen	-6 683 898	
Betalbar skatt på årets resultat	65 004 653	-3 496 158
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-58 010 702	3 496 158
Sum betalbar skatt i balansen	110 053	-

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gått opphøve til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-14 552 628	-14 552 628
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	0	-14 552 628	-14 552 628

(+) Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordele (22%) 0 -3 201 578 -3 201 578

#### Konsernet

Konsernet er ikke egetskattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapers regnskaper

Årets skattekostnad	2023	2022
Konsernets samlede endring av utsatt skatteforpliktelse / skattefordele	-253 531 992	-81 444 896
Betalbare skatter	79 670 501	14 625 641
Skatt før eierperioden		-1 158 283
Skattekostnad i konsernet	-173 861 491	-67 977 538
Resultat før skatt i konsernet	-865 725 766	-367 688 922
22% skatt av årets resultat	-190 459 669	-80 891 563
Skatt av permanente forskjeller	27 598 176	12 659 203
Skatt tilhørende før eierperioden		254 822
Skattekostnad i konsernet	-162 861 492	-67 977 538

#### Spesifisering midlertidige forskjeller:

	2023	2022
Varige driftsmidler	195 382 200	307 269 593
Varebeholdning	233 680 907	472 511 930
Immaterielle eiendeler	46 821 899	56 202 733
Merverdier	2 654 607 061	3 195 831 054
Fordringer	-50 948 346	-2 570 630
Gjensett- og tapskonto	-6 515 749	-9 456 058
Assetninger	-3 000 000	
Andre forskjeller	3 022 590	3 500 369
Sum	3 073 052 562	4 023 308 990

Akkumulert fremførbart underskudd	-208 236 245	-390 654 510
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-2 991 480	-7 452 241
Grunnlag utsatt skatt	2 861 824 837	3 625 202 239
Netto utsatt skatt per 31.12	632 317 335	811 636 233

### NOTE 10 – EGENKAPITAL

#### Morselskap

	Aksjekapital	Overtaks	Udekket tap	Egne aksjer	Totalt
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-194 800 342	-	2 214 134 189
Kjøp av egne aksjer			-1 649 322	-17 500	-1 666 822
Årets resultat			-679 602 601		-679 602 601
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-876 052 265	-17 500	1 532 864 766

#### Konsernet

	Aksjekapital	Overtaks	Udekket tap	Egne aksjer	Minoritetstintersesser	Totalt
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-303 477 577	-	63 028 627	2 168 485 581
Emissjoner					9 898 571	9 898 571
Periodens resultat			-738 511 848		-3 352 427	-741 864 275
Kjøp av egne aksjer			-1 649 322	-17 500		-1 666 822
Egenkapital 31.12.	24 483 884	2 384 450 647	-1 043 638 747	-17 500	69 574 770	1 434 853 054

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462



## Noter til årsregnskapet 2023

### NOTE 11 - AKSJER I DATTERSELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Morselskapet har ingen betydelige investeringer i nærtstående selskaper som ikke er konsolidert pr. 31.12. Felleskontrollerte virksomheter er 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 2023, og det er identifisert et nedskrivningsbehov på mNOK 737.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Stor-Oslo Eiendom AS	Oslo	100,00%	11 670 249	-25 541 430	134 089 634
Mellemåsvæen Holding AS	Oslo	100,00%	305 143 550	192 664 786	177 353 719
Kolbotn Utvikling AS	Oslo	100,00%	17 610 141	-26 296 706	95 065 882
Jessheim Sentrum AS	Oslo	100,00%	2 144 100	58 991 572	32 173 881
Ki Sentrum Utvikling AS	Oslo	100,00%	124 049 396	-301 726	139 267 192
Nedre Skøyen Vei 11 AS	Oslo	50,05%	12 252 342	180 617	42 063 999
Fyrstikktorget Utvikling AS	Oslo	100,00%	99 621 916	-5 145 501	227 561 850
Mellemåsvæen Holding AS	Oslo	100,00%	107 390 779	-135 398	145 858 243
Karlsrud Sentrum AS	Oslo	100,00%	115 521 851	-9 594 887	72 045 199
Sigstuveveien Holding AS	Oslo	100,00%	42 775 350	-46 551 744	25 575 059
Økerwieien 97-99 AS	Oslo	100,00%	68 197 725	-9 788 927	172 958 655
Økvald 15 Holding AS	Oslo	65,00%	900 450 754	-2 047 853	49 913 300
Refstadvæien Utvikling AS	Oslo	100,00%	36 437 497	-76 444	60 996 388
Rådhuskvartalet Holding AS	Oslo	100,00%	30 907 489	-352 899	23 346 820
Brakar Utvikling AS	Oslo	100,00%	92 891 197	-126 726	70 955 450
Eiendomselskapet 62 AS (Drammen Sykehus)	Oslo	100,00%	5 486 143	-995 228	0
Nye Lindrud Utvikling AS	Oslo	50,00%	141 498 594	-12 388 556	141 717 223
Trossvikstranda Holding AS	Oslo	50,00%	21 994 298	-2 225 504	9 974 290
Step Eiendom AS	Oslo	100,00%	99 377 768	301 452	26 991 598
Eiendomselskapet 60 AS	Oslo	100,00%	84 590	-2 341	100 000
Eiendomselskapet 63 AS	Oslo	100,00%	83 570	-10 860	100 000
Eiendomselskapet 64 AS	Oslo	100,00%	83 570	-10 860	100 000
Eiendomselskapet 65 AS	Oslo	100,00%	83 570	-10 860	100 000
					<b>1 644 310 382</b>

### NOTE 12 - BANKINNSKULD

	2023	2022
Bundne skattetreksmidler	3 147 595	2 781 660

### NOTE 13 - ANTALL AKSJER, AKSJEIERE MV.

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet har 66 aksjonærer. De største aksjonærene med eierandel mer en 1% per 31.12. var:

Selskapet har i løpet av 2023 ervervet 17 500 egne aksjer til mNOK 1,66 i forbindelse med utkjøp fra ansatte i Stor-Oslo Eiendom AS som har sluttet i perioden.

Aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmesendel
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%
Stenar 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%
Stormball Eiendom AS	1 250 000	5,11%	5,11%
Stramm AS	1 000 000	4,08%	4,08%
Eieberg Eiendom Holding AS	904 038	3,69%	3,69%
Møller Eiendom Norge AS	630 000	2,57%	2,57%
Braathen Eiendom Investment AS	500 000	2,04%	2,04%
Ticon Eiendom AS	400 000	1,63%	1,63%
Ivar Løge AS	363 072	1,48%	1,48%
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	300 000	1,23%	1,23%
Holla 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 nærtstående

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
Stenar Lindberg AS	Stenar Lindberg	Styremedlem
Songa Eiendom AS	Andreas Tronstad (nærtstående til Songa Eiendom AS)	Styremedlem
Astron AS	Øyvind M. Vedeler (nærtstående til Astron AS)	Styremedlem
KM Real Estate AS	Anne Jevne (nærtstående til KM real estate AS)	Styremedlem

### NOTE 14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Styret kjemper 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.

På grunn av Selskapets livssituasjon har styret over lengre tid vurdert ulike finansieringsstrukturer og mulighetene for å gjennomføre en emisjon i Selskapet. Etter en grundig vurdering av alle fremsagte måter og strukturer for en emisjon, sående markedsforhold innen eiendomsutvikling, Selskapets behov for kapital og virksomhet for øvrig, har styret besluttet å fremme, og generalisamlingen vedtatt, en fortrinnsrett emisjon mot eksisterende aksjeeiere på mellom NOK 400-500 millioner. Emisjonen gjennomføres i mai 2024.

Stor-Oslo Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6A8FC9665F3B420289BFEE9DB30E4462