



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 620 562
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STORANESET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Strandgaten 87 5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	David Faukner Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			95 000
Sum inntekter		0	95 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	235 911	187 963
Sum kostnader		235 911	187 963
Driftsresultat		-235 911	-92 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 604 076	7 162 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		819 462	375 297
Annen finansinntekt		504	
Sum finansinntekter		8 424 042	7 537 630
Annen rentekostnad		5 389 132	4 466 537
Sum finanskostnader		5 389 132	4 466 537
Netto finans		3 034 910	3 071 093
Ordinært resultat før skattekostnad		2 798 999	2 978 130
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	616 024	475 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 182 975	2 502 506
Årsresultat		2 182 975	2 502 506
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 182 975	2 502 506
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			821 819
Overføringer annen egenkapital		2 182 975	1 680 687
Sum overføringer og disponeringer		2 182 975	2 502 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	108 793 659	108 793 659
Lån til foretak i samme konsern	4	17 435 606	19 923 810
Sum finansielle anleggsmidler		126 229 265	128 717 469
Sum anleggsmidler		126 229 265	128 717 469
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekt i arbeid	5	1 945 555	920 308
Sum varer		1 945 555	920 308
Fordringer			
Konsernfordringer	4	7 604 076	7 162 333
Sum fordringer		7 604 076	7 162 333
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		452 689	887 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 689	887 438
Sum omløpsmidler		10 002 320	8 970 078
SUM EIENDELER		136 231 585	137 687 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 863 662	1 680 687
Sum opptjent egenkapital		3 863 662	1 680 687
Sum egenkapital		15 443 662	13 260 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	115 200 000	123 208 306
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
Sum langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 749	356 845
Betalbar skatt	2	616 024	475 624
Annen kortsiktig gjeld		397 150	386 086
Sum kortsiktig gjeld		1 087 923	1 218 554
Sum gjeld		120 787 923	124 426 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 231 586	137 687 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312921

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 620 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORANESET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandgaten 87
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: David Faulkner Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.02.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			95 000
Sum inntekter		0	95 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	235 911	187 963
Sum kostnader		235 911	187 963
Driftsresultat		-235 911	-92 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 604 076	7 162 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		819 462	375 297
Annen finansinntekt		504	
Sum finansinntekter		8 424 042	7 537 630
Annen rentekostnad		5 389 132	4 466 537
Sum finanskostnader		5 389 132	4 466 537
Netto finans		3 034 910	3 071 093
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		2 798 999	2 978 130
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	616 024	475 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 182 975	2 502 506
Årsresultat		2 182 975	2 502 506
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 182 975	2 502 506
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			821 819
Overføringer annen egenkapital		2 182 975	1 680 687
Sum overføringer og disponeringer		2 182 975	2 502 506



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	108 793 659	108 793 659
Lån til foretak i samme konsern	4	17 435 606	19 923 810
Sum finansielle anleggsmidler		126 229 265	128 717 469
Sum anleggsmidler		126 229 265	128 717 469

Omløpsmidler

Varer

Byggeprosjekt i arbeid	5	1 945 555	920 308
Sum varer		1 945 555	920 308

Fordringer

Konsernfordringer	4	7 604 076	7 162 333
Sum fordringer		7 604 076	7 162 333

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		452 689	887 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 689	887 438

Sum omløpsmidler

10 002 320 8 970 078

SUM EIENDELER

136 231 585 137 687 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 863 662	1 680 687
Sum opptjent egenkapital		3 863 662	1 680 687

Sum egenkapital

15 443 662 13 260 687



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	115 200 000	123 208 306
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
Sum langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 749	356 845
Betalbar skatt	2	616 024	475 624
Annen kortsiktig gjeld		397 150	386 086
Sum kortsiktig gjeld		1 087 923	1 218 554
Sum gjeld		120 787 923	124 426 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 231 586	137 687 547



Organisasjonsnr: 821 620 562
STORANESET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Storaneset Eiendom AS

Org.nr. 821620562

Årsrapport 2022

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Storaneset Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		0	95 000
Sum driftsinntekter		0	95 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	235 911	187 963
Sum driftskostnader		235 911	187 963
DRIFTSRESULTAT		(235 911)	(92 963)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 604 076	7 162 333
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		819 462	375 297
Annen finansinntekt		504	0
Sum finansinntekter		8 424 042	7 537 630
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 389 132	4 466 537
Sum finanskostnader		5 389 132	4 466 537
NETTO FINANSPOSTER		3 034 910	3 071 093
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 798 999	2 978 130
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	616 024	475 624
ORDINÆRT RESULTAT		2 182 975	2 502 506
ÅRSRESULTAT		2 182 975	2 502 506
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		2 182 975	1 680 687
Fremføring av udekket tap		0	821 819
SUM OVERF. OG DISP.		2 182 975	2 502 506



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	108 793 659	108 793 659
Lån til foretak i samme konsern	4	17 435 606	19 923 810
Sum finansielle anleggsmidler		126 229 265	128 717 469
SUM ANLEGGSMIDLER		126 229 265	128 717 469
OMLØPSMIDLER			
Byggeprosjekt i arbeid	5	1 945 555	920 308
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	7 604 076	7 162 333
Sum fordringer		7 604 076	7 162 333
Bankinnskudd, kontanter o.l.		452 689	887 438
SUM OMLØPSMIDLER		10 002 320	8 970 078
SUM EIENDELER		136 231 585	137 687 547



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 863 662	1 680 687
Sum opptjent egenkapital		3 863 662	1 680 687
SUM EGENKAPITAL		15 443 662	13 260 687
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	115 200 000	123 208 306
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 700 000	123 208 306
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 749	356 845
Betalbar skatt	2	616 024	475 624
Annen kortsiktig gjeld		397 150	386 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 087 923	1 218 554
SUM GJELD		120 787 923	124 426 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 231 586	137 687 547

Bergen, 13.02.2023

Martin Høeg Haanes
Styrets leder

Frode Hølleland
Styremedlem

Geir Herskedal
Styremedlem

Peder Stavnes Karlsen
Styremedlem

David Faulkner Bendiksen
Daglig leder



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varelager, varer i arbeid

Varelager defineres som eiendeler i beholdning for salg eller i utbyggingsprosess for slikt salg (varer i arbeid). Aktivering av kostnader i forbindelse med utvikling og utbygging aktiveres når det er sannsynlighetsovervekt for at et utbyggingsprosjekt vil bli realisert.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke vært utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret. Daglig ledelse blir håndtert av morselskapet og nærstående selskap og blir fakturert etter avtale. Det er fakturert administrasjon fra nærstående selskap med kr 99 390.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 65 000 inkl. mva., hvorav kr 25 000 er ordinær revisjon mens resterende er for andre tjenester.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 798 999
+/- Permanente og andre forskjeller	1 112
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framførbart underskudd	2 800 111
+ Framførbart underskudd	0
= Inntekt	2 800 111

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	616 024
= Sum betalbar skatt	616 024
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	616 024
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	616 024
= Betalbar skatt i balansen	616 024

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Akkumulert framførbart underskudd	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Forretningskontor	Eierandel %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.
Storaneset 12 AS	Bergen	100	2 442 093	8 096 807
Storaneset 32 AS	Bergen	100	2 243 243	950 611

Langsiktige lån gitt til datterselskap er renteberegnet med 3 måneders NIBOR med tillegg på 1,5 %- poeng. Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	7 604 076	7 162 333
Andre langsiktige fordringer	17 435 606	19 923 810
Sum fordringer	25 039 682	27 086 143

Note 5 - Byggeprosjekt i arbeid

Selskapet har i 2021 igangsatt et prosjekt med sikte på omregulering av tomter i datterselskapene for boligformål. Kostnader i forbindelse med prosjektet har blitt aktivert. Kostnader påløpt i 2022 består i det vesentlige av markedsarbeid områdeutvikling, herunder visjonsutvikling, markedsføring, kommersielle vurderinger og strategiarbeid.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 2 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 60 000.

Selskapet har to aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hølleland Holding AS	990 688 559	15 000	50,00 %
Miliarium Bergen AS	816 767 652	15 000	50,00 %

Note 7 - Selskapskapital

Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
--------------------------------	----------	-------------------	-----------------



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Pr 1.1.	60 000	11 520 000	1 680 687	13 260 687
+Fra årets resultat			2 182 975	2 182 975
Pr 31.12.	60 000	11 520 000	3 863 662	15 443 662

Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.


	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	88 486 960	83 478 265
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	119 700 000	123 200 000


Eiendommer i døtre er pantsatt til fordel for denne gjelden.




 BankID Signing
Geir Herskedal
2023-02-15

 BankID Signing
Frode Hølleland
2023-02-15

 BankID Signing
Peder Stavnes Karlsen
2023-02-16

 BankID Signing
David Faulkner Bendiksen
2023-02-16

 BankID Signing
Martin Høeg Haanes
2023-02-16

Storaneset Eiendom AS

Org.nr. 821620562

Årsrapport 2022

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Storaneset Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		0	95 000
Sum driftsinntekter		0	95 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	235 911	187 963
Sum driftskostnader		235 911	187 963
DRIFTSRESULTAT		(235 911)	(92 963)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 604 076	7 162 333
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		819 462	375 297
Annen finansinntekt		504	0
Sum finansinntekter		8 424 042	7 537 630
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 389 132	4 466 537
Sum finanskostnader		5 389 132	4 466 537
NETTO FINANSPOSTER		3 034 910	3 071 093
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 798 999	2 978 130
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	616 024	475 624
ORDINÆRT RESULTAT		2 182 975	2 502 506
ÅRSRESULTAT		2 182 975	2 502 506
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		2 182 975	1 680 687
Fremføring av udekket tap		0	821 819
SUM OVERF. OG DISP.		2 182 975	2 502 506



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	108 793 659	108 793 659
Lån til foretak i samme konsern	4	17 435 606	19 923 810
Sum finansielle anleggsmidler		126 229 265	128 717 469
SUM ANLEGGSMIDLER		126 229 265	128 717 469
OMLØPSMIDLER			
Byggeprosjekt i arbeid	5	1 945 555	920 308
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	7 604 076	7 162 333
Sum fordringer		7 604 076	7 162 333
Bankinnskudd, kontanter o.l.		452 689	887 438
SUM OMLØPSMIDLER		10 002 320	8 970 078
SUM EIENDELER		136 231 585	137 687 547



Storaneset Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 863 662	1 680 687
Sum opptjent egenkapital		3 863 662	1 680 687
SUM EGENKAPITAL		15 443 662	13 260 687
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	115 200 000	123 208 306
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		119 700 000	123 208 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 700 000	123 208 306
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 749	356 845
Betalbar skatt	2	616 024	475 624
Annen kortsiktig gjeld		397 150	386 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 087 923	1 218 554
SUM GJELD		120 787 923	124 426 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 231 586	137 687 547

Bergen, 13.02.2023

Martin Høeg Haanes
Styrets leder

Frode Hølleland
Styremedlem

Geir Herskedal
Styremedlem

Peder Stavnes Karlsen
Styremedlem

David Faulkner Bendiksen
Daglig leder



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varelager, varer i arbeid

Varelager defineres som eiendeler i beholdning for salg eller i utbyggingsprosess for slikt salg (varer i arbeid). Aktivering av kostnader i forbindelse med utvikling og utbygging aktiveres når det er sannsynlighetsovervekt for at et utbyggingsprosjekt vil bli realisert.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke vært utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret. Daglig ledelse blir håndtert av morselskapet og nærstående selskap og blir fakturert etter avtale. Det er fakturert administrasjon fra nærstående selskap med kr 99 390.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 65 000 inkl. mva., hvorav kr 25 000 er ordinær revisjon mens resterende er for andre tjenester.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 798 999
+/- Permanente og andre forskjeller	1 112
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framførbart underskudd	2 800 111
+ Framførbart underskudd	0
= Inntekt	2 800 111

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	616 024
= Sum betalbar skatt	616 024
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	616 024
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	616 024
= Betalbar skatt i balansen	616 024

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Akkumulert framførbart underskudd	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Forretningskontor	Eierandel %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Storaneset 12 AS	Bergen	100	2 442 093	8 096 807
Storaneset 32 AS	Bergen	100	2 243 243	950 611

Langsiktige lån gitt til datterselskap er renteberegnet med 3 måneders NIBOR med tillegg på 1,5 %- poeng.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	7 604 076	7 162 333
Andre langsiktige fordringer	17 435 606	19 923 810
Sum fordringer	25 039 682	27 086 143

Note 5 - Byggeprosjekt i arbeid

Selskapet har i 2021 igangsatt et prosjekt med sikte på omregulering av tomter i datterselskapene for boligformål. Kostnader i forbindelse med prosjektet har blitt aktivert. Kostnader påløpt i 2022 består i det vesentlige av markedsarbeid områdeutvikling, herunder visjonsutvikling, markedsføring, kommersielle vurderinger og strategiarbeid.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 2 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 60 000.

Selskapet har to aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hølleland Holding AS	990 688 559	15 000	50,00 %
Miliarium Bergen AS	816 767 652	15 000	50,00 %



Storaneset Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	60 000	11 520 000	1 680 687	13 260 687
+Fra årets resultat			2 182 975	2 182 975
Pr 31.12.	60 000	11 520 000	3 863 662	15 443 662

Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	88 486 960	83 478 265
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	119 700 000	123 200 000

Eiendommer i døtre er pantsatt til fordel for denne gjelden.



Til generalforsamlingen i
Storaneset Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storaneset Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 182 975. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standard 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Til Generalforsamlingen i
Storaneset Eiendom AS
Side 2

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

Bergen, 16. februar 2023

REVISOR-PARTNER AS

Øyvind Kleiva
Statsautorisert revisor