

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

**Stor-Oslo Eiendom AS**

2018

# Stor-Oslo Eiendom AS

## Innhold

	Side
Årsberetning	3-5
Resultat	6
Balanse	7-8
Kontantstrømsoppstilling	9
Noter	10-18
Revisors beretning	19-22

# Årsberetning 2018

## Stor-Oslo Eiendom AS

### Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å etablere, utvikle, lede og forvalte eiendomsutviklingsprosjekter i Stor-Oslo regionen. Arbeidet innebærer søk etter nye prosjekter, bistand med finansiering, prosjektledelse, prosjektutvikling, forretningsførsel og aktivt arbeid med leietakere. Selskapet har i 2018 beskjeftiget 31 årsverk og hadde, ved utgangen av 2018, 33 ansatte.

Virksomheten drives fra Oslo.

### Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2018	2017
Driftsinntekter	80 182 012	118 944 390
Driftsresultat	-492 791	39 886 411
Årsresultat før skatt	38 706 563	50 920 936
Årsresultat etter skatt	38 437 936	41 073 700
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Balansesum	65 082 304	89 376 056
Egenkapital	1 250 000	1 250 000

Styret har, på bakgrunn av likviditetsstatus og prognoser for 2019, vurdert egenkapitalen til å være tilstrekkelig.

Det er, som følge av ny bonusavtale med de ansatte, avsatt kr. 6 889 226 i lønnskostnader for 2018. Bonus vil komme til utbetaling etter at årsregnskapet er godkjent.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2018.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

### Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom 2018 opparbeidet en betydelig prosjektportefølje som gir et godt grunnlag for videre vekst i 2019 og 2020.

### **Finansiell risiko**

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: Markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

### **Fortsatt drift**

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er tilstede.

### **Arbeidsmiljø og personale og likestilling**

Styret bekrefter at arbeidsmiljøet er meget godt og at det ikke er behov for å iverksette spesielle tiltak. Sykefraværet i 2018 var meget lavt og det har ikke forekommet skader eller ulykker.

### **Likestilling**

Selskapet har ved årets slutt 8 kvinnelige ansatte og 25 menn. Styret består av 1 kvinne og 5 menn. Når selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivarettatt.

### **Ikke-diskriminering og tilgjengelighet**

Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø. Selskapets ambisjon er å bidra til forskjønning av bymiljøet.

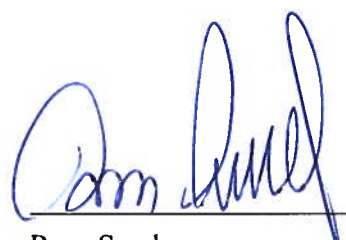
Oslo, 1. februar 2019



Arild Rygg  
Styreleder




Ole Anders Engebretsen  
Styremedlem



Roar Sandnes  
Styremedlem



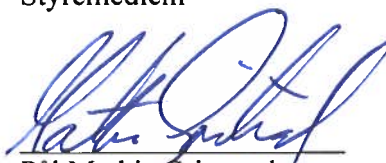
Terje Urnes  
Styremedlem



Kathinka Lien Augustine  
Styremedlem



Karsten Hjertholm  
Styremedlem



Pål Mathis Grimstad  
Daglig leder

# Resultatregnskap

## Stor-oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt	14	79 048 486	117 506 730
Annen driftsinntekt		1 133 526	1 437 660
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>80 182 012</b>	<b>118 944 390</b>
Varekostnad		11 809 540	16 534 181
Lønnskostnad	2	49 437 021	45 761 942
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	177 505	156 930
Annen driftskostnad	2	19 250 738	16 604 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 674 803</b>	<b>79 057 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-492 791</b>	<b>39 886 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		561 286	82 904
Annen finansinntekt	12	38 658 741	10 962 300
Annen rentekostnad		15 300	10 288
Annen finanskostnad	12	5 373	391
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>39 199 354</b>	<b>11 034 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 706 563</b>	<b>50 920 936</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	268 627	9 847 236
<b>Årsresultat</b>		<b>38 437 936</b>	<b>41 073 700</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	7	38 286 581	39 742 628
Avsatt konsernbidrag	7	151 355	1 331 072
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>38 437 936</b>	<b>41 073 700</b>

# Balanse

## Stor-oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Programvare, lisenser	4	174 818	61 156
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>174 818</b>	<b>61 156</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	909 594	152 460
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>909 594</b>	<b>152 460</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	106 501	106 501
Investeringer i aksjer og andeler		500 322	500 322
Andre langsiktige fordringer		127 566	127 566
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>734 389</b>	<b>734 389</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 818 802</b>	<b>948 005</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	19 107 260	53 190 328
Andre kortsiktige fordringer	10	17 599 476	1 919 008
Konsernfordringer	10	20 000 000	9 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 706 736</b>	<b>64 109 336</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	6 556 766	24 318 714
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>6 556 766</b>	<b>24 318 714</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 263 502</b>	<b>88 428 051</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>65 082 304</b>	<b>89 376 056</b>

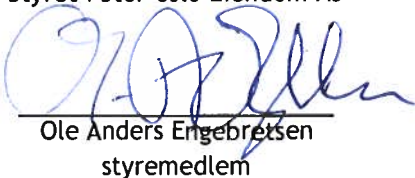
# Balanse

## Stor-oslo Eiendom AS

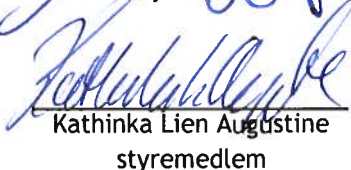
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 250 000	1 250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 494 627	2 102 545
Betalbar skatt	3	223 417	9 426 898
Skyldig offentlige avgifter		6 068 113	12 157 493
Utbytte	7	38 286 581	39 742 628
Annen kortsiktig gjeld	10	17 759 566	24 696 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>63 832 304</u>	<u>88 126 056</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>63 832 304</u>	<u>88 126 056</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>65 082 304</u>	<u>89 376 056</u>

Oslo, 01.02.2019  
Styret i Stor-oslo Eiendom AS

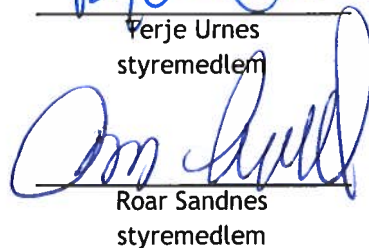
  
Arild Rygg  
styreleder


  
Ole Anders Engebretsen  
styremedlem

  
Verje Urnes  
styremedlem

  
Kathinka Lien Augustine  
styremedlem

  
Karsten Hjertholm  
styremedlem

  
Roar Sandnes  
styremedlem

  
Pål Mathis Grimstad  
daglig leder



# Indirekte kontantstrøm

## Stor-oslo Eiendom AS

	Note	2018	2017
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		38 706 563	50 920 936
Periodens betalte skatt		-9 426 898	-4 386 678
Ordinære avskrivninger		207 808	156 930
Endring i kundefordringer		34 083 068	-14 064 304
Endring i leverandørgjeld		-607 917	-1 839 735
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-38 151 930	4 731 483
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>24 810 693</b>	<b>35 518 632</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 078 605	-117 608
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-500 322
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 078 605</b>	<b>-617 930</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		-39 742 628	-26 019 511
Utbetalinger av konsernbidrag		-1 751 410	-1 770 261
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-41 494 038</b>	<b>-27 789 772</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 761 949	7 110 929
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		24 318 714	17 207 785
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>6 556 765</b>	<b>24 318 714</b>

## **Regnskapsprinsipper**

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

### **Bruk av estimater**

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

### **Driftsinntekter**

Inntekter ved salg av tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

### **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 fordeles utover leieperioden.

### **Investeringer i datterselskaper**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

### **Investeringer i andre selskap**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

### **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.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## **Pensjoner**

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

## **Innskuddsplaner**

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

**Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m**

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lønninger	35 229 232	28 016 914
Arbeidsgiveravgift	6 004 516	5 354 234
Pensjonskostnader	1 072 306	811 549
Andre ytelser	1 775 073	1 391 698
Avsatt bonus for året	5 355 893	10 187 547
<b>Sum</b>	<b>49 437 021</b>	<b>45 761 943</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 32 31

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	1 731 121	0
Annen godtgjørelse	20 075	595 000
<b>Sum</b>	<b>1 751 196</b>	<b>595 000</b>

Styremedlemmer som er ansatt i selskapet mottar ikke styrehonorar.  
Disse er, sammen med daglig leder, dekket av selskapets ordinære pensjonsordning.

**Bonus**

Selskapets ansatte er omfattet av en resultatavhengig bonusordning  
Kostnadsført bonus for 2018 for daglig leder på kr 470 000 er inkludert i oppgitt annen godtgjørelse til daglig leder.

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

**OTP**

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

**Revisor**

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 263 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	158 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap	30 000
Annen bistand	75 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>263 000</b>

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	268 627	9 847 236
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>268 627</b>	<b>9 847 236</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	38 706 563	50 920 936
Permanente forskjeller	-37 002 280	-10 428 557
Endring i midlertidige forskjeller	-536 339	537 771
Avgitt konsernbidrag	-196 565	-1 751 410
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>971 379</b>	<b>39 278 740</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	268 627	9 847 236
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-45 210	-420 338
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>223 417</b>	<b>9 426 898</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-67 888	-104 227	-36 339
Avsetninger mv	0	-500 000	-500 000
<b>Sum</b>	<b>-67 888</b>	<b>-604 227</b>	<b>-536 339</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	67 888	604 227	536 339
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effekt av endring av skattesats			

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

#### Note 4 Immaterielle Eiendeler

	<b>Programvare</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	121 760	<b>121 760</b>
Tilgang	163 391	<b>163 391</b>
Avgang	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>285 151</b>	<b>285 151</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	110 333	110 333
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>174 818</b>	<b>174 818</b>

**Årets avskrivninger** 49 729

Forventet økonomisk levetid 3 år  
Avskrivningsplan Lineær

#### Note 5 Varige driftsmidler

	<b>Påkost leide lokaler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kunst</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01	61 911	630 279	26 665	<b>718 855</b>
Tilgang	48 176	436 804	430 235	<b>915 215</b>
Avgang	0	0	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>110 087</b>	<b>1 067 083</b>	<b>456 900</b>	<b>1 634 070</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	73 247	651 229	0	724 476
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>36 840</b>	<b>415 854</b>	<b>456 900</b>	<b>909 594</b>

**Årets avskrivninger** 30 303 127 776 0 **158 079**

Avskrivningsplan 3 år 3 - 5 år Avskrives ikke

#### Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

<b>Driftsmiddel</b>	<b>Leieperiode</b>	<b>Årlig leie</b>
Leie av lokaler	01.01.2013 - 31.12.2022	3 624 237

## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

<b>Aksjekapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	50 000	25	1 250 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

<b>Aksjonærer:</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	50 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>100 %</b>

Morselskapets eksterne gjeld er sikret ved 1.prioritetspant i 100% av aksjene i Stor-Oslo Eiendom AS.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Konsernregnskapet kan utleveres i selskapets lokaler i Kirkegata 17, 0153 Oslo.

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2017	1 250 000	0	1 250 000
Årets resultat		38 437 936	38 437 936
Avsatt utbytte		38 286 581	38 286 581
Avsatt konsernbidrag		151 355	151 355
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 250 000</b>	<b>0</b>	<b>1 250 000</b>

## Note 8 Bankinnskudd

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bundne skattetrekksmidler	1 783 469	1 532 372

## Note 9 Investeringer i datterselskap

<b>Datterselskap</b>	<b>Eierandel/ Stemmeandel</b>	<b>Resultat (100%)</b>	<b>Egenkapital (100%)</b>	<b>Kostpris</b>	<b>Bokført verdi</b>
Haugerud Boliginvest 1 AS	100 %	82 624	705 936	106 000	1
Eiendomsselskapet 30 AS	100 %	-10 461	10 717	106 500	106 500
<b>Sum investeringer</b>					

Datterselskapenes forretningsadresse er Kirkegata 17, 0153 Oslo.

## Note 10 Mellomværende med datterselskaper og tilknyttede selskaper

<b>Selskap</b>	<b>Rente</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stor-Oslo Eiendom Holding AS		20 000 000	9 000 000
Stor-Oslo Invest AS		15 125 000	0
Haugerud Boliginvest 1 AS		-3 700 000	-4 817 759

I tillegg til mellomværende som fremkommer ovenfor er det avsatt kr 38 286 581 i utbytte og kr 196 565 i konsernbidrag til morselskapet Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

## Note 11 Kundefordringer

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kundefordringer til pålydende	19 107 260	53 190 328
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>19 107 260</b>	<b>53 190 328</b>
Realiserte tap	0	85 471
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>0</b>	<b>85 471</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

## Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gevinst ved salg av aksjer	38 658 741	10 912 702
Annen renteinntekt	561 286	82 904
Annen finansinntekt	0	45 038
Valuta	0	4 560
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>39 220 027</b>	<b>11 045 204</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen finanskostnad	15 300	2 944
Valuta	5 373	391
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>20 673</b>	<b>3 335</b>



**Note 13 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år	127 566	127 566

Selskapet har ingen heftelser per 31.12.2017.

**Note 14 Driftsinntekter**

<b>Per virksomhetsområde</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Salgsinntekter	79 048 486	117 506 730
Andre driftsinntekter (spesifiseres hvis vesentlig)	1 133 526	1 437 660
<b>Sum</b>	<b>80 182 012</b>	<b>118 944 390</b>

<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rådgivning	16 852 311	41 500 000
Prosjekt- og konseptutvikling	43 796 060	41 696 285
Forretningsføring	14 776 585	13 082 957
Andre driftsinntekter	4 757 056	22 665 148
<b>Sum</b>	<b>80 182 012</b>	<b>118 944 390</b>

<b>Geografisk fordeling</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Norge	80 182 012	118 944 390
<b>Sum</b>	<b>80 182 012</b>	<b>118 944 390</b>

## **Note 15 Finansiell- og markedsrisiko**

Stor-oslo Eiendom AS benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

### **Kredittrisiko**

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på kunder. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være lav. Selskapets kundefordringer vedrører stort sett prosjektselskaper hvor Stor-Oslo Eiendom AS står for forretningsførselen. De har god kontroll, og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

### **Valutarisiko**

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

### **Likviditetsrisiko**

Selskapets finansiering er basert på kontantstrøm fra operasjonell drift. Det har historisk sett vært lite tap for fordringer, og risiko knyttet til likviditet anses å være lav.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stor-Oslo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert Stor-Oslo Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

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

---

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

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

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

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

Oslo, 4. februar 2019  
BDO AS

Anders Ramberg  
Statsautorisert revisor

# 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."

## Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-02-04 15:10:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: BLZD5-JTK12-2D1KF-CE0TW-270KB-FG0TU

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](mailto: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/validate>