



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	934 784 219
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STIANSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Hoffsveien 30 0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Terje Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 324 105	1 234 195
Annen driftsinntekt		72 960 335	70 938 399
Sum inntekter		74 284 441	72 172 594
Kostnader			
Varekostnad		206 327	461 854
Lønnskostnad	1	4 842 459	4 452 898
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	7	31 980	31 980
Annen driftskostnad	4	31 575 856	28 222 015
Sum kostnader		36 656 622	33 168 747
Driftsresultat		37 627 818	39 003 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 065 077	1 243 204
Annen renteinntekt		22 715	75 021
Annen finansinntekt		185	8 932 387
Sum finansinntekter		1 087 977	10 250 612
Rentekostnad til foretak i samme konsern		247 381	264 766
Annen rentekostnad		11 467 029	11 113 547
Annen finanskostnad		5 462 550	-1 476 557
Sum finanskostnader		17 176 960	9 901 756
Netto finans		-16 088 983	348 856
Ordinært resultat før skattekostnad		21 538 835	39 352 702
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 739 167	8 658 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 799 668	30 694 052
Årsresultat		16 799 668	30 694 052
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		42 019 960	9 170 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		4 026 357	
Annen egenkapital		-29 246 649	21 524 052
Sum overføringer og disponeringer		16 799 668	30 694 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	20 164 416	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	7	462 614	494 594
Sum varige driftsmidler		20 627 030	20 659 010
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	368 311 123	140 861 066
Sum finansielle anleggsmidler		368 311 123	140 861 066
Sum anleggsmidler		388 938 152	161 520 075
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 544 475	2 114 061
Andre fordringer		19 770 441	17 922 828
Konsernfordringer		24 000 000	231 065 000
Sum fordringer		46 314 916	251 101 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 712 455	7 498 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 712 455	7 498 172
Sum omløpsmidler		56 027 372	258 600 061
SUM EIENDELER		444 965 524	420 120 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 12	642 906	642 906
Overkurs	12	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	12	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	91 621 205	116 841 497
Sum opptjent egenkapital		91 621 205	116 841 497
Sum egenkapital	12	105 891 019	131 111 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 728 710	2 075 770
Sum avsetninger for forpliktelser		1 728 710	2 075 770
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	250 000 000	250 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		250 000 000	250 000 000
Sum langsiktig gjeld		251 728 710	252 075 770
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 877 599	4 896 594
Betalbar skatt	8	3 950 587	9 082 782
Skyldige offentlige avgifter		309 137	260 370
Utbytte		42 019 960	
Kortsiktig konserngjeld		13 981 997	
Annen kortsiktig gjeld		21 206 515	22 693 309
Sum kortsiktig gjeld		87 345 795	36 933 055
Sum gjeld		339 074 505	289 008 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 965 524	420 120 136



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 370 871	5 880 144
Annen driftsinntekt	1	80 376 828	77 354 230
Sum inntekter		92 747 698	83 234 374
Kostnader			
Varekostnad		35 058 949	37 375 664
Lønnskostnad	2, 10	5 606 727	5 187 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 171 484	2 703 340
Annen driftskostnad		37 381 763	31 112 183
Sum kostnader		79 218 922	76 378 270
Driftsresultat		13 528 776	6 856 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	472 041	656 155
Annen finansinntekt	3	185	8 932 387
Sum finansinntekter		472 225	9 588 542
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	3	12 496 040	12 325 279
Annen finanskostnad	3	6 838 692	-70 323
Sum finanskostnader		19 334 732	12 254 955
Netto finans		-18 862 507	-2 666 413
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 333 730	4 189 691
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	4 440 797	8 977 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 774 527	-4 787 527
Årsresultat		-9 774 527	-4 787 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 774 527	-4 787 527
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Tilleggsutbytte		42 019 960	9 170 000
Overføringer til/fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		42 019 960	9 170 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	17 600	22 000
Sum immaterielle eiendeler		17 600	22 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	86 519 328	87 222 853
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	61 006 718	77 482 052
Sum varige driftsmidler		147 526 046	164 704 905
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		0
Sum finansielle anleggsmidler			0
Sum anleggsmidler		147 543 646	164 726 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 072 281	4 691 030
Andre fordringer	7	21 503 583	22 206 558
Sum fordringer		26 575 865	26 897 588
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 217 304	11 270 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 217 304	11 270 285
Sum omløpsmidler		41 793 168	38 167 873
SUM EIENDELER		189 336 814	202 894 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)	9, 11	642 906	642 906
Overkurs	11	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	11	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-195 742 024	0
Udekket tap	11	31 921 380	175 694 675
Sum opptjent egenkapital		-227 663 404	-175 694 674
Sum egenkapital	11	-213 393 590	-161 424 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	10 666 934	13 154 269
Sum avsetninger for forpliktelser		10 666 934	13 154 269
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	301 599 430	304 172 097
Sum annen langsiktig gjeld		301 599 430	304 172 097
Sum langsiktig gjeld		312 266 364	317 326 366
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 551 975	9 432 604
Betalbar skatt	12	6 953 247	12 153 950
Skyldige offentlige avgifter		317 527	282 350
Utbytte		42 019 960	
Annen kortsiktig gjeld		32 621 331	25 124 369
Sum kortsiktig gjeld		90 464 040	46 993 273
Sum gjeld		402 730 403	364 319 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 336 814	202 894 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 873384

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 784 219
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STIANSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hoffsvveien 30
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Terje Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.08.2022



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 324 105	1 234 195
Annen driftsinntekt		72 960 335	70 938 399
Sum inntekter		74 284 441	72 172 594
Kostnader			
Varekostnad		206 327	461 854
Lønnskostnad	1	4 842 459	4 452 898
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	7	31 980	31 980
Annen driftskostnad	4	31 575 856	28 222 015
Sum kostnader		36 656 622	33 168 747
Driftsresultat		37 627 818	39 003 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 065 077	1 243 204
Annen renteinntekt		22 715	75 021
Annen finansinntekt		185	8 932 387
Sum finansinntekter		1 087 977	10 250 612
Rentekostnad til foretak i samme konsern		247 381	264 766
Annen rentekostnad		11 467 029	11 113 547
Annen finanskostnad		5 462 550	-1 476 557
Sum finanskostnader		17 176 960	9 901 756
Netto finans		-16 088 983	348 856
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 739 167	8 658 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 799 668	30 694 052
Årsresultat		16 799 668	30 694 052
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		42 019 960	9 170 000
Konsernbidrag		4 026 357	
Annen egenkapital		-29 246 649	21 524 052
Sum overføringer og disponeringer		16 799 668	30 694 052





Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	20 164 416	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	7	462 614	494 594
Sum varige driftsmidler		20 627 030	20 659 010

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	368 311 123	140 861 066
Sum finansielle anleggsmidler		368 311 123	140 861 066

Sum anleggsmidler

388 938 152 161 520 075

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	2 544 475	2 114 061
Andre fordringer		19 770 441	17 922 828
Konsernfordringer		24 000 000	231 065 000
Sum fordringer		46 314 916	251 101 889

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 712 455	7 498 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 712 455	7 498 172

Sum omløpsmidler

56 027 372 258 600 061

SUM EIENDELER

444 965 524 420 120 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 12	642 906	642 906
Overkurs	12	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	12	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	91 621 205	116 841 497
Sum opptjent egenkapital		91 621 205	116 841 497
Sum egenkapital	12	105 891 019	131 111 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 728 710	2 075 770
Sum avsetninger for forpliktelser		1 728 710	2 075 770
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	250 000 000	250 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		250 000 000	250 000 000
Sum langsiktig gjeld		251 728 710	252 075 770
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 877 599	4 896 594
Betalbar skatt	8	3 950 587	9 082 782
Skyldige offentlige avgifter		309 137	260 370
Utbytte		42 019 960	
Kortsiktig konserngjeld		13 981 997	
Annen kortsiktig gjeld		21 206 515	22 693 309
Sum kortsiktig gjeld		87 345 795	36 933 055
Sum gjeld		339 074 505	289 008 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 965 524	420 120 136



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 370 871	5 880 144
Annen driftsinntekt	1	80 376 828	77 354 230
Sum inntekter		92 747 698	83 234 374
Kostnader			
Varekostnad		35 058 949	37 375 664
Lønnskostnad	2, 10	5 606 727	5 187 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 171 484	2 703 340
Annen driftskostnad		37 381 763	31 112 183
Sum kostnader		79 218 922	76 378 270
Driftsresultat		13 528 776	6 856 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	472 041	656 155
Annen finansinntekt	3	185	8 932 387
Sum finansinntekter		472 225	9 588 542
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	3	12 496 040	12 325 279
Annen finanskostnad	3	6 838 692	-70 323
Sum finanskostnader		19 334 732	12 254 955
Netto finans		-18 862 507	-2 666 413
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	4 440 797	8 977 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 774 527	-4 787 527
Årsresultat		-9 774 527	-4 787 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 774 527	-4 787 527
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		42 019 960	9 170 000
Overføringer til/fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		42 019 960	9 170 000





Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	17 600	22 000
Sum immaterielle eiendeler		17 600	22 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	86 519 328	87 222 853
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	61 006 718	77 482 052
Sum varige driftsmidler		147 526 046	164 704 905
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		0
Sum finansielle anleggsmidler			0
Sum anleggsmidler		147 543 646	164 726 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 072 281	4 691 030
Andre fordringer	7	21 503 583	22 206 558
Sum fordringer		26 575 865	26 897 588
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 217 304	11 270 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 217 304	11 270 285
Sum omløpsmidler		41 793 168	38 167 873
SUM EIENDELER		189 336 814	202 894 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)	9, 11	642 906	642 906
Overkurs	11	11 413 826	11 413 826



Annen innskutt egenkapital	11	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-195 742 024	0
Udekket tap	11	31 921 380	175 694 675
Sum opptjent egenkapital		-227 663 404	-175 694 674
Sum egenkapital	11	-213 393 590	-161 424 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	10 666 934	13 154 269
Sum avsetninger for forpliktelses		10 666 934	13 154 269
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	301 599 430	304 172 097
Sum annen langsiktig gjeld		301 599 430	304 172 097
Sum langsiktig gjeld		312 266 364	317 326 366
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 551 975	9 432 604
Betalbar skatt	12	6 953 247	12 153 950
Skyldige offentlige avgifter		317 527	282 350
Utbytte		42 019 960	
Annen kortsiktig gjeld		32 621 331	25 124 369
Sum kortsiktig gjeld		90 464 040	46 993 273
Sum gjeld		402 730 403	364 319 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 336 814	202 894 778



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsverdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4045330.00	3773832.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	593070.00	541920.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	204059.00	137146.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4842459.00	4452898.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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

<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>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse _____ Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Noter 2021

STIANSEN EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Stiansen Næring AS, Tailormade Horses Aps, Pilestredet 73 AS, Bogstadveien 44 B AS, Stiansen Service AS, Vollebekkveien 2 A AS og Halloween Invest AS som Stiansen Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier med enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte/ konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Valuta

Regnskapstallene til utenlandske datterselskap er omarbeidet til NOK etter kursen ved regnskapsårets slutt. Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursdifferanser og omregningsdifferanser knyttet til utenlandsk datterselskap presenteres som en endring i egenkapitalen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Kortsiktige plasseringer



Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Innskuddsordningen er finansiert gjennom innbetaling til forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (innskuddsfond) 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 er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontatekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 - Salgsinntekter

	Stiansen 2020	Eiendom AS 2021	Stiansen 2020	Konsern 2021
Pr. virksomhetsområde				
Salgsinntekt	1 234 195	1 324 105	5 880 144	12 370 871
Annen driftsinntekt	70 938 999	72 960 335	77 354 230	80 376 828
Sum	72 172 594	74 284 441	83 234 374	92 747 699

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser og godtgjørelse til revisor

	Stiansen 2020	Eiendom AS 2021	Stiansen 2020	konsern 2021
Lønnskostnader				
Lønn	3 754 202	4 045 330	4 383 335	4 688 226
Arbeidsgiveravgift	541 920	593 070	632 534	687 265
Pensjonskostnader	73 108	136 304	88 408	161 459
Andre ytelser	83 668	67 755	82 805	69 777
Sum	4 452 898	4 842 459	5 187 082	5 606 727

Konsernet har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre ytelser	Sum
Terje Pedersen, daglig leder	1 706 492	8 978	1 715 470

Selskapet er forpliktet til å gi daglig leder et særskilt vederlag tilsvarende 3 årslønner ved opphør av ansettelsesforholdet uten at daglig leder selv har levert sin oppsigelse.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Selskap	Revisjon	Bistand
Stiansen Eiendom AS	140 000	53 550
Stiansen Næring AS	23 200	6 000
Tailormade Horses Aps	53 056	-
Pilestredet 73 AS	25 650	6 500
Vollebekkveien 2 A AS	16 700	8 400
Stiansen Service AS	23 650	5 700
Bogstadveien 44 B AS	19 850	6 600



Halloween Invest AS 9 900 4 000

Note 3 - Finansposter

Finansinntekter	Stiansen 2020	Eiendom AS 2021	Stiansen 2020	Konsern 2021
Renteinntekt konsern	1 243 204	617 889	-	-
Annen renteinntekt	75 021	469 903	656 155	472 041
Annen finansinntekt	8 932 387	185	8 932 387	185
Utbytte	-	-	-	-
Sum finansinntekter	10 250 612	1 087 977	9 588 542	472 226

Finanskosnader	Stiansen 2020	Eiendom AS 2021	Stiansen 2020	Konsern 2021
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	-	-	-
Rentekostnad konsern	-	-	-	-
Annen rentekostnad	11 378 313	11 714 410	12 325 279	12 496 040
Annen finanskostnad	(1 476 557)	5 462 550	70 323	6 838 692
Sum finanskostnader	9 901 756	17 176 960	12 254 955	19 334 732

Note 4 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	Konsern
Spesifikasjon av immaterielle eiendeler				Goodwill
Anskaffelseskost 1.1.2021				
Tilgang i året				22 000
Avgang i året				
Anskaffelseskost 31.12.21				22 000
Avskr., nedskr. pr 31.12.21				(4 400)
Balansført verdi 31.12.21				17 600



Note 5 - Varige driftsmidler

Stiansen Eiendom AS	Bolig- eiendom	Inventar/biler og annet driftsløsøre	Ikke avskr. Driftsmidler	Total
Anskaffelseskost 1.1	20 164 416	1 298 590	420 000	21 883 006
Tilgang gjennom året	0	0	0	0
Avgang til anskaffelseskost	0	(285 135)	0	(285 135)
Anskaffelseskost 31.12	20 164 416	1 013 455	420 000	21 597 871
Samlet avskrivning 31.12	0	970 841	0	970 841
Bokført verdi 31.12	20 164 416	42 614	420 000	20 627 030
Årets avskrivninger	0	31 980	0	31 980
Avskrivningssatser	0%	6-33%	0%	

Stiansen Konsern	Eiendom	Inventar/biler og annet driftsløsøre	Ikke avskr. Driftsmidler	Total
Anskaffelseskost 1.1	95 733 294	8 614 130	73 093 250	177 440 674
Tilgang gjennom året	3 061 339	136 748	4 029 600	7 227 687
Avgang til anskaffelseskost	0	(285 135)	(16 834 234)	(17 119 369)
Anskaffelseskost 31.12	98 794 633	8 465 743	60 288 616	167 548 992
Samlet avskrivning 31.12	12 275 306	7 747 642	0	20 022 948
Bokført verdi 31.12	86 519 328	718 101	60 288 616	147 526 044
Årets avskrivninger	855 780	311 251	0	1 167 031
Avskrivningssatser	10-100 år	6-33%		

Anskaffelseskost pr 1.1 er omarbeidet mht valutakurs for DKK pr 31.12.2021.

Note 6 - Datterselskap

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Stiansen Næring AS		Oslo	100%	100%
Tailormade Horses Aps		Danmark	100%	100%

Investeringen i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2021
Stiansen Næring AS	240 000	2 400	54 153 757	29 530 526	(1 256 852)
Tailormade Horses Aps	174 616		414 157 366	(102 877 910)	(25 511 032)

Regnskapstall fra utenlandsk datterselskap er omregnet til kurs pr 31.12.

Note 7 - Fordringer og gjeld

	Stiansen 2020	Eiendom AS 2021	Stiansen 2020	Konsern 2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år	2020	2021	2020	2021
Konsernfordringer	231 065 000	24 000 000	0	0
Sum	231 065 000	24 000 000	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000	304 172 097	301 599 430
Sum	250 000 000	250 000 000	304 172 097	301 599 430



Note 8 - Bankinnskudd

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Bundne skattetrekkmidler utgjør	0	0

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	10 100	0,936	9 453,60
B-aksjer	10 100	0,936	9 453,60
C-aksjer	666 666	0,936	623 998,40
Sum	686 866		642 905,60

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12

	Aksjer	Sum	Eierandel
Dag S. Stiansen (styremedlem)	676 766	633 454,89	98,53%
Dag S. Stiansen Stiftelse	10 100	9 450,71	1,47%

Note 10 - Pensjoner

Det er tegnet avtale som oppfyller kravene til obligatorisk tjenstepensjon i morselskap.

Det er tegnet avtale som oppfyller kravene til obligatorisk tjenstepensjon i de datterselskapene som har ansatte.

Det ligger ingen pensjonsforpliktelser i konsernet.

Note 11 - Egenkapital

Stiansen Eiendom AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	642 906	11 413 826	2 213 083	116 841 497	131 111 312
Tilleggsutbytte				(42 019 960)	(42 019 960)
Årets resultat				16 799 668	16 799 668
Egenkapital pr 31.12.21	642 906	11 413 826	2 213 083	91 621 205	105 891 019

Stiansen konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	642 906	11 413 826	2 213 083	(175 694 674)	(161 424 860)
*Omregningsdifferanse				4 307 858	4 307 858
** Omregningsdifferanse				(4 482 100)	(4 482 100)
Tilleggsutbytte				(42 019 960)	(42 019 960)
Årets resultat				(9 774 527)	(9 774 527)
Egenkapital pr 31.12.21	642 906	11 413 826	2 213 083	(227 663 403)	(213 393 590)

*Valutaendring DKK 31.12.20 - 31.12.21.

** Valutaendring DKK 20.12.21 - 31.12.21.

Fordring på datterselskapet Tailmormade Horses Aps er konvertert til aksjekapital i 2021. Det har i den forbindelse oppstått en omregningsdifferanse fra tidpunkt for registrering av kapitalforhøyelsen 20.12.21 og til balansedagen.



Note 12 - Skatt

Stiansen Eiendom AS

Grunnlag for beregning av skatt	2020	2021
Ordinær resultat før skattekostnad	39 352 702	21 538 835
+/- Permanente forskjeller	4 795	2 834
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	1 927 874	1 576 546
Årets skattegrunnlag	41 285 371	23 118 215
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	9 082 782	5 086 007
Sum	9 082 782	5 086 007
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		
+/- Endring i utsatt skatt	(424 132)	(346 840)
Skattekostnad i resultatregnskapet	8 658 650	4 739 167
Betalbar skatt i skattekostnad	9 082 782	5 086 007
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(1 135 639)
Betalbar skatt i balansen	9 082 782	3 950 368

Stiansen Konsern

Grunnlag for beregning av skatt	2020	2021
Ordinær resultat før skattekostnad	4 189 691	(5 329 329)
+/- Permanente forskjeller	36 774 073	25 514 773
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	14 281 464	11 464 293
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(44 069)
Årets skattegrunnlag	55 245 227	31 605 668
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	12 153 950	6 953 247
Sum	12 153 950	6 953 247
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	-	-
+/- Endring i utsatt skatt	(3 176 732)	(2 512 450)
Skattekostnad i resultatregnskapet	8 977 218	4 440 797
Betalbar skatt i skattekostnad	12 153 950	6 953 247
Betalbar skatt i balansen	12 153 950	6 953 247



Note 13 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	2 409 311	2 338 911	70 400
Omløpsmidler	(299 891)	(340 857)	40 966
Gevinst- og tapskonto	7 325 899	5 860 719	1 465 180
Sum midlertidige forskjeller	9 435 319	7 858 773	1 576 546
Utsatt skatt 31.12.21 basert på 22%	2 075 770	1 728 930	346 840

Stiansen Konsern

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	3 390 570	3 339 179	51 391
Omløpsmidler	(299 891)	(340 857)	40 966
Gevinst- og tapskonto	56 859 679	45 487 743	11 371 936
Skattemessig fremførbart underkudd	(158 226)	(0)	(158 226)
Sum midlertidige forskjeller	59 792 132	48 486 065	11 306 067
Utsatt skatt 31.12.20 basert på 22%	13 154 269	10 666 934	2 487 335

Note 14 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2021	
Lån til foretak i samme konsern		231 065 000	24 000 000
Lån fra foretak i samme konsern		0	570 000



Note 15 - Pantestillelser og garantier

Stiansen Eiendom AS

Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	250 000 000	250 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	5 556 611	5 556 611
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	5 556 611	5 556 611

Stiansen Konsern

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	301 599 430	304 172 097
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	301 599 430	304 172 097
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	69 515 960	72 546 220
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	69 515 960	72 546 220

Av langsiktig gjeld på kr. 301 599 430 forfaller kr. 294 792 334 om mer enn 5 år.

Note 16 - Lån og sikkerhetsstillelser mv.

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
2021	2020	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
16 799 668,00	30 694 052,00		
		Årsresultat	(9 774 527,00) (4 787 527,00)
		Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	
(25 000,00)		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	(25 000,00)
		Betalbar skatt	
31 980,00	31 980,00	Ordinære avskrivninger	1 171 484,00 2 703 340,00
		Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	
(346 840,00)	(424 132,00)	Endring i utsatt skatt	(2 487 335,00) (3 176 732,00)
550 592,00	608 873,00	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(1 261 880,00) 5 311 508,00
200 133 738,00	(37 041 209,00)	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(4 636 793,00) (6 945 961,00)
217 144 138,00	(6 130 436,00)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(17 014 051,00) (6 895 372,00)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-		Investeringer i varige driftsmidler	16 007 375,00 (12 838 190,00)
25 000,00		Salg av varige driftsmidler (salgssum)	25 000,00
(227 450 057,00)		Endring i andre investeringer	4 400,00 -
(227 425 057,00)	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	16 036 775,00 (12 838 190,00)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
54 515 163,00	505 190,00	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	46 944 255,00
		Nedbetaling av gammel gjeld	- (246 982,00)
		Innbetaling av egenkapital	
		Ned justering av egenkapital	
(4 026 357,00)		Investeringsfond	
(42 019 960,00)	(9 170 000,00)	Konsernbidrag	
		Utbytte	(42 019 960,00) (9 170 000,00)
8 468 846,00	(8 664 810,00)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 924 295,00 (9 416 982,00)
7 498 172,00	(14 795 246,00)	Netto endring i likvider i året	3 947 019,00 (29 150 544,00)
(1 812 073,00)	22 293 418,00	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	11 270 285,00 40 420 829,00
5 686 099,00	7 498 172,00	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	15 217 304,00 11 270 285,00



Til generalforsamlingen i Stiansen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stiansen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 16 799 668 for selskapsregnskapet og et underskudd på NOK 9 774 527 for konsernregnskapet, og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 2021 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 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Revisjonsberetning 2021

Stiansen Eiendom AS

Side 1 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – Telefon: 69 12 34 00

Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo – Telefon: 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Skjeberg, 30.06.2022
Leo Revisjon DA

Lorentz Grimsøen
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning 2021

Stiansen Eiendom AS

Side 3 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – **Telefon:** 69 12 34 00

Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo – **Telefon:** 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen



Årsberetning 2021 – Stiansen Eiendom AS

Morselskapet Stiansen Eiendom AS eier og forvalter til sammen 14 eiendommer, hvorav 2 gjennom datterselskaper. Selskapet har et langsiktig eierperspektiv, og eiendommene har en bokført verdi på omtrent NOK 20 000 000. Dag Stiansen som eier 98,5% av morselskapet har en likningsformue på NOK 1,6 milliarder. Anslaget for likningsformuen er samtidig et konservativt anslag for verdien på eiendomsporteføljen. I konserntallene inngår også blant annet selskapet Tailormade Horses. I årsberetningen redegjør vi nærmere for både eiendomsselskapet og for Tailormade Horses.

Virksomhetens art og tilholdssted

Konsernet består i hovedsak av Stiansen Eiendom AS med tilhørende datterselskap:

Stiansen Næring AS, Tailormade Horses Aps, Stiansen P73 AS, Stiansen B44 AS, Stiansen V2 AS, Stiansen Service AS og Halloween Invest AS

Selskapets hovedformål er å eie å forvalte selskapets eiendommer
Hovedkontoret og virksomheten er i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i morselskapet som gjelder eiendomsvirksomheten var i 2021 NOK 74 284 441 mot NOK 72 172 594 i 2020. Tilsvarende var omsetningen for konsernet som inkluderer Tailormade Horses NOK 92 747 698 i 2021, og NOK 83 234 374 i 2020.

Årsresultatet for morselskapet ble i 2021 et overskudd på NOK 16 799 668 i 2020, mot NOK 30 694 052 i 2020. Årsresultatet for konsern ble et underskudd på NOK 9 774 527 for 2021, mot et underskudd på NOK 4 787 527 i 2020. Underskuddet skyldes i all hovedsak et underskudd i datterselskapet Tailormade Horses på NOK 25 511 032 i året som gikk.

Stiansen Eiendom AS driver ikke med forskning og utvikling.
Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 15 217 304 per 31.12.2021.
Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 NOK 90 464 040

Bokført egenkapital i konsernet fremstår ved utgangen av året negativ med NOK 213 393 590, sammenlignet med NOK 161 424 860 året før. Den negative egenkapitalen skyldes akkumulerte tap i Tailormade Horses gjennom flere år. Egenkapitalandelen basert på reelle verdier i eiendomsporteføljen er positiv, og Stiansen Eiendom AS er et solid selskap.

Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med å eie og forvalte sine eiendommer, og har de siste 15 årene investert om lag NOK 300 000 000 i oppussing og vedlikehold. Eiendomsporteføljen er i dag modernisert og i god stand.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Stiansen Eiendom AS er ikke spesielt eksponert finansielt. Store renteendringer kan gi utslag, men selskapet har i noen grad sikret seg mot dette.

Markedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølge ligger i hovedsak i Oslo som er et av Skandinavias mest attraktive eiendomsmarkeder. Markedsrisikoen er lav, og selskapet legger til grunn at folk også i fremtiden ønsker å bo i Norges hovedstad.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer, og det ikke er forventet noen endring på området.



Likviditetsrisiko

Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Konsernets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Stiansen Eiendom AS

Udekket tap	-	9 774 527
Totalt disponert	-	9 774 527

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt og sykefraværet lavt. Trivsel på arbeidsplassen vurderes som god. Det har i løpet av året ikke blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer ved behov.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Konsernet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomheten ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det montert døråpnere ved alle utgangsdører

Ytre miljø

Stiansen Eiendom driver ikke virksomhet som forurenser ytre eller indre miljøer.

30. juni 2022

Trine Hillmann Stiansen
Styremedlem

Dag S. Stiansen
Styremedlem

Terje Pedersen
Styreleder