



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 767 417  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kaigata 16  
4280 SKUDENESHAVN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ellen Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                  |
| Salgsinntekt   |      | 12 740            | 0                |
| Leieinntekt  |      | 6 696 339         | 7 769 425        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>6 709 079</b>  | <b>7 769 425</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 825 339           | 863 834          |
| Annen driftskostnad  | 2    | 4 216 482         | 4 496 772        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>5 041 821</b>  | <b>5 360 605</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>1 667 258</b>  | <b>2 408 820</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 19 080            | 7 230            |
| Annen finansinntekt  |      | 17 853            | 19 638           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>36 933</b>     | <b>26 868</b>    |
| Annen rentekostnad   |      | 1 584 543         | 950 344          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 584 543</b>  | <b>950 344</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 547 610</b> | <b>-923 476</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>119 647</b>    | <b>1 485 343</b> |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 39 589            | 326 851          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                  |
| Annen egenkapital  |      | 80 059            | 1 158 492        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1, 5 | 21 022 044        | 16 921 650        |
| Maskiner og anlegg                                   | 1    | 0                 | 26 561            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1, 5 | 226 669           | 326 889           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>21 248 713</b> | <b>17 275 100</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>21 248 713</b> | <b>17 275 100</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |      |                   |                   |
| Utvikling av boligområdet                            |      | 3 186 485         | 3 185 657         |
| <b>Sum varer</b>                                     |      | <b>3 186 485</b>  | <b>3 185 657</b>  |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      |      | 317 102           | 10 695            |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 7    | 265 964           | 156 035           |
| Konsernfordringer                                    | 6    | 15 825 472        | 21 705 398        |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>16 408 538</b> | <b>21 872 128</b> |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Sum investeringer</b>                             |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 241 805           | 785 747           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>241 805</b>    | <b>785 747</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>19 836 828</b> | <b>25 843 532</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | <b>41 085 541</b> | <b>43 118 632</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 8, 9 | 1 050 000         | 1 050 000         |
| Annen innskutt egenkapital               | 9    | 392 300           | 392 300           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 442 300</b>  | <b>1 442 300</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 9    | 7 873 731         | 7 793 672         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>7 873 731</b>  | <b>7 793 672</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>9 316 031</b>  | <b>9 235 972</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3, 4 | 710 965           | 902 798           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>710 965</b>    | <b>902 798</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5    | 29 125 000        | 24 637 500        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>29 125 000</b> | <b>24 637 500</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>29 835 965</b> | <b>25 540 298</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 538 377           | 119 850           |
| Betalbar skatt                           | 3, 4 | 231 422           | 237 811           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 0                 | 108 181           |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 6    | 350 000           | 7 595 703         |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 6    | 813 746           | 280 817           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 933 545</b>  | <b>8 342 362</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>31 769 510</b> | <b>33 882 660</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>41 085 541</b> | <b>43 118 632</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 691703

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 767 417  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kaigata 16  
4280 SKUDENESHAVN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ellen Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 988 767 417  
STEININGSHOLMEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                  |
| Salgsinntekt   |      | 12 740            | 0                |
| Leieinntekt  |      | 6 696 339         | 7 769 425        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>6 709 079</b>  | <b>7 769 425</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      |                   |                  |
|  | 1    | 825 339           | 863 834          |
| Annen driftskostnad  | 2    | 4 216 482         | 4 496 772        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>5 041 821</b>  | <b>5 360 605</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>1 667 258</b>  | <b>2 408 820</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 19 080            | 7 230            |
| Annen finansinntekt  |      | 17 853            | 19 638           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>36 933</b>     | <b>26 868</b>    |
| Annen rentekostnad   |      | 1 584 543         | 950 344          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 584 543</b>  | <b>950 344</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 547 610</b> | <b>-923 476</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>119 647</b>    | <b>1 485 343</b> |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 39 589            | 326 851          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                  |
| Annen egenkapital  |      | 80 059            | 1 158 492        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |



Organisasjonsnr: 988 767 417  
STEININGSHOLMEN EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK   | Note | 2023       | 2022       |
|--|------|------------|------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |            |            |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |            |            |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |            |            |
| Sum immaterielle eiendeler                           |      | 0          | 0          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              |      |            |            |
|  | 1, 5 | 21 022 044 | 16 921 650 |
| Maskiner og anlegg                                   | 1    | 0          | 26 561     |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. |      |            |            |
|  | 1, 5 | 226 669    | 326 889    |
| Sum varige driftsmidler                              |      | 21 248 713 | 17 275 100 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |            |            |
| Sum finansielle anleggsmidler                        |      | 0          | 0          |
| Sum anleggsmidler                                    |      | 21 248 713 | 17 275 100 |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |            |            |
| <b>Varer</b>   |      |            |            |
| Utvikling av boligområdet                            |      |            |            |
|  |      | 3 186 485  | 3 185 657  |
| Sum varer  |      | 3 186 485  | 3 185 657  |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |            |            |
| Kundefordringer                                      |      |            |            |
|  |      | 317 102    | 10 695     |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      |            |            |
|  | 7    | 265 964    | 156 035    |
| Konsernfordringer                                    | 6    | 15 825 472 | 21 705 398 |
| Sum fordringer                                       |      | 16 408 538 | 21 872 128 |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |            |            |
| Sum investeringer                                    |      | 0          | 0          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |            |            |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      |            |            |
|  |      | 241 805    | 785 747    |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende              |      | 241 805    | 785 747    |
| Sum omløpsmidler                                     |      | 19 836 828 | 25 843 532 |
| SUM EIENDELER  |      | 41 085 541 | 43 118 632 |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                |      |            |            |



|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 8, 9 | 1 050 000         | 1 050 000         |
| Annen innskutt egenkapital                 | 9    | 392 300           | 392 300           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |      | <b>1 442 300</b>  | <b>1 442 300</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                          | 9    | 7 873 731         | 7 793 672         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>7 873 731</b>  | <b>7 793 672</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |      | <b>9 316 031</b>  | <b>9 235 972</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                               | 3, 4 | 710 965           | 902 798           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |      | <b>710 965</b>    | <b>902 798</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner             | 5    | 29 125 000        | 24 637 500        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |      | <b>29 125 000</b> | <b>24 637 500</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |      | <b>29 835 965</b> | <b>25 540 298</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                            |      | 538 377           | 119 850           |
| Betalbar skatt                             | 3, 4 | 231 422           | 237 811           |
| Skyldige offentlige avgifter               |      | 0                 | 108 181           |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 6    | 350 000           | 7 595 703         |
| Annen kortsiktig gjeld                     | 6    | 813 746           | 280 817           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>1 933 545</b>  | <b>8 342 362</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>31 769 510</b> | <b>33 882 660</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>41 085 541</b> | <b>43 118 632</b> |



Organisasjonsnr: 988 767 417  
STEININGSHOLMEN 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 Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Varebeholdninger 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. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

## Note



1

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 49705525.00                | 0.00                       |
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 5487254.00                 | 0.00                       |
| <u>Avgang i året</u>            | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 756474.00                  | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 54436305.00                | 0.00                       |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 33187593.00                | 0.00                       |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 21248712.00                | 0.00                       |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 825339.00                  | 0.00                       |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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> |
|   |              |                  |



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

5

**Gjeld**

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
29125000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
21248713.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

Hele gjelden til kredittinstitusjon forfaller innen fem år. Selskapets balanseførte driftsmidler er pantsatt for gjelden.

**Note**

7

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**STEININGSHOLMEN EIENDOM AS**  
988767417  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Resultatregnskap

|  | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                   |                  |
| Salgsinntekt   |      | 12 740            | 0                |
| Leieinntekt  |      | 6 696 339         | 7 769 425        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>6 709 079</b>  | <b>7 769 425</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 825 339           | 863 834          |
| Annen driftskostnad  | 2    | 4 216 482         | 4 496 772        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>5 041 821</b>  | <b>5 360 605</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>1 667 258</b>  | <b>2 408 820</b> |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 19 080            | 7 230            |
| Annen finansinntekt  |      | 17 853            | 19 638           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>36 933</b>     | <b>26 868</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                   |                  |
| Annen rentekostnad   |      | 1 584 543         | 950 344          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 584 543</b>  | <b>950 344</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 547 610</b> | <b>-923 476</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>119 647</b>    | <b>1 485 343</b> |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 39 589            | 326 851          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |
| <b>Overføringer</b>  |      |                   |                  |
| Annen egenkapital  |      | 80 059            | 1 158 492        |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>80 059</b>     | <b>1 158 492</b> |



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1, 5 | 21 022 044        | 16 921 650        |
| Maskiner og anlegg                                   | 1    | 0                 | 26 561            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1, 5 | 226 669           | 326 889           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>21 248 713</b> | <b>17 275 100</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>21 248 713</b> | <b>17 275 100</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |      |                   |                   |
| Utvikling av boligområdet                            |      | 3 186 485         | 3 185 657         |
| <b>Sum varer</b>                                     |      | <b>3 186 485</b>  | <b>3 185 657</b>  |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      |      | 317 102           | 10 695            |
| Kortsiktige konsernfordringer                        | 6    | 15 825 472        | 21 705 398        |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 7    | 265 964           | 156 035           |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>16 408 538</b> | <b>21 872 128</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 241 805           | 785 747           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>241 805</b>    | <b>785 747</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>19 836 828</b> | <b>25 843 532</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>41 085 541</b> | <b>43 118 632</b> |



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                   |                   |
| Aksjekapital                           | 8, 9 | 1 050 000         | 1 050 000         |
| Annen innskutt egenkapital             | 9    | 392 300           | 392 300           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>1 442 300</b>  | <b>1 442 300</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                      | 9    | 7 873 731         | 7 793 672         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>7 873 731</b>  | <b>7 793 672</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |      | <b>9 316 031</b>  | <b>9 235 972</b>  |
| <b>Gjeld</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Avsetning og forpliktelser</b>      |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 3, 4 | 710 965           | 902 798           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>710 965</b>    | <b>902 798</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 5    | 29 125 000        | 24 637 500        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>29 125 000</b> | <b>24 637 500</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                        |      | 538 377           | 119 850           |
| Betalbar skatt                         | 3, 4 | 231 422           | 237 811           |
| Skyldige offentlige avgifter           |      | 0                 | 108 181           |
| Kortsiktig konserngjeld                | 6    | 350 000           | 7 595 703         |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 6    | 813 746           | 280 817           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>1 933 545</b>  | <b>8 342 362</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>31 769 510</b> | <b>33 882 660</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      | <b>41 085 541</b> | <b>43 118 632</b> |

Karmøy, 24.06.2024

Odd Inge Olsen  
styrets leder / daglig leder

Ellen Solstad  
styremedlem



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Noter

### 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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

#### Varebeholdninger

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.

#### 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Varige<br>driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.  | 49 705 525             |
| Tilgang i året   | 5 487 254              |
| Avgang i året  | -756 474               |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>   | <b>54 436 305</b>      |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -33 187 593            |
| <b>Balansført verdi per 31.12.</b>   | <b>21 248 712</b>      |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 825 339                |

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad                                    | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt             | 231 422          | 247 033          |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -191 833         | 79 818           |
| <b>Skattekostnad</b>                             | <b>39 589</b>    | <b>326 851</b>   |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                     |                  |                  |
| Resultat før skatt                               | 119 647          | 1 485 343        |
| Permanente forskjeller                           | 60 304           | 337              |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller           | 871 968          | -328 080         |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag                 | 0                | -76 642          |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                     | <b>1 051 919</b> | <b>1 080 958</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                 |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat                 | 231 422          | 254 672          |
| Betalbar skatt på konsernbidrag                  | 0                | -16 861          |
| Sum betalbar skatt i balansen                    | 231 422          | 237 811          |

## Note 4 - Midlertidige 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:                           | 01.01.2023       | 31.12.2023       | Endring        |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Anleggsmidler   | 4 103 625        | 3 412 443        | 691 182        |
| Omløpsmidler  | 0                | 0                | 0              |
| Gevinst- og tapskonto   | 0                | -180 786         | 180 786        |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>4 103 626</b> | <b>3 231 657</b> | <b>871 968</b> |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>4 103 626</b> | <b>3 231 657</b> | <b>871 968</b> |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>                   | <b>902 798</b>   | <b>710 965</b>   | <b>191 833</b> |



STEININGSHOLMEN EIENDOM AS  
988 767 417

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | Beløp      |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0          |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 29 125 000 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 21 248 713 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0          |

### Mer om gjeld

Hele gjelden til kredittinstitusjon forfaller innen fem år. Selskapets balanseførte driftsmidler er pantsatt for gjelden.

## Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttende selskap

### Fordringer

|                      |            |
|----------------------|------------|
| 4280 SKH AS (mor)    | 15 715 691 |
| Torget 6 AS (søster) | 109 781    |

### Gjeld

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Ivan AS                   | 350 000 |
| Brødrene Olsen Holding AS | 350 000 |

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 8 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære    | 1 050 000     | 1                  | 1 050 000     |

| Aksjonærer  | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 4280 SKH AS | 1 050 000     | 100,00      | Ordinære    |

## Note 9 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital     | Annen innsk. EK | Opptjent egenkapital | Sum              |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 1 050 000        | 392 300         | 7 793 672            | 9 235 972        |
| Årsresultat                   | 0                | 0               | 80 059               | 80 059           |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>1 050 000</b> | <b>392 300</b>  | <b>7 873 731</b>     | <b>9 316 031</b> |



# Deloitte.

Deloitte AS  
Sundgaten 119  
Postboks 528  
NO-5501 Haugesund  
Norway

+47 52 70 25 40  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Steiningsholmen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steiningsholmen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Steiningsholmen Eiendom AS

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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 04. juli 2024  
Deloitte AS

**Knut-Terje Fagerland**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretningsholmen Eiendom AS

Name

Date

Fagerland, Knut Terje

2024-07-04

Identification

 bankID Fagerland, Knut Terje



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))