



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 102 536
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Solheimveien 7 1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Aleksander Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	0	91 530 000
Sum inntekter		0	91 530 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4/5	2 375 000	2 780 000
Sum kostnader		2 375 000	2 780 000
Driftsresultat		-2 375 000	88 750 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	5 322 000	4 186 000
Sum finansinntekter		5 322 000	4 186 000
Annen finanskostnad	6	50 502 000	423 000
Sum finanskostnader		50 502 000	423 000
Netto finans		-45 180 000	3 763 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 555 000	92 513 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 881 000	227 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 674 000	92 286 000
Årsresultat		-45 674 000	92 286 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	806 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-45 674 000	91 480 000
Sum overføringer og disponeringer		-45 674 000	92 286 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7/10	235 476 000	251 450 000
Lån til foretak i samme konsern	8	98 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	7	85 520 000	85 520 000
Sum finansielle anleggsmidler		418 996 000	336 970 000
Sum anleggsmidler		418 996 000	336 970 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		100 000	13 000
Konsernfordringer		9 996 000	3 278 000
Sum fordringer		10 096 000	3 291 000
Investeringer			
Kortsiktige investeringer	7	130 895 000	0
Sum investeringer		130 895 000	0
Sum omløpsmidler		140 991 000	3 291 000
SUM EIENDELER		559 987 000	340 261 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	52 476 000	91 480 000
Sum opptjent egenkapital		52 476 000	91 480 000
Sum egenkapital		215 309 000	254 313 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		310 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	58 000
Kortsiktig konserngjeld		33 062 000	80 390 000
Annen kortsiktig gjeld		1 616 000	5 500 000
Sum kortsiktig gjeld		34 678 000	85 948 000
Sum gjeld		344 678 000	85 948 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		559 987 000	340 261 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 038 000	17 617 000
Annen driftsinntekt	2	50 551 000	54 344 000
Sum inntekter		64 589 000	71 961 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	50 128 000	4 544 000
Annen driftskostnad	4/5	5 289 000	5 262 000
Sum kostnader		55 417 000	9 806 000
Driftsresultat		9 172 000	62 155 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	4 456 000	-61 000
Annen finansinntekt	6	3 575 000	912 000
Sum finansinntekter		8 031 000	851 000
Annen finanskostnad	6	17 276 000	9 761 000
Sum finanskostnader		17 276 000	9 761 000
Netto finans		-9 245 000	-8 910 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-73 000	53 245 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-348 000	-233 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 000	53 478 000
Årsresultat		275 000	53 478 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 574 000	806 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-4 299 000	52 672 000
Sum overføringer og disponeringer		275 000	53 478 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	303 590 000	391 774 000
Sum varige driftsmidler		303 590 000	391 774 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	80 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	7	50 467 000	46 011 000
Sum finansielle anleggsmidler		130 467 000	46 011 000
Sum anleggsmidler		434 057 000	437 785 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			89 000
Andre fordringer		185 000	110 000
Forskuddsbetalte kostnader		13 000	0
Konsernfordringer		10 129 000	0
Sum fordringer		10 327 000	199 000
Investeringer			
Kortsiktige investeringer	7	130 895 000	
Sum investeringer		130 895 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	0	55 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	55 000
Sum omløpsmidler		141 222 000	254 000
SUM EIENDELER		575 279 000	438 039 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	37 714 000	42 013 000
Sum opptjent egenkapital		37 714 000	42 013 000
Sum egenkapital		200 547 000	204 846 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	7 002 000	8 641 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 002 000	8 641 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		317 002 000	8 641 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 167 000	326 000
Betalbar skatt	8	0	0
Kortsiktig konserngjeld		54 915 000	218 605 000
Annen kortsiktig gjeld		1 648 000	5 621 000
Sum kortsiktig gjeld		57 730 000	224 552 000
Sum gjeld		374 732 000	233 193 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 279 000	438 039 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 718287

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 102 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Solheimveien 7
1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aleksander Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 19.08.2024



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	0	91 530 000
Sum inntekter		0	91 530 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4/5	2 375 000	2 780 000
Sum kostnader		2 375 000	2 780 000
Driftsresultat		-2 375 000	88 750 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	5 322 000	4 186 000
Sum finansinntekter		5 322 000	4 186 000
Annen finanskostnad	6	50 502 000	423 000
Sum finanskostnader		50 502 000	423 000
Netto finans		-45 180 000	3 763 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 881 000	227 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 674 000	92 286 000
Årsresultat		-45 674 000	92 286 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	806 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-45 674 000	91 480 000
Sum overføringer og disponeringer		-45 674 000	92 286 000



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	310 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	310 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	310 000 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	58 000
Kortsiktig konserngjeld	33 062 000	80 390 000
Annen kortsiktig gjeld	1 616 000	5 500 000
Sum kortsiktig gjeld	34 678 000	85 948 000
Sum gjeld	344 678 000	85 948 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	559 987 000	340 261 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 038 000	17 617 000
Annen driftsinntekt	2	50 551 000	54 344 000
Sum inntekter		64 589 000	71 961 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	50 128 000	4 544 000
Annen driftskostnad	4/5	5 289 000	5 262 000
Sum kostnader		55 417 000	9 806 000
Driftsresultat		9 172 000	62 155 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	4 456 000	-61 000
Annen finansinntekt	6	3 575 000	912 000
Sum finansinntekter		8 031 000	851 000
Annen finanskostnad	6	17 276 000	9 761 000
Sum finanskostnader		17 276 000	9 761 000
Netto finans		-9 245 000	-8 910 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-348 000	-233 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 000	53 478 000
Årsresultat		275 000	53 478 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 574 000	806 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-4 299 000	52 672 000
Sum overføringer og disponeringer		275 000	53 478 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	303 590 000	391 774 000
Sum varige driftsmidler		303 590 000	391 774 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	80 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	7	50 467 000	46 011 000
Sum finansielle anleggsmidler		130 467 000	46 011 000
Sum anleggsmidler		434 057 000	437 785 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			89 000
Andre fordringer		185 000	110 000
Forskuddsbetalte kostnader		13 000	0
Konsernfordringer		10 129 000	0
Sum fordringer		10 327 000	199 000
Investeringer			
Kortsiktige investeringer	7	130 895 000	
Sum investeringer		130 895 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	0	55 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	55 000
Sum omløpsmidler		141 222 000	254 000
SUM EIENDELER		575 279 000	438 039 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	37 714 000	42 013 000
Sum opptjent egenkapital		37 714 000	42 013 000
Sum egenkapital		200 547 000	204 846 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	7 002 000	8 641 000
Sum avsetninger for forpliktelse		7 002 000	8 641 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		317 002 000	8 641 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 167 000	326 000
Betalbar skatt	8	0	0
Kortsiktig konserngjeld		54 915 000	218 605 000
Annen kortsiktig gjeld		1 648 000	5 621 000
Sum kortsiktig gjeld		57 730 000	224 552 000
Sum gjeld		374 732 000	233 193 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 279 000	438 039 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2023



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

Årsregnskapet for Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS består av følgende deler:

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

Note 1	Regnskapsprinsipper
Note 2	Driftsinntekter
Note 3	Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
Note 4	Transaksjoner med nærstående
Note 5	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.m
Note 6	Finansposter
Note 7	Aksjer og andeler
Note 8	Skatt
Note 9	Egenkapital
Note 10	Bankinnskudd, pantstillelser og garantier
Note 11	Aksjekapital og aksjonærinformasjon

* Revisjonsberetning

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekter		14 038	17 617
0	91 530	Andre driftsinntekter	2	50 551	54 344
0	91 530	Sum driftsinntekter		64 588	71 961
Driftskostnader					
0	0	Av- og nedskrivninger	3	(50 128)	(4 544)
2 375	2 780	Andre driftskostnader	4/5	(5 289)	(5 262)
2 375	2 780	Sum driftskostnader		(55 417)	(9 806)
(2 375)	88 750	Driftsresultat		9 172	62 155
Finansposter					
5 322	4 186	Finansinntekter	6	3 575	912
(50 502)	(423)	Finanskostnader	6	(17 276)	(9 761)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	4 456	(61)
(45 180)	3 763	Sum finansposter		(9 245)	(8 910)
(47 555)	92 513	Resultat før skattekostnad		(74)	53 245
1 881	(227)	Skattekostnad	8	348	233
(45 674)	92 285	Årsresultat		275	53 478
Disponering:					
0	806	Avgitt konsemdrag		4 574	806
(45 674)	91 480	Overført til (fra) annen egenkapital	9	(4 299)	52 672



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	303 590	391 774
0	0	Sum varige driftsmidler		303 590	391 774
Finansielle anleggsmidler					
98 000	0	Lån til foretak i samme konsern	8	80 000	0
235 476	251 450	Aksjer og andeler i samme konsern	7/10	0	0
85 520	85 520	Andre aksjer og langsiktige lån	7	50 467	46 011
418 996	336 970	Sum finansielle anleggsmidler		130 467	46 011
418 996	336 970	Sum anleggsmidler		434 057	437 785
Omløpsmidler					
Investeringer					
130 895	0	Kortsiktige investeringer	7	130 895	0
130 895	0	Sum investeringer		130 895	0
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		0	89
9 996	3 278	Kortsiktige fordringer konsern		10 129	(0)
100	13	Andre fordringer		185	110
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		13	0
10 096	3 291	Sum fordringer		10 327	199
0	0	Bankinnskudd og kontanter	10	0	55
140 991	3 291	Sum omløpsmidler		141 222	254
559 987	340 261	SUM EIENDELER		575 279	438 039



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Note	Konsern	
2023	2022				2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
60	60	Aksjekapital	9/11	60	60	
162 773	162 773	Overkurs	9	162 773	162 773	
162 833	162 833	Sum innskutt egenkapital		162 833	162 833	
Opptjent egenkapital						
52 476	91 480	Annen egenkapital	9	37 714	42 013	
215 309	254 313	SUM EGENKAPITAL		200 547	204 847	
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	Utsatt skatt	8	7 002	8 641	
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		7 002	8 641	
Annen langsiktig gjeld						
310 000	0	Gjeld til selskap i samme konsern		310 000	0	
310 000	0	Sum annen langsiktig gjeld		310 000	0	
Kortsiktig gjeld						
0	58	Leverandørgjeld		1 167	326	
33 062	80 390	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		54 915	218 605	
0	0	Betalbar skatt	8	0	0	
0	0	Skyldige offentlige avgifter		0	0	
1 616	5 500	Annen kortsiktig gjeld		1 648	5 621	
34 678	85 948	Sum kortsiktig gjeld		57 730	224 552	
344 678	85 948	SUM GJELD		374 732	233 193	
559 987	340 261	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 279	438 039	

Styret i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Oslo, 18. april 2024

Stein Øvind Solbakken

Styrets leder

Gro Hege Nilsen

Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

NOTER

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Grunnleggende regnskapsprinsipper

Årsregnskapet som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS med datterselskaper, hvor Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsern-regnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Ved oppkjøp som anses å være kjøp eiendel og ikke virksomhet, så oppføres ikke utsatt skatt.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende innad i eiendomskonsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper vurderes til kostmetoden i selskapsregnskapene. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskaper er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Operasjonelle leieavtaler balanseføres ikke. Disse leieavtalene presenteres som driftskostnad. Leide driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses å overføre det vesentlige av økonomiske risiko og kontroll knyttet til driftsmiddelet til leietaker (finansielle leieavtaler).

Estimater



Ved vurdering av inntekter, kostnader og balanseposter hvor det ikke foreligger markedsverdier utarbeides estimater. Ledelsens estimater bygger på tilgjengelig informasjon på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet (beste estimat). Estimater er skjønsmessige poster med forutsetninger som endres over tid. Fremtidige hendelser som medfører endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringen oppstår. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 916 218 753

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Inntekter

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Det foretas balanseføring av immaterielle eiendeler som både forventes å gi fremtidige inntekter og hvor anskaffelseskost kan måles pålitelig. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over forventet levetid.

Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir resultatført løpende. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid balanseføres.

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom nærstående parter skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Skatter

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 reverseres i samme periode er utignet og nettoført.

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

Andre driftsinntekter	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salgsgevinster ved salg av eiendom	0	91 530	50 549	54 343
Andre driftsinntekter	0	0	2	1
Sum andre driftsinntekter	0	91 530	50 551	54 344

Note 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	2023	2022
		Sum	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	465 909	465 909	458 459
Tilgang	3 360	3 360	29 840
Avgang	(62 869)	(62 869)	(22 390)
Anskaffelseskost 31.12.	406 400	406 400	465 909

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	74 136	74 136	82 618
Årets ordinære avskrivninger	3 851	3 851	4 544
Årets nedskrivning	46 277	46 277	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(21 453)	(21 453)	(13 026)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	102 810	102 810	74 136

Bokført verdi 31.12. 303 590 303 590 391 774

Økonomisk levetid 0-50 år
Avskrivningsplan Lineær

Tomter avskrives ikke. Årets nedskrivning er relatert til tomter, som både er påvirket av økte bygge- og rentekostnader.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 4 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Nærstående part	Tilknytning	Involverte selskap	Transaksjon
Bertel O. Steen AS	Søsterkonsern	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	Husleie
Bertel O. Steen Eiendom AS	Søsterselskap	Bertel O. Steen Eiendom AS med datterselskaper	Administrasjon og finansiering

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2023
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	6 510
Renteinntekter	Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper	3 575
Totalt		10 085

Kostnader	Motpart	2023
Administrasjon	Bertel O. Steen Eiendom AS	5 337
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	289
Rentekostnader	Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper	15 278
Totalt		20 904

Note 5 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM

Selskapet har ingen ansatte og har dermed ikke plikt til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadstørt godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagte revisjonstjenester	61	11	164	156
Teknisk bistand	12	36	135	126
Sum revisjonskostnader	73	47	299	282

Note 6 - FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5 322	1 047	3 575	911
Annen renteinntekt	0	0	0	0
Annen finansinntekt	0	3 139	0	0
Sum finansinntekt	5 322	4 186	3 575	912
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(11 499)	(418)	(15 278)	(9 608)
Annen rentekostnad	0	0	0	(112)
Annen finanskostnad	(39 004)	0	(1 997)	(40)
Sum finanskostnad	(50 502)	(418)	(17 275)	(9 761)
Sum finansposter	(45 180)	3 768	(13 700)	(8 849)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 7 - AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balanseført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %	28 087	458	316
Håvardstun AS	Lørenskog	100 %	7 867	7 166	(325)
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100 %	21 795	1 728	1 773
Lauvåsen Bli Eiendom AS	Lørenskog	100 %	1 056	1 242	(13 016)
Lerstadveien 525 AS	Lørenskog	100 %	26 527	58 549	43 078
Nils Hansens vei 9-11 AS	Lørenskog	100 %	125 767	127 708	(16 542)
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100 %	6 338	6 426	560
Fjellhammerveien 3 AS	Lørenskog	100 %	18 009	3 725	99
Gardemoen Nord Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %	30	(296)	(326)
Sum aksjer i konsernselskap			235 476	206 707	15 618

Tilknyttede selskaper

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	45 190	887	0	46 077
Professor Kohls vei Utvikling AS*	Oslo	41 %	40 909	821	3 568	0	4 389
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			85 520	46 011	4 456	0	50 467

* Regnskap for 2023 er ikke mottatt, kun foreløpige tall.

	Kostpris	Debiterte kostnader
Aksjer i midlertidig eie	130 895	130 895
Sum kortsiktige investeringer	130 895	130 895

Aksjer i midlertidig eie gjelder investering i Parkveien 27-31 AS som ble kjøpt 31. oktober 2023 og videresolgt den 1.1.2024 til Parkveien Utvikling AS.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 8 - SKATT

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
0	227	1 290	454
0	0	0	184
0	0	0	0
(1 881)	0	(1 638)	(871)
(1 881)	227	(348)	(233)
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:			
(47 555)	92 513	(74)	53 245
(10 462)	20 353	(16)	11 714
(1 881)	227	(348)	(233)
(8 581)	20 126	332	11 947
Skatteeffekten av følgende poster:			
0	(11)	0	0
(8 141)	20 137	0	11 944
0	0	980	(13)
(440)	0	(648)	15
(8 581)	20 126	332	11 946
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Skattefordel (-forpliktelse)			
0	0	1 026	(8 620)
0	0	0	0
0	0	(8 028)	(20)
0	0	(7 002)	(8 641)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
0	227	1 290	454
0	(227)	(1 290)	(454)
0	0	0	0



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 9 - EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	42 013	204 847
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Feil tidligere år	0	0	0	0
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(4 574)	(4 574)
Årets resultat	0	0	275	275
Egenkapital 31.12.	60	162 773	37 714	200 547

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	91 480	254 313
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	6 670	6 670
Årets resultat	0	0	(45 674)	(45 674)
Egenkapital 31.12.	60	162 773	52 476	215 309

Note 10 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2023	Morselskap 2022	Konsern 2023	2022
Balansført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Selskapet har ingen langsiktig gjeld med avtalt forfall senere enn 5 år etter regnskapsstutt.

Lånedebitor Bertel O. Steen Bileiendom AS - totale lånefasiliteter på tnoK 750 000.

Totale lånerammer består av én fasilitet på tnoK 750 000 med forfall i 2025, forlenget med ett (1) år.

Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS, Bertel O.

Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):

Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene

Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene

Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene

I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).

Pr. 31.12.2023 er tnoK 630 000 av den totale lånefasilitetene på tnoK 750 000 benyttet i Bertel O.

Steen Bileiendom AS.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2023.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for balansført gjeld i søsterselskap Bertel O. Steen Bileiendom AS:

	Morselskap 2023	2022	Konsern 2023	2022
Tomter og bygninger	0	0	303 590	391 774
Finansielle anleggsmidler	235 476	251 450	0	0
Sum	235 476	251 450	303 590	391 774

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

Alle representerte selskap i konsernkontosystemet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS stiller som selvskyldnerkausionist for ethvert mellomværende på den juridiske konsernkonto.

**Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS**

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 11 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Egenkapital 1.1. 31.12. består av følgende (i hele tall):

	Antall	Pålydende	Bokført
Sum aksjer	30	2 000	60 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel
Bertel O. Steen Eiendom Holding AS	30	30	100 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.



Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-06-03 20:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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