



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 623 149  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TERJE STEIRO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Strandgata 26  
8400 SORTLAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Steiro  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 190 344	8 170 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 190 344</b>	<b>8 170 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 428 243	1 242 511
Avskrivning	5	299 122	264 038
Annen driftskostnad	3	2 752 230	3 418 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 479 595</b>	<b>4 924 651</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 749</b>	<b>3 246 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	650 070	695 079
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>650 070</b>	<b>695 079</b>
Annen finanskostnad	4	54 073	1 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 073</b>	<b>1 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>595 997</b>	<b>693 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 306 746</b>	<b>3 940 032</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	846 303	770 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	1 622 500	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	6	1 837 943	1 669 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	2 627 125	2 678 086
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 627 125</b>	<b>2 678 086</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 246 690	1 457 252
Maskiner og anlegg	5	39 000	57 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	413 440	98 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 699 130</b>	<b>1 613 352</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	9 304 422	9 109 422
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 000 000	1 054 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 304 422</b>	<b>10 163 422</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 630 677</b>	<b>14 454 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		218 902	278 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>218 902</b>	<b>278 673</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>15 832 461</b>	<b>13 960 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 051 363</b>	<b>14 239 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 682 040</b>	<b>28 694 287</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	2 950 000	2 950 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	24 476 619	22 638 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 476 619</b>	<b>22 638 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 426 619</b>	<b>25 588 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 924	98 401
Betalbar skatt	7	740 342	573 693
Skyldige offentlige avgifter	2	355 479	213 487
Annen kortsiktig gjeld	6, 9	2 024 676	2 220 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 255 421</b>	<b>3 105 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 255 421</b>	<b>3 105 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 682 040</b>	<b>28 694 287</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 383550

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 623 149  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TERJE STEIRO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Strandgata 26  
8400 SORTLAND

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Steiro  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 980 623 149  
TERJE STEIRO EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 190 344	8 170 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 190 344</b>	<b>8 170 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 428 243	1 242 511
Avskrivning	5	299 122	264 038
Annen driftskostnad	3	2 752 230	3 418 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 479 595</b>	<b>4 924 651</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 749</b>	<b>3 246 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	650 070	695 079
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>650 070</b>	<b>695 079</b>
Annen finanskostnad	4	54 073	1 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 073</b>	<b>1 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>595 997</b>	<b>693 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	846 303	770 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	1 622 500	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	6	1 837 943	1 669 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 460 443</b>	<b>3 169 938</b>



Organisasjonsnr: 980 623 149  
TERJE STEIRO EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	2 627 125	2 678 086
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 627 125</b>	<b>2 678 086</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 246 690	1 457 252
Maskiner og anlegg	5	39 000	57 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	413 440	98 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 699 130</b>	<b>1 613 352</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	9 304 422	9 109 422
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 000 000	1 054 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 304 422</b>	<b>10 163 422</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 630 677</b>	<b>14 454 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		218 902	278 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>218 902</b>	<b>278 673</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	15 832 461	13 960 754
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 051 363</b>	<b>14 239 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 682 040</b>	<b>28 694 287</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	2 950 000	2 950 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 950 000</b>	<b>2 950 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	6	24 476 619	22 638 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 476 619</b>	<b>22 638 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 426 619</b>	<b>25 588 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 924	98 401
Betalbar skatt	7	740 342	573 693
Skyldige offentlige avgifter	2	355 479	213 487
Annen kortsiktig gjeld	6, 9	2 024 676	2 220 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 255 421</b>	<b>3 105 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 255 421</b>	<b>3 105 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 682 040</b>	<b>28 694 287</b>



Organisasjonsnr: 980 623 149  
TERJE STEIRO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	5900.00	500.00	2950000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Stortinden AS	4958.00	84.03%	Ordinære aksjer
Totinden AS	471.00	7.98%	Ordinære aksjer
Tretinden AS	471.00	7.98%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	5900.00	100.00%	

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1337903.00	1153370.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	61684.00	60422.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22943.00	22587.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5713.00	6131.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1428243.00	1242510.00

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



## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

### Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			
Daglig leder	486600.00	7705.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	486600.00	7705.00	

Det er ikke utbetalt godtgjørelse i forbindelse med styrevervet.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35756.00	33986.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20230.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55986.00	33986.00

Inkludert i honorar for revisjon ligger honorar for teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og offisielt regnskap med noter.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note



4

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Frydenlund Strand 1 AS	100.00%	100.00%		
Blåbyen Eiendomsinvest AS	33.33%	33.33%		
Strandgata 31 Sortland AS	100.00%	100.00%		

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Terje Steiro Eiendom AS	Strandgata 26 8400 SORTLAND 1870 Sortland



## Terje Steiro Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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 og andre utdelinger innteksføres ved mottak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter innteksføres i takt med fremdriften i leieavtalen.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *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 innteksføres som annen finansinntekt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### *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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Bankinnskudd



## Terje Steiro Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	54 055

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 337 903	1 153 370
Arbeidsgiveravgift	61 684	60 422
Pensjonskostnader	22 943	22 587
Andre ytelser	5 713	6 131
Sum	<u>1 428 243</u>	<u>1 242 510</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	486 600	7 705	

Det er ikke utbetalt godtgjørelse i forbindelse med styrevervet.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	35 756	33 986
Andre tjenester	20 230	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Inkludert i honorar for revisjon ligger honorar for teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og offisielt regnskap med noter.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Frydenlund Strand 1 AS	Sortland	100 %	100 %
Blåbyen Eiendomsinvest AS	Sortland	33 %	33 %
Strandgata 31 Sortland AS	Sortland	100 %	100 %

#### Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
-----------------	--------------	---------------	-------------------	-------------	----------



## Terje Steiro Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Frydenlund Strand I AS	100 000	100	690 921	1 496 013	-5 281
Blåbyen Eiendomsinvest AS	3 000 000	1 000	1 000 000	3 060 404	86 014
Strandgata 31 Sortland AS	1 000 000	1 000	8 613 500	8 608 096	-56 452
Sum			<u>10 304 421</u>		

Opgitt egenkapital og resultat for Blåbyen Eiendomsinvest AS er fra 2019 da regnskapet for 2020 ikke er klart ved avgivelse av regnskapet for Terje Steiro Eiendom AS.

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	833 082	28 317 461	93 500	29 244 043
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	384 900	0	384 900
Anskaffelseskost 31.12.2020	833 082	28 702 361	93 500	29 628 943
Akk.avskrivning 31.12.2020	0	-27 875 313	-54 500	-27 929 813
Balansført pr. 31.12.2020	833 082	827 048	39 000	1 699 130
Årets avskrivninger	0	280 402	18 720	299 122
Økonomisk levetid		5 - 20 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 950 000	22 638 675	25 588 675
Årsresultat	0	3 460 443	3 460 443
Avsatt utbytte	0	-1 622 500	-1 622 500
Egenkapital 31.12.2020	2 950 000	24 476 618	27 426 618

### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	795 342	683 693
Endring utsatt skatt	50 961	86 401
Årets totale skattekostnad	<u>846 303</u>	<u>770 094</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	4 306 746	3 940 032
Permanente forskjeller	-1 247	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	54 000	0



## Terje Steiro Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	1 616
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-500 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-12 668	-441 217
Endring i midlertidige forskjeller	-231 642	-392 734
Alminnelig inntekt	3 615 189	3 107 697
Ytet konsernbidrag	-250 000	-500 000
Årets skattegrunnlag	3 365 189	2 607 697
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	740 342	573 693

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-11 948 607	-12 175 326
Utestående fordringer	7 131	2 208
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 941 476	-12 173 118
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 627 125	-2 678 086

### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	5 900	500	2 950 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Stortinden AS	4 958	84,03 %	84,03 %
Totinden AS	471	7,98 %	7,98 %
Tretinden AS	471	7,98 %	7,98 %
Sum	5 900	100,00 %	100,00 %

### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld	250 000	500 000



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 31, NO-8400 Sortland  
Postboks 286, NO-8401 Sortland

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Terje Steiro Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terje Steiro Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sortland, 16. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tom Vidar Blomkvist  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: LZDVN-EZ040-34814-7NUC8-HQ308-PEC22



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tom Vidar Blomkvist

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-771066

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-03-16 22:39:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: LZDVN-EZO4O-34814-7NUC8-HQ308-PEC22

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Terje Steiro Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## Terje Steiro Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>8 190 344</u>	<u>8 170 990</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 428 243	1 242 511
Avskrivning	5	299 122	264 038
Annen driftskostnad	3	<u>2 752 230</u>	<u>3 418 102</u>
Sum driftskostnader		<u>4 479 595</u>	<u>4 924 651</u>
Driftsresultat		<u>3 710 749</u>	<u>3 246 339</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	650 070	695 079
Annen finanskostnad	4	<u>54 073</u>	<u>1 386</u>
Netto finansposter		<u>595 997</u>	<u>693 693</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 306 746</u>	<u>3 940 032</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>846 303</u>	<u>770 094</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>3 460 443</u>	<u>3 169 938</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	1 622 500	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	6	<u>1 837 943</u>	<u>1 669 938</u>
Sum disponert		<u>3 460 443</u>	<u>3 169 938</u>



### Terje Steiro Eiendom AS

---

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	2 627 125	2 678 086
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 627 125</u>	<u>2 678 086</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 246 690	1 457 252
Maskiner og anlegg	5	39 000	57 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	413 440	98 380
Sum varige driftsmidler		<u>1 699 130</u>	<u>1 613 352</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	9 304 422	9 109 422
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 000 000	1 054 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 304 422</u>	<u>10 163 422</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 630 677</u>	<u>14 454 860</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		218 902	278 673
Sum fordringer		<u>218 902</u>	<u>278 673</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	15 832 461	13 960 754
Sum omløpsmidler		<u>16 051 363</u>	<u>14 239 427</u>
Sum eiendeler		<u>30 682 040</u>	<u>28 694 287</u>

---

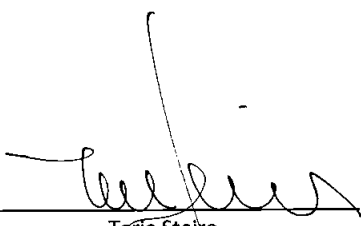


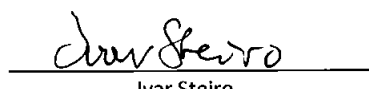
Terje Steiro Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	2 950 000	2 950 000
Sum innskutt egenkapital		2 950 000	2 950 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	24 476 619	22 638 676
Sum opptjent egenkapital		24 476 619	22 638 676
Sum egenkapital		27 426 619	25 588 676
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		134 924	98 401
Betalbar skatt	7	740 342	573 693
Skyldige offentlige avgifter	2	355 479	213 487
Annen kortsiktig gjeld	6, 9	2 024 676	2 220 030
Sum kortsiktig gjeld		3 255 421	3 105 611
Sum gjeld		3 255 421	3 105 611
Sum egenkapital og gjeld		30 682 040	28 694 287

31. desember 2020  
Sortland, 16. mars 2021

  
Terje Steiro  
styrets leder

  
Ivar Steiro  
styremedlem



## Terje Steiro Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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 og andre utdelinger innteksføres ved mottak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter innteksføres i takt med fremdriften i leieavtalen.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *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 innteksføres som annen finansinntekt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### *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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Terje Steiro Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	54 055

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	1 337 903	1 153 370
Arbeidsgiveravgift	61 684	60 422
Pensjonskostnader	22 943	22 587
Andre ytelser	5 713	6 131
Sum	<u>1 428 243</u>	<u>1 242 510</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

#### *Ytelser til ledende personer*

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	486 600	7 705	

Det er ikke utbetalt godtgjørelse i forbindelse med styrevervet.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	35 756	33 986
Andre tjenester	20 230	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Inkludert i honorar for revisjon ligger honorar for teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og offisielt regnskap med noter.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

<b>Selskap</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Frydenlund Strand 1 AS	Sortland	100 %	100 %
Blåbyen Eiendomsinvest AS	Sortland	33 %	33 %
Strandgata 31 Sortland AS	Sortland	100 %	100 %

---



## Terje Steiro Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskaps navn	Aksje- kapital	Antall aksjer	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Frydenlund Strand I AS	100 000	100	690 921	1 496 013	-5 281
Blåbyen Eiendomsinvest AS	3 000 000	1 000	1 000 000	3 060 404	86 014
Strandgata 31 Sortland AS	1 000 000	1 000	8 613 500	8 608 096	-56 452
Sum			<u>10 304 421</u>		

Oppgitt egenkapital og resultat for Blåbyen Eiendomsinvest AS er fra 2019 da regnskapet for 2020 ikke er klart ved avgivelse av regnskapet for Terje Steiro Eiendom AS.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	833 082	28 317 461	93 500	29 244 043
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	384 900	0	384 900
Anskaffelseskost 31.12.2020	833 082	28 702 361	93 500	29 628 943
Akk.avskrivning 31.12.2020	0	-27 875 313	-54 500	-27 929 813
Balansført pr. 31.12.2020	833 082	827 048	39 000	1 699 130
Årets avskrivninger	0	280 402	18 720	299 122
Økonomisk levetid		5 - 20 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 950 000	22 638 675	25 588 675
Årsresultat	0	3 460 443	3 460 443
Avsatt utbytte	0	-1 622 500	-1 622 500
Egenkapital 31.12.2020	2 950 000	24 476 618	27 426 618

#### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	795 342	683 693
Endring utsatt skatt	50 961	86 401
Årets totale skattekostnad	<u>846 303</u>	<u>770 094</u>



## Terje Steiro Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 306 746	3 940 032
Permanente forskjeller	-1 247	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	54 000	0
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	1 616
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-500 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-12 668	-441 217
Endring i midlertidige forskjeller	-231 642	-392 734
Alminnelig inntekt	3 615 189	3 107 697
Ytet konsernbidrag	-250 000	-500 000
Årets skattegrunnlag	3 365 189	2 607 697
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	740 342	573 693
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-11 948 607	-12 175 326
Utestående fordringer	7 131	2 208
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 941 476	-12 173 118
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 627 125	-2 678 086

### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	5 900	500	2 950 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Stortinden AS	4 958	84 %	84 %
Totinden AS	471	8 %	8 %
Tretinden AS	471	8 %	8 %
Sum	5 900	100 %	100 %

### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld	250 000	500 000