



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Terje Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	18 679	5 103 193
Leieinntekter	1	79 422 989	70 872 701
Sum inntekter		79 441 668	75 975 894
Kostnader			
Varekostnad		21 395	220 019
Lønnskostnad	2,3	3 945 511	4 492 317
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	7 995	34 619
Annen driftskostnad	2	58 120 923	38 308 193
Sum kostnader		62 095 824	43 055 148
Driftsresultat		17 345 844	32 920 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 443 469	1 048 162
Annen renteinntekt	6	121 500	72 603
Annen finansinntekt	6,7	158 814 775	721 279
Sum finansinntekter		161 379 744	1 842 044
Nedskrivning av finansielle eiendeler		140 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			1 585 101
Annen rentekostnad	6	14 582 694	9 375 398
Annen finanskostnad	6	-48 847	49 914
Sum finanskostnader		154 533 847	11 010 413
Netto finans		6 845 897	-9 168 369
Ordinært resultat før skattekostnad		24 191 741	23 752 377
Skattekostnad på ordinært resultat	8,9	9 732 414	5 225 571
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 459 327	18 526 806
Årsresultat		14 459 327	18 526 806
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Tilleggsutbytte		2 020 000	2 020 000
Konsernbidrag			2 526 677
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 439 327	13 980 129
Sum overføringer og disponeringer		14 459 327	18 526 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 407 000	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		427 995
Sum varige driftsmidler		1 407 000	20 592 411
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	234 624 631	371 257 100
Sum finansielle anleggsmidler		234 624 631	371 257 100
Sum anleggsmidler		236 031 631	391 849 511
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 408 626	1 074 845
Andre fordringer	11	107 114 093	2 103 424
Konsernfordringer	11,12	110 637 221	45 161 758
Sum fordringer		219 159 940	48 340 027
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 958 937	4 154 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 958 937	4 154 762
Sum omløpsmidler		223 118 877	52 494 789
SUM EIENDELER		459 150 508	444 344 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14,15	642 906	642 906
Overkurs	15	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	15	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 815	14 269 815
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	120 591 768	108 128 011
Sum opptjent egenkapital		120 591 768	108 128 011
Sum egenkapital		134 861 583	122 397 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	942 580	1 178 998
Sum avsetninger for forpliktelser		942 580	1 178 998
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,16	250 000 000	250 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		250 000 000	250 000 000
Sum langsiktig gjeld		250 942 580	251 178 998
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	7 493 481	6 873 280
Betalbar skatt	8	8 744 980	5 062 851
Skyldige offentlige avgifter		218 736	431 112
Kortsiktig konserngjeld		4 306 833	3 239 329
Annen kortsiktig gjeld	11	52 582 315	55 160 905
Sum kortsiktig gjeld		73 346 345	70 767 477
Sum gjeld		324 288 925	321 946 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		459 150 508	444 344 301



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 071 882	12 208 943
Leieinntekt	1	85 685 893	81 971 111
Sum inntekter		89 757 775	94 180 054
Kostnader			
Varekostnad		43 102 518	28 173 490
Lønnskostnad	2,3	5 335 511	5 243 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	1 715 191	1 511 494
Annen driftskostnad	2	41 756 870	41 782 725
Sum kostnader		91 910 090	76 711 324
Driftsresultat		-2 152 315	17 468 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	266 088	80 803
Annen finansinntekt	6,7	158 851 267	746 815
Sum finansinntekter		159 117 355	827 618
Annen rentekostnad	6	17 017 275	12 142 319
Annen finanskostnad	6	2 275 954	1 424 188
Sum finanskostnader		19 293 229	13 566 507
Netto finans		139 824 126	-12 738 889
Ordinært resultat før skattekostnad		137 671 811	4 729 841
Skattekostnad på ordinært resultat	8,9	13 853 502	5 432 247
Ordinært resultat etter skattekostnad		123 818 309	-702 406
Årsresultat		123 818 309	-702 406
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 020 000	2 020 000
Udekket tap		121 798 309	-2 722 406
Sum overføringer og disponeringer		123 818 309	-702 406



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	148 800	188 200
Sum immaterielle eiendeler	4	148 800	188 200
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	103 812 457	94 003 447
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	54 183 059	64 202 284
Sum varige driftsmidler		157 995 516	158 205 731
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		
Sum anleggsmidler		158 144 316	158 393 931
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 882 359	3 546 539
Andre fordringer	11	108 520 876	7 046 787
Konsernfordringer	11,12		
Sum fordringer		112 403 235	10 593 326
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	7 676 620	6 250 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 676 620	6 250 878
Sum omløpsmidler		120 079 855	16 844 204
SUM EIENDELER		278 224 171	175 238 135

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14,15	642 906	642 906
Overkurs	15	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	15	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 815	14 269 815
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1	
Udekket tap	15	95 760 043	224 978 439
Sum opptjent egenkapital		-95 760 044	-224 978 439
Sum egenkapital		-81 490 229	-210 708 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 443 656	8 252 744
Sum avsetninger for forpliktelser		1 443 656	8 252 744
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,16	299 843 343	301 389 201
Sum annen langsiktig gjeld		299 843 343	301 389 201
Sum langsiktig gjeld		301 286 999	309 641 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	10 131 402	9 694 903
Betalbar skatt	8	13 801 025	10 031 223
Skyldige offentlige avgifter		400 005	614 113
Annen kortsiktig gjeld	11	34 094 968	55 964 575
Sum kortsiktig gjeld		58 427 400	76 304 814
Sum gjeld		359 714 399	385 946 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 224 170	175 238 135



Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
14 459 327,00	18 526 806,00	123 818 309,00	(702 406,00)
(119 952 500,00)		(119 952 500,00)	
140 000 000,00			
9 692 483,00	5 775 503,00	13 801 025,00	7 846 437,00
7 995,00	34 619,00	1 715 191,00	1 511 494,00
(236 418,00)	(549 712,00)	(6 809 088,00)	(2 414 190,00)
(286 419,00)	2 465 311,00	100 679,00	2 668 670,00
136 725 104,00	(4 796 676,00)	29 873 166,00	15 392 293,00
180 409 572,00	21 455 851,00	42 546 782,00	24 302 298,00
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
(19 177 416,00)		(1 504 976,00)	(12 191 179,00)
(156 679 969,00)	(2 945 977,00)	39 400,00	(170 600,00)
(175 857 385,00)	(2 945 977,00)	(1 465 576,00)	(12 361 779,00)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
1 578 821,00	(18 808 238,00)	(37 635 464,00)	(18 886 945,00)
(4 306 833,00)	(3 239 329,00)		
(2 020 000,00)	(2 020 000,00)	(2 020 000,00)	(2 020 000,00)
(4 748 012,00)	(24 067 567,00)	(39 655 464,00)	(20 906 945,00)
(195 825,00)	(5 557 693,00)	1 425 742,00	(8 966 426,00)
4 154 762,00	9 712 455,00	6 250 878,00	15 217 304,00
3 958 937,00	4 154 762,00	7 676 620,00	6 250 878,00



Årsberetning 2023 – Stiansen Eiendom AS

Morselskapet Stiansen Eiendom AS eier og forvalter til sammen 14 eiendommer. Selskapet har et langsiktig eierperspektiv. I årsberetningen redegjør vi nærmere for både eiendomsselskapet og for konsernet.

Virksomhetens art og tilholdssted

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

Stiansen Næring AS, Tailormade Horses ApS, Stiansen P73 AS, Stiansen B44 AS, Stiansen G3 AS, Stiansen L23, Stiansen G8 AS, Stiansen G6 AS, Stiansen AH3 AS, Stiansen G52 AS Stiansen F48 AS Stiansen K44 AS Stiansen H3 AS

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i morselskapet som gjelder eiendomsvirksomheten var i 2023 NOK 79 441 668 mot 2022 NOK 75 975 894. Tilsvarende var omsetningen for konsernet som inkluderer Tailormade Horses NOK 89 757 775 i 2022 mot 94 180 054 i 2022.

Årsresultatet for morselskapet ble i 2023 et overskudd på NOK 14 459 327, mot NOK 18 526 806 i 2022. Årsresultatet for konsern ble et overskudd på NOK 123 818 309 for 2023, mot et underskudd på NOK 702 406 for 2022.

Stiansen Eiendom AS driver ikke med forskning og utvikling.
Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde NOK 7 676 620 pr. 31.12.2023.
Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde NOK 58 427 400 pr. 31.12.2023

Bokførte eiendeler under varige driftsmidler i morselskapet (tomter, eiendommer etc.) er redusert fra NOK 20 164 000 i 2022 til NOK 1 407 000 i 2023. Årsaken er at alle bygg med ett unntak er fisjonert ut i egne datterselskaper.

Den totale kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter for morselskapet beløp seg til MNOK 180,4 , mens driftsresultatet var på MNOK 17,3 . Hovedforskjellen mellom disse tallene kan forklares gjennom konsernets ekstraordinære finansinntekter på 37,7 millioner, selgerfinansiert salg av aksjer på 120 millioner samt nedskrivning av aksjer med 140 millioner.

Den totale kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter i konsernet beløp seg til MNOK 42,5 , mens driftsresultatet var på MNOK -2,1 . Hovedforskjellen mellom disse tallene i konsernet kan forklares gjennom ekstraordinære finansinntekter på 37,7 millioner og selgerfinansiert salg av aksjer på 120 millioner.

Bokført egenkapital i konsernet fremstår ved utgangen av året negativ med NOK 81 490 229, sammenlignet med NOK 210 708 625 året før. Den negative egenkapitalen skyldes akkumulerte tap i Tailormade Horses gjennom flere år. For regnskapsåret 2023 nedskrives finansielle aktiva i Tailormade Horses med NOK 140 mill. Egenkapitalandelen basert på reelle verdier i eiendomsporteføljen er positiv, og Stiansen Eiendom AS er et solid selskap.



Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med å eie og forvalte sine eiendommer, og har de siste 15 årene investert over NOK 300 000 000 i oppussing og vedlikehold. Vedlikeholdsetterslepet fra 2008 er hentet inn, og eiendomsporteføljen er i dag modernisert og i god stand.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Stiansen Eiendom AS er ikke spesielt eksponert finansielt.

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Stiansen Eiendom AS

Årsoverskudd	123 818 309
Tilleggsutbytte	2 020 000
Ført mot udekket tap	121 798 309
Totalt disponert	123 818 309

Arbeidsmiljø

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

Styreansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring i if forsikring. Den gjelder for følgende tjenester: Utleie av egen eller leid fast eiendom og annen forretningsmessig tjenesteyting. Dekningen er på 10MNOK per skade.



Åpenhetsloven

Selskapet har utarbeidet en redegjørelse etter åpenhetsloven og publisert den på nett.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og kamp mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det blant annet montert døråpnere ved alle utgangsdører

Ytre miljø

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

27. juni 2024

Terje Pedersen
Styrelleder



Til generalforsamlingen i Stiansen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stiansen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 14 459 327 for selskapsregnskapet og et overskudd på NOK 123 818 309 for konsernregnskapet, og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Revisjonsberetning 2023

Stiansen Eiendom AS

Side 1 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

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

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

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

revisorforeningen



Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Skjeberg, 03.07.2024
Leo Revisjon DA

Lorentz Grimsøen
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning 2023

Stiansen Eiendom AS

Side 3 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

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

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

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

revisorforeningen



Konsernregnskap 2023

STIANSEN EIENDOM AS

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømoppstilling
Årsberetning
Revisjonsberetning



Konsern
Balanse pr. 31. desember 2023
Stiansen Eiendom AS

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
642 906	642 906	14, 15	642 906	642 906
11 413 826	11 413 826	15	11 413 826	11 413 826
2 213 083	2 213 083	15	2 213 083	2 213 083
14 269 814	14 269 814		14 269 814	14 269 815
Opptjent egenkapital				
120 591 768	108 128 011	15	(1)	0
0	0	15	(95 760 043)	(224 978 439)
120 591 768	108 128 011		(95 760 043)	(224 978 439)
134 861 582	122 397 825		(81 490 229)	(210 708 624)
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
942 580	1 178 998	9	1 443 656	8 252 744
942 580	1 178 998		1 443 656	8 252 744
Annen langsiktig gjeld				
250 000 000	250 000 000	11, 16	299 843 344	301 389 201
250 000 000	250 000 000		299 843 344	301 389 201
250 942 580	251 178 998		301 286 999	309 641 945
Kortsiktig gjeld				
7 493 481	6 873 280	11	10 131 402	9 694 903
8 744 980	5 062 851	8	13 801 025	10 031 223
218 736	431 112		400 005	614 113
4 306 833	34 239 329		0	0
52 582 315	24 160 905	11	34 094 968	55 964 575
73 346 345	70 767 477		58 427 400	76 304 814
324 288 926	321 946 475		359 714 399	385 946 759
459 150 508	444 344 300		278 224 170	175 238 135

Oslo, 27.06.2024

Terje Pedersen
Daglig leder/styrets leder



Noter 2023

Stiansen Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Stiansen Næring AS, Tailormade Horses Aps, Pilestredet 73 AS, Bogstadveien 44 B AS, Halloween Invest AS, Stiansen H3 AS, Stiansen AH3 AS, Stiansen G3 AS, Stiansen L23 AS, Stiansen G8 AS, Stiansen G6 AS, Stiansen G52 AS, Stiansen F48 AS og Stiansen K44 AS som Stiansen Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier med enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstige kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Valuta

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

Fordringer

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



Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

Innskuddsordningen er finansiert gjennom innbetaling til forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (innskuddsfond) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrømoppstilling

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Salgsinntekter

Pr virksomhetsområde	Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salgsinntekt	18 679	33 384	4 071 882	12 370 871
Annen driftsinntekt	79 422 989	75 942 510	85 685 893	81 971 111
Sum	79 441 668	75 975 894	89 757 775	94 180 054

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

Lønnskostnader	Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	3 181 707	3 602 156	4 459 170	4 246 075
Arbeidsgiveravgift	502 192	523 543	603 359	616 062
Pensjonskostnader	106 885	83 444	106 885	95 686
Andre ytelser	154 727	283 174	166 097	285 793
Sum	3 945 511	4 492 317	5 335 511	5 243 615

Konsernet har sysselsatt 5 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre ytelser	Sum
Terje Pedersen, daglig leder	1 861 992	23 399	1 885 391

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følgende:

Selskap	Revisjon	Annen bistand
Stiansen Eiendom AS	155 176	206 277
Halloween Invest AS	20 447	6 973
Stiansen Næring AS	17 610	8 150
Stiansen P73 AS	27 903	9 430
Stiansen B44 AS	20 090	7 623

Beløpene er eks. mva.



Øvrige selskap i konsernet er ikke revisjonspliktige.

Note 3 - Pensjoner

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

Det er tegnet pensjonsavtale som oppfyller kravene til obligatorisk tjeneste pensjon i de datterselskapene som har ansatte.

Det ligger ingen pensjonsforpliktelser i konsernet.

Note 4 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Spesifikasjon av immat. eiend.		Goodwill
Ansk.kost 1.1.23		197 000
Tilgang i året		0
Avgang i året		0
Ansk.kost 31.12.23		197 000
Avskr., nedskr. pr. 31.12.23		(48 200)
Bokført verdi 31.12.23		148 000

Note 5 - Varige driftsmidler

Stiansen Eiendom AS

	Bolig-eiendom	Inventar/biler osv.	Ikke avskr.bare dm.	Sum
Ansk.kost 1.1.23	20 164 416	1 013 455	420 000	21 597 871
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	-19 177 416	0	0	-19 177 416
Ansk.kost 31.12.23	987 000	1 013 455	420 000	2 420 455
Avsk/nedsk pr 31.12.23	0	1 013 455	0	1 013 455
Bokført verdi 31.12.23	987 000	0	420 000	1 407 000
Årets avskrivninger	0	7 995	0	7 995
Avskrivn.satser	0%	6-33%	0%	

Stiansen Konsern

	Bolig-eiendom	Inventar/biler osv.	Ikke avskr.bare dm.	Sum
Ansk.kost 1.1.23	112 566 956	6 513 679	83 386 147	202 466 782
Tilgang i året	6 595 366	0	0	6 595 366
Avgang i året	-462 361	0	-18 250 449	-18 712 810
Ansk.kost 31.12.23	118 699 961	6 513 679	65 135 698	190 349 338
Avsk/nedsk pr 31.12.23	15 307 522	5 583 993	11 462 320	32 353 835
Bokført verdi 31.12.23	103 392 439	929 686	53 673 378	157 995 502
Årets avskrivninger	1 376 425	299 366	0	1 675 791
Avskrivningssatser	10-100 år	6-33%	0	

Anskaffelseskost pr 1.1 er omarbeidet mht. valutakurs for DKK pr 31.12.23



Note 6 - Finansposter

Finansinntekter	Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekt, konsern	2 443 469	1 048 162	0	0
Annen renteinntekt	121 500	72 603	266 088	80 803
Annen finansinntekt	158 814 775	721 279	158 851 267	746 815
Utbytte	0	0	0	0
Sum finansinntekter	161 379 744	1 842 044	159 117 355	827 618

Finanskostnader	Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivning, fin. eiend.	140 000 000	0	0	0
Rentekostnad konsern	0	0	0	0
Annen rentekostnad	14 582 694	10 960 542	17 017 275	12 142 320
Annen finanskostnad	-48 847	49 871	2 275 953	1 424 188
Sum finanskostnader	154 533 847	11 010 413	19 293 228	13 566 508

Note 7 - Transaksjoner med nærstående

Stiansen Eiendom AS har i løpet av 2023 solgt datterselskapet Stiansen S37 AS for NOK 120 000 000 til det nærstående selskapet Ole Robert Holter AS.

Ole Robert Holter AS eies 100% av Dag Stian Stiansen.

Note 8 - Skatt

Stiansen Eiendom AS

Grunnlag for beregning av skatt	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	24 191 741	23 752 377
+/- Permanente forskjeller	18 828 777	1 218 944
+/- Året endr. midl. forskjeller	1 036 224	1 280 966
Årets skattegrunnlag	44 056 742	26 252 287
Betalbar inntektsskatt (22%)	9 692 483	7 846 437
Sum	9 692 483	7 846 437
+/- For lite (for mye) avsatt tidl. år	0	0
+/- Endring i utsatt skatt	39 930	-2 414 190
Skattekostnad i resultatregnskapet	9 732 413	5 432 247
Betalbar skatt i skattekostnad	9 692 483	5 775 503
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-947 503	-712 652
Betalbar skatt i balansen	8 744 980	5 062 851

Stiansen Konsern

Grunnlag for beregning av skatt	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	137 671 811	4 729 841
+/- Permanente forskjeller	-74 700 342	21 180 901
+/- Året endr. midl. forskjeller	-189 413	9 754 880
- Fremførbart underskudd	-50 130	0
Årets skattegrunnlag	62 731 926	35 665 622
Betalbar inntektsskatt (22%)	13 801 025	7 846 437
Sum	13 801 025	7 849 437
+/- For lite (for mye) avsatt tidl. år	0	0
+/- Endring i utsatt skatt	52 477	-2 414 190
Skattekostnad i resultatregnskapet	13 853 502	5 432 247
Betalbar skatt i skattekostnad	13 801 025	7 846 737
Betalbar skatt i balansen	13 853 502	7 846 737



Note 9 - Midl.forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Stiansen Eiendom AS

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	985 620	839 198	146 422
Omløpsmidler	-353 515	-350 000	-3 515
Gevinst- og tapskonto	4 688 575	3 795 258	893 317
Andre forskjeller	-1 218 723	0	-1 218 723
Sum midlertidige forskjeller	4 101 957	4 284 457	-182 499
Utsatt skatt 31.12.23 basert på 22%	902 650	942 580	-39 930

Stiansen Konsern

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	3 256 322	3 116 814	139 508
Omløpsmidler	-335 515	-350 000	-3 515
Gevinst- og tapskonto	4 688 575	3 795 258	893 317
Skattemessig fremf. underskudd	-50 130	0	-50 130
Andre forskjeller	-1 218 723	0	-1 218 723
Sum midlertidige forskjeller	6 322 529	6 562 072	-239 543
Utsatt skatt 31.12.23 basert på 22%	1 390 956	1 443 656	-52 700

Note 10 - Datterselskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Stiansen Næring AS		Oslo	100%	100%
Tailormade Horses Aps		Danmark	100%	100%
Stiansen H3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen AH3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen L23 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G8 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G6 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G52 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen F48 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen K44 AS	2022	Oslo	100%	100%
Halloween Invest AS	2023	Oslo	100%	100%

Investeringen i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investeringen i datterselskap er vurdert etter oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet.

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskap	Aksjekapital	Ant aksjer	Bokf verdi	Egenkap.	Resultat 23
Stiansen Næring AS	100 000	100 000	59 680 434	28 716 627	-3 942 731
Tailormade Horse Aps	196 066	130 000	174 157 366	49 773 837	-29 438 310
Stiansen H3 AS	30 000	3 000	47 500	3 247 154	3 221 499
Stiansen AH3 AS	30 000	3 000	47 500	105 606	79 951
Stiansen G3 AS	30 000	3 000	47 500	1 547 187	1 521 532
Stiansen L23 AS	30 000	3 000	47 500	162 658	137 003
Stiansen G8 AS	30 000	3 000	47 500	5 181 093	5 155 438
Stiansen G6 AS	30 000	3 000	47 500	325 620	299 965
Stiansen G52 AS	30 000	3 000	47 500	326 515	300 860
Stiansen F48 AS	30 000	3 000	47 500	3 271 454	3 245 799
Stiansen K44 AS	30 000	3 000	47 500	1 454 560	1 428 905
Halloween Invest AS	100 000	100 000	1	99 999	-230 498

Regnskapstall fra utenlandsk datterselskap er omregnet til kurs pr 31.12.



Note 11 - Fordringer og gjeld

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Fordr. med forfall senere enn 1 år		
Konsernfordringer	110 637 221	0
Sum	110 637 221	0
Gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	299 843 344
Sum	250 000 000	299 843 344

Det er tatt pant i konsernets eiendommer som sikkerhet for gjelden.

Note 12 - Konsern lån annet foretak

Type	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	110 637 221	45 161 758
Lån fra foretak i samme konsern	4 306 833	4 239 329

Note 13 - Bankinnskudd

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Bundne skattetrekksmidler	107 458	184 207

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	10 100	0,936	9 453,6
B-aksjer	10 100	0,936	9 453,6
C-aksjer	666 666	0,936	623 998,4
Sum	686 866		642 905,6

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12

	Aksjer	Sum	Eierandel
Dag S. Stiansen	676 766	633 452	98,53%
Dag S. Stiansen Stiftelse	10 100	9 451	1,47%

Note 15 - Egenkapital

Stiansen Eiendom AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2022	642 906	11 413 826	2 213 083	108 128 011	122 397 825
Tilleggsutbytte				-2 020 000	-2 020 000
Andre endringer				24 430	24 430
Årets resultat				14 459 327	14 459 327
Pr 31.12.2023	642 906	11 413 826	2 213 083	120 591 768	134 861 582

Stiansen Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk.EK	Udekket tap	Sum
Pr 31.12.2022	642 906	11 413 826	2 213 083	-224 978 438	-210 708 623
Tilleggsutbytte				-2 020 000	-2 020 000
*(1) Andre endringer				1 527 560	1 527 560
*(2) Omregningsdifferanse				5 892 527	5 892 527
Årets resultat				123 818 309	123 818 309
Pr 31.12.2023	642 906	11 413 826	2 213 083	-95 760 042	-81 490 229

*(1) Andre endringer knytter seg til selskaper som er solgt ut av konsernet i 2023, men som ligger som en del av



egenkapitalen pr 31.12.2022.

*(2) Valutaendring DKK 31.12.2022-31.12.2023

Note 16 - Pantestillelser og garantier

Stiansen Eiendom AS

Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Sum	250 000 000	250 000 000

Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	5 556 611
Sum	0	5 556 611

Stiansen Konsern

Spesifikasjon	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	299 843 344	301 389 201
Sum	299 843 344	301 389 201

Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	84 843 984	69 417 848
Sum	84 843 984	69 417 848

Av langsiktig gjeld på kr 299 843 344 forfaller kr. 291 849 432 om mer enn 5 år.

Note 17 - Lån og sikkerhetsstillelser mv.

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

Note 18 - Fisjon - fusjon

Det er gjennomført en fisjon i Stiansen Eiendom AS i 2023 med NFH 221099 AS som overtakende selskap. I forbindelse med fisjonen er aksjekapitalen i Stiansen Eiendom AS satt ned med NOK 507 485.

I etterkant av fisjonen er det gjennomført en trekantfisjon i NFH 221099 AS med Stiansen Eiendom AS som vederlagsutsteder og med Stiansen H3 AS, Stiansen AH3 AS, Stiansen G3 AS, Stiansen G6 AS, Stiansen G8 AS, Stiansen G52 AS, Stiansen F48 AS, Stiansen K44 AS, Stiansen L23 AS og Stiansen S37 AS som overtakende selskap.

I forbindelse med trekantfisjonen er aksjekapitalen i Stiansen Eiendom AS økt med NOK 507 485.

Regnskapsmessig er gjennomføringstidspunkt for fisjonen satt til 1.1.2023.

Fisjonen og trekantfisjonen er bokført etter regnskapsmessig kontinuitet da eiersammensetningen har vært uendret.