



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 340 341  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERTEL O. STEEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solheimveien 7  
1461 LØRENSKOG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sasila Sithamparanathan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 260 376	3 462 856
Annen driftsinntekt		12 064 362	216 825 551
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 324 738</b>	<b>220 288 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	19 436 121	14 798 539
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 769	30 036
Annen driftskostnad		12 235 652	15 355 371
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 761 541</b>	<b>30 183 946</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 436 803</b>	<b>190 104 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap		1 393 154	302 041 646
Resultat fra investering i tilknyttet selskap		3 200 000	6 645 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	27 142 290	24 766 252
Annen renteinntekt		850 641	4 370 401
Annen finansinntekt	1	556 893	903 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 142 978</b>	<b>338 727 140</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	32 872 630	38 419 861
Annen rentekostnad		711 009	4 174 877
Annen finanskostnad	1	96 341	358 319
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 679 981</b>	<b>42 953 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-537 002</b>	<b>295 774 083</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 973 805</b>	<b>485 878 544</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6	-4 978 206	19 140 747
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 995 599</b>	<b>466 737 797</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-13 995 599</b>	<b>466 737 797</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 995 599	466 737 797
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 995 599</b>	<b>466 737 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			421 121 146
Annen egenkapital		-13 995 599	45 616 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 995 599</b>	<b>466 737 797</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5, 6	34 259	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>34 259</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 340 298	1 407 834
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	31 313	53 546
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>1 371 611</b>	<b>1 461 380</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		39 901	1 009 763 628
Lån til foretak i samme konsern		200 000 000	749 446 663
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			21 334 054
Investeringer i aksjer og andeler		1 011 000	82 017 085
Obligasjoner og andre fordringer		20 600 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>221 650 901</b>	<b>1 862 561 430</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 056 771</b>	<b>1 864 022 810</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 020	54 871
Korts.fordring konsern		33 604 536	551 691 482
Andre kortsiktige fordringer		228 766	418 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 860 322</b>	<b>552 164 844</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 423 157	50 579 623
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 423 157</b>	<b>50 579 623</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		48 283 479	602 744 467
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 340 250</b>	<b>2 466 767 277</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer			200 000 000
Overkurs		1 132 440	398 202 512
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 732 440</b>	<b>598 802 512</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			150 569 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>150 569 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 732 440</b>	<b>749 371 707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		2 541 134	2 364 799
Utsatt skatt	5, 6		2 246
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 541 134</b>	<b>2 367 045</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån			1 162 785 261
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>1 162 785 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 541 134</b>	<b>1 165 152 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		255 123 469	540 805 286
Leverandørgjeld		832 786	391 247
Betalbar skatt	5, 6		
Skyldige offentlige avgifter		1 694 797	1 264 803
Annen kortsiktig gjeld		9 415 625	9 781 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 066 676</b>	<b>552 243 264</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		269 607 810	1 717 395 569
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 340 250</b>	<b>2 466 767 277</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bertel O. Steen Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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.



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Morten Hilstad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18OCT-DWF57-A112X-DWXUN-13565-88NPS



# 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."

## Morten Hilstad

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-23 17:50:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18OCT-DWF57-A12X-DWXUN-13565-B8NPS

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>



**Bertel O. Steen Eiendom AS**  
**Organisasjonsnummer 996 340 341**

## Årsberetning for 2021

### Virksomhetens art

Selskapet er lokalisert på Lørenskog og driver eiendomsvirksomhet. Kjerneområder er utvikling og forvaltning av- næringseiendom - i hovedsak kontoreiendommer i og rundt Oslo samt bileiendommer i hele Sør-Norge.

Selskapet har i løpet av 2021 vært gjenstand for en større omorganisering, hvor samtlige datterselskaper er gitt som tilleggsutbytte, som er årsaken til selskapets endring i egenkapitalen. Selskapet primærfunksjon i 2021 er fremdeles å forvalte eiendommene til søsterselskapene.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Arbeidsmiljø, personale, likestilling og miljørapportering

Arbeidsmiljøet i bedriften anses tilfredsstillende. Sykefraværet i året 2021, som var preget av pandemi og mye hjemmekontor, var gjennomgående lavt.

Det var i 2021 ingen uhell med personskader. Av selskapets 17 ansatte er 4 kvinner. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingstiltak. Styret kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet har negativ innvirkning på det ytre miljø.

### Finansiell risiko

Selskapets aktiviteter medfører lav finansiell risiko, som følge av at den finansielle aktiviteten er flyttet til søster- og morselskap.

### Valutarisiko

Selskapets inntekter er i norske kroner.

### Likviditetsrisiko

Selskapet vil etter omorganiseringen få endret, men stabil drift uten større svingninger i arbeidskapitalen.

### Resultat, kontantstrøm og finansiering

Selskapets omsetning endte i 2021 på TNOK 13.324 mot TNOK 220.288 i 2020. Årsresultatet var TNOK -13.995 i 2021 mot TNOK 466.738 i 2020.

Totalkapitalen i selskapet ved årsslutt var TNOK 271.340 i 2021 og TNOK 2.466.767 i 2020. Egenkapitalen er TNOK 1.732 i 2020 og egenkapitalandelen 0,6% mot TNOK 749.372 i 2020. Selskapets kontantstrøm fra driften er TNOK -18.238.942 i 2021 og TNOK 129.043 i 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat i Bertel O. Steen Eiendom AS.

### Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling, vil virksomheten og resultatene være konjunkturavhengige. Makroøkonomiske forhold og konkurransedyktige og attraktive eiendommer vil være faktorer som spiller en vesentlig rolle for selskapet. På begge disse områder forventer styret om lag uendrede betingelser for den nærmeste fremtid, men understreker at det normalt vil være knyttet stor grad av usikkerhet til vurderinger av fremtidige forhold.




**Arsresultat og disponering**

Styret foreslår følgende disponering av årsunderskuddet på TNOK -13.995 i selskapet:

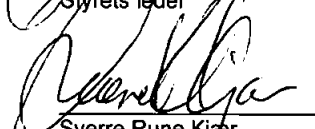
- Overført fra annen egenkapital                      TNOK                      -13.995

Eierne og styret anser selskapets egenkapitalandel som tilfredsstillende, og det er bakgrunnen for forslaget til disponering.

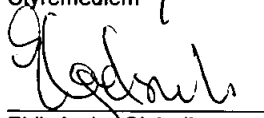
Lørenskog, 20. april 2022



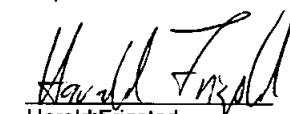
Jan-Fredrik Jalland  
Styrets leder



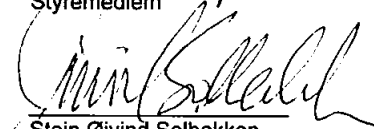
Sverre Rune Kjær  
Styremedlem



Eirik Andre Gjelsvik  
Styremedlem



Harald Frigstad  
Styremedlem



Stein Øivind Solbakken  
Daglig leder/adm. direktør



**Bertel O. Steen Eiendom AS**

**Årsregnskap 2021**



**Bertel O. Steen Eiendom AS**

Org.nr. 996340341

**Årsregnskap 2021**

- \* Resultatregnskap*
- \* Balanse*
- \* Kontantstrømoppstilling*
- \* Noter*

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



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom		1 260 376	3 462 856
Annen driftsinntekt		<u>12 064 362</u>	<u>216 825 551</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>13 324 738</u></b>	<b><u>220 288 407</u></b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	19 436 121	14 798 539
Ordinær avskrivning	4	89 769	30 036
Annen driftskostnad	3	<u>12 235 652</u>	<u>15 355 371</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>31 761 542</u></b>	<b><u>30 183 946</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>(18 436 803)</u></b>	<b><u>190 104 461</u></b>
<b>Resultat fra investering i datterselskap</b>			
Finansposter	6	1 393 154	285 798 503
	2	<u>(1 930 156)</u>	<u>9 975 579</u>
<b>Sum finansposter</b>		<b><u>(537 002)</u></b>	<b><u>295 774 082</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>(18 973 805)</u></b>	<b><u>485 878 543</u></b>
Skattekostnad	10	<u>4 978 206</u>	<u>(19 140 747)</u>
<b>Årsresultat</b>	7	<b><u>(13 995 599)</u></b>	<b><u>466 737 796</u></b>
<b>Disponering av årsresultatet:</b>			
Avgitt konsernbidrag		-	421 121 146
Overført til (fra) annen egenkapital		<u>(13 995 599)</u>	<u>45 616 650</u>
<b>Sum disponering</b>		<b><u>(13 995 599)</u></b>	<b><u>466 737 796</u></b>



### Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

<b>BALANSE</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	34 259	-
<b>Sum immatrielle eiendeler</b>		<b>34 259</b>	<b>-</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l	4/9	1 371 611	1 461 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 371 611</b>	<b>1 461 380</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	200 000 000	749 446 663
Aksjer og andeler i samme konsern	6	39 901	1 009 763 628
Andre aksjer	6	1 011 000	82 017 085
Annen langsiktig fordring		20 600 000	20 934 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>221 650 901</b>	<b>1 862 161 430</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 056 771</b>	<b>1 863 622 811</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige fordringer konsern	5/11/12	33 604 536	551 691 481
Andre fordringer	5	255 786	873 362
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 860 322</b>	<b>552 564 843</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	14 423 157	50 579 623
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 283 479</b>	<b>603 144 466</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 340 250</b>	<b>2 466 767 277</b>



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

BALANSE	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	600 000	600 000
Overkurs	7	1 132 440	398 202 512
Innskutt annen egenkapital	7	-	200 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 732 440</b>	<b>598 802 512</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	0	150 569 194
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 732 440</b>	<b>749 371 706</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	2 541 134	2 364 799
Utsatt skatt	10	-	2 246
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 541 134</b>	<b>2 367 045</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8/9	-	1 162 785 261
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>-</b>	<b>1 162 785 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		832 786	391 247
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	12	255 123 469	540 805 286
Skyldige offentlige avgifter		1 694 797	1 081 988
Annen kortsiktig gjeld		9 415 625	9 964 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 066 676</b>	<b>552 243 264</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>269 607 810</b>	<b>1 717 395 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 340 250</b>	<b>2 466 767 277</b>

Lørenskog, 20.04.2021

  
Jan-Fredrik Jalland  
Styrets leder

  
Eirik Andre Gjelsvik  
Styremedlem

  
Sverre Rune Klær  
Styremedlem

  
Stein Øivind Solbakken  
Daglig leder

  
Harald Frigstad  
Styremedlem



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

<b>KONTANTSTRØMSOPPSTILLING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	(18 973 805)	485 878 543
Periodens betalte skatt	-	-
Tap (gevinst) ved salg av anleggsmidler og aksjer	(654 047)	(211 811 619)
Ordinære avskrivninger	89 769	30 036
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	176 335	313 663
Inntektsført konsernbidrag	-	(121 598 504)
Endring i leverandørgjeld	441 539	(504 461)
Endring i andre kortsiktige poster	681 267	(23 264 627)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(18 238 942)</b>	<b>129 043 031</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	2 565 416
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	(1 079 748)
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	1 010 711 828	298 675 017
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	81 006 085	(19 828 500)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 091 717 913</b>	<b>280 332 185</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Konsernmellomværende	(370 991 770)	(396 221 594)
Utbetalinger av utbytte	(738 643 667)	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(1 109 635 437)</b>	<b>(396 221 594)</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>(36 156 466)</b>	<b>13 153 622</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 1.1	50 579 623	37 426 001
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>14 423 157</b>	<b>50 579 623</b>



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge.

#### 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Bertel O. Steen Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto i flervaluta. Datterselskapenes driftskonto i konsernkontosystemet representerer således et mellomværende med Bertel O. Steen Eiendom AS.

#### Inntekter

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

**Bertel O. Steen Eiendom AS**

Org.nr. 996340341

**Årsregnskap 2021****Nærstående parter**

Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

**Pensjoner**

Ytelsesordning:

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjenings-profil og forventet sluttlønn som opptjenings-grunnlag lagt til grunn. Estimatavik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsqiveravgift er inkludert i tallene.

Innskuddsordning:

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

**Aktiverte renter**

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

**Finansielle eiendeler**

Selskapets investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, ettersom selskapet er underkonsern av Bertel O. Steen AS. Dette kan mottas ved henvendelse til Bertel O. Steen AS, Solheimveien 7, 1473 Lørenskog.

**Reklassifisering / annet**

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for 2021.



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

Note 2 Finansposter	2021	2020
Utbytte fra tidligere datterselskap	-	16 243 142
Utbytte fra tilknyttet selskap	3 200 000	6 645 750
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	27 142 290	24 766 252
Annen renteinntekt	850 641	4 370 401
Realisert og urealisert agio		
Annen finansinntekt	556 893	903 091
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>31 749 825</b>	<b>52 928 637</b>
Rentekostnad til selskap i samme konsern	(32 872 630)	(38 419 861)
Annen rentekostnad	(711 009)	(4 174 877)
Realisert og urealisert disgio		
Annen finanskostnad	(96 341)	(358 319)
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>(33 679 980)</b>	<b>(42 953 057)</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>(1 930 156)</b>	<b>9 975 579</b>



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, pensjoner mm

Lønnskostnader mm.	2021	2020
Lønn	15 967 026	11 984 174
Folketrygdavgift	36 600	1 934 688
Pensjonskostnader	2 374 726	836 645
Andre ytelser	1 057 769	43 032
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>19 436 121</b>	<b>14 798 539</b>

Antall årsverk sysselsatt	17	13
---------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	2 677 194
Avsatt bonus	1 356 058
Pensjonskostnad	310 457
Annen godtgjørelse	186 639
<b>Sum</b>	<b>4 530 348</b>

Det er utbetalt tnoK 450 i styrehonorar i 2021.

Daglig leder har på visse vilkår rett til lønn i 12 måneder etter fratreden fra sin stilling.

Daglig leder er omfattet av konsernledelsens bonusordning og avsetning bonus 2021 er inkludert i ytelsene over.

Daglig leder har ingen avtale om kjøp av aksjer.

#### Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2021	2020
Lovpålagte revisjonstjenester	58 045	53 200
Andre tjenester utenfor revisjonen	194 000	179 300



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, pensjoner mm

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Ordningen omfatter i alt 17 personer.

I tillegg har selskapet usikrede pensjonsforpliktelser, som belastes direkte over driften. Det foretas en årlig aktuarberegning.

<b>Pensjonskostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	15 469	18 580
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 181	2 620
Avkastning på pensjonsmidler		
Resultatført planendring		
Resultatført actuarielt tap/(gevinst)		
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>17 650</b>	<b>21 200</b>
<b>Pensjonsmidler / -forpliktelse</b>		
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 181 638	1 245 087
Pensjonsmidler ( til markedsverdi )	-	
Ikke resultatført planendring	(134 346)	
Ikke resultatført virkning av estimatavvik		(72 244)
Netto pensjonsforpliktelser før arbeidsgiveravgift	1 047 292	1 172 843
Periodisert arbeidsgiveravgift	16 602	8 928
<b>Netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>1 063 894</b>	<b>1 181 771</b>
<b>Netto pensjonsmidler</b>		
Herav forpliktelse knyttet til:		
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	1 477 240	1 183 027
Usikrede pensjonsavtaler	1 063 894	1 181 771
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse</b>	<b>2 541 134</b>	<b>2 364 798</b>
<b>Økonomiske forutsetninger:</b>		
Diskonteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %	2,00 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	1,50 %	1,00 %

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



**Bertel O. Steen Eiendom AS**

Org.nr. 996340341

**Årsregnskap 2021**

**Note 4 Varige driftsmidler**

	<b>Driftsløsøre/ inventar o.l.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 1.1.	5 998 008	<b>5 998 008</b>
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>5 998 008</b>	<b>5 998 008</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	4 536 628	<b>4 536 628</b>
Årets ordinære avskrivninger	89 769	<b>89 769</b>
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	-	-
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>4 626 397</b>	<b>4 626 397</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>1 371 611</b>	<b>1 371 611</b>

Økonomisk levetid Inntil 10 år  
Avskrivningsplan Lineær

Årlig leie av ikke balanseførte driftmidler: 2 803 813,-  
Selskapets husleiekontrakt løper frem til 31.12.2029

**Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år**

Selskapets konsernkonto og andre konsernfordringer har flytende tilbakebetalingavtale.  
Selskapet har ingen konsernfordring som forfaller senere enn ett år.

**Bertel O. Steen Eiendom AS**

Org.nr. 996340341

**Årsregnskap 2021****Note 6 Aksjer og andeler**

Konsernselskaper	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme-berettiget kapital	Balansefort verdi	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning	Lørenskog	100 %	39 901	146 064	1 202 724
<b>Sum aksjer i konsernselskap</b>			<b>39 901</b>	<b>146 064</b>	<b>1 202 724</b>

**Andre aksjer og andeler**

Losby Gods Eiendom AS	1,1 %	600 000
ANS Sagene P-hus	7,9 %	411 000
<b>Sum andre aksjer og andeler</b>		<b>1 011 000</b>

Selskapet har i 2021 inntektsført 1.393.154 i konsernbidrag fra datterselskaper.



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2020

#### Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

##### Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.1.</b>	600 000	398 202 512	200 000 000	150 569 195	749 371 707
<u>Årets endring i kapital:</u>					
Tilleggsutbytte		(388 074 473)	(200 000 000)	(150 569 195)	(738 643 667)
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag		(8 995 599)		13 995 599	5 000 000
Årets resultat				(13 995 599)	(13 995 599)
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>600 000</b>	<b>1 132 440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 732 440</b>

##### Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Bertel O. Steen Eiendom AS 31.12. består av følgende:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	6,0	600 000

##### Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bertel O Steen Eiendom Holding AS	100 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Hver aksje gir samme rett i selskapet.

Selskapet har benyttet seg av unntaksregelen i Regnskapsloven § 3-7, og plikter ikke å utarbeide eget konsernregnskap.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Bertel O. Steen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets kontorer i Solhelmsveien 7 i Lørenskog kommune eller lastes ned fra [www.bos.no](http://www.bos.no).



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

#### Note 8 Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsslutt:		
Gjeld til selskap i samme konsern		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Aktiverte låneomkostninger		
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Note 9 Pantstillelser og garantiansvar

	2021	2020
<b>Balansført gjeld som er sikret ved pant:</b>		
Pantelån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner inkl. kassekredit	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Finansielle anleggsmidler 1)	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Ubenyttet del av trekkrettigheter 2)

Ubenyttet del av kassekredit	-	450 000 000
------------------------------	---	-------------

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



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

Note 10 Skattekostnad	2021	2020
<u>Årets skattekostnad fremkommer slik:</u>		
Betalbar skatt	-	19 213 656
Endring i utsatt skatt	(4 978 206)	(72 909)
<b>Skattekostnad</b>	<b>(4 978 206)</b>	<b>19 140 747</b>
<u>Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:</u>		
Resultat før skatt	(18 973 805)	485 878 543
Permanente forskjeller	(3 654 404)	(398 875 149)
Endring i midlertidige forskjeller	165 932	331 408
Mottatt konsernbidrag	22 462 278	-
Avgitt konsernbidrag	-	(87 334 802)
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Betalbar skatt i balansen:</u>		
Betalbar skatt på årets resultat	(5 248 195)	(7 538 014)
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	(19 213 656)
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 248 195	26 751 670
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Beregning av effektiv skattesats</u>		
Resultat før skatt	(18 973 805)	485 878 543
Beregnet skatt på resultat før skatt	(4 174 237)	106 893 279
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(803 969)	(87 752 533)
SUM	<b>(4 978 206)</b>	<b>19 140 747</b>
Effektiv skattesats	26,2 %	3,9 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	(47 481)	(666 109)	(618 628)
Gevinst – og tapskonto	2 432 891	3 041 115	608 224
Pensjonspremie/- forpliktelse	(2 541 134)	(2 364 799)	176 335
Andre forskjeller	-	-	-
Sum	(155 724)	10 207	165 931
Andeler	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(155 724)	10 207	165 931
<b>Utsatt skatt/-skattefordel (22 %)</b>	<b>(34 259)</b>	<b>2 246</b>	<b>36 505</b>
Effekt av endring av skattesats			



## Bertel O. Steen Eiendom AS

Org.nr. 996340341

### Årsregnskap 2021

#### Note 11 Bankinnskudd

Av inntående bank gjelder NOK 3.247.102 depositumskonto.  
Selskapet har bankgaranti på NOK 1.370.000 for å dekke skyldig skattetrekk.

#### Note 12 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Selskapet kjøper biler, deler, IT-tjenester og andre administrative tjenester fra morselskapet og andre konsernselskap.  
Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.  
Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3.

Selskapets transaksjoner med nærstående :

<b>Kostnader</b>	<b>Motpart</b>	<b>2021</b>
Kjøp av biler og deler	Andre konsernselskap	1 836 814
Kjøp av IT og andre adm.tjenester	Andre konsernselskap	2 134 632
Provisjonskostnader	Andre konsernselskap	-
Husleiekostnad	Andre konsernselskap	475 448
Rentekostnader	Andre konsernselskap	22 612 645
<b>Totalt</b>		<b>27 059 539</b>

<b>Inntekter</b>	<b>Motpart</b>	<b>2021</b>
Salg av biler	Andre konsernselskap	-
Renteinntekter	Andre konsernselskap	-
Forvaltningshonorar mm	Andre konsernselskap	-
Husleieinntekter	Andre konsernselskap	12 464 945
<b>Totalt</b>		<b>12 464 945</b>

#### Konsernkontoordning:

Selskapets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.  
Hvert lån trukket under lånerammen er avdragsfritt og løper til en av partene sier opp avtalen.

**Bertel O. Steen Eiendom AS**

Org.nr. 996340341

**Årsregnskap 2021****Note 13 Finansiell risiko**

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko i hovedsak knyttet til renter, kreditt og likviditet. Selskapet styrer risikoen ut fra en målsetting om å sikre mest mulige forutsigbare kontantstrømmer, og for å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte naturlige svingninger i arbeidskapitalbehovet.

**Valutarisiko**

Selskapets inntekter er i norske kroner.

**Likviditetsrisiko**

Selskapet har vært del av en større omorganisering i konsernet i løpet av året. Foruten dette har selskapet stabil drift uten større svingninger i arbeidskapitalen, og har finansielle rammer for disse investeringene. Det vises til note 9 om trekkrettigheter.

**Renterisiko**

Pr. 31.12.2021 hadde selskapet intern gjeld på totalt 26 mnok. Denne er basert på flytende markedsrente. Dette innebærer en renterisiko i forhold til utviklingen i korte renter knyttet til fremtidige rentekostnader. Det er ikke inngått avtaler som reduserer denne risikoen pr 31.12.2021 siden all gjeld er intern.