



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jens-Fredrik Jalland
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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	41 000	
Sum kostnader		41 000	
Driftsresultat		-41 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	10	6 344 000	
Sum finansinntekter		6 344 000	
Finanskostnader	10	1 000	
Sum finanskostnader		1 000	
Netto finans		6 343 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		6 302 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 386 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 916 000	0
Årsresultat		4 916 000	0
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-4 916 000	
Sum overføringer og disponeringer		4 916 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 9	112 750 000	
Andre aksjer og langsiktige lån	6	59 968 000	
Sum finansielle anleggsmidler		172 718 000	
Sum anleggsmidler		172 718 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 000	
Konsernfordringer		6 344 000	
Sum fordringer		6 347 000	
Sum omløpsmidler		6 347 000	0
SUM EIENDELER		179 065 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	60 000	
Overkurs	7	162 773 000	
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	
Sum egenkapital		162 833 000	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	9 885 000	
Leverandørgjeld		44 000	
Kortsiktig konserngjeld		6 302 000	
Sum kortsiktig gjeld		16 231 000	
Sum gjeld		16 231 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 064 000	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	10 261 000	
Sum inntekter		10 261 000	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 085 000	
Annen driftskostnad	3, 5	1 240 000	
Sum kostnader		4 325 000	
Driftsresultat		5 936 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	10	4 000	
Sum finansinntekter		4 000	
Finanskostnader	10	4 622 000	
Resultat fra investering i tilknyttet regnskap	6	1 291 000	
Sum finanskostnader		5 913 000	
Netto finans		-5 909 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		27 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat	11	882 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-855 000	0
Årsresultat		-855 000	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 916 000	
Overført fra annen egenkapital		-5 771 000	
Sum overføringer og disponeringer		-855 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	375 841 000	
Sum varige driftsmidler		375 841 000	
Finansielle anleggsmidler			
Andre aksjer og langsiktige lån	6	57 706 000	
Sum finansielle anleggsmidler		57 706 000	
Sum anleggsmidler		433 547 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		755 000	
Andre fordringer		1 244 000	
Forskuddsbetalte kostnader		5 000 000	
Sum fordringer		6 999 000	
Sum omløpsmidler		6 999 000	0
SUM EIENDELER		440 546 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	60 000	
Overkurs	7	162 773 000	
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-10 793 000	
Sum opptjent egenkapital		-10 793 000	
Sum egenkapital		152 040 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	9 511 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		9 511 000	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 511 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	271 134 000	
Leverandørgjeld		189 000	
Skyldige offentlige avgifter		519 000	
Kortsiktig konserngjeld		7 080 000	
Annen kortsiktig gjeld		73 000	
Sum kortsiktig gjeld		278 995 000	
Sum gjeld		288 506 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 546 000	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 420051

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens-Fredrik Jalland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	41 000	
Sum kostnader		41 000	
Driftsresultat		-41 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	10	6 344 000	
Sum finansinntekter		6 344 000	
Finanskostnader	10	1 000	
Sum finanskostnader		1 000	
Netto finans		6 343 000	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 386 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 916 000	0
Årsresultat		4 916 000	0
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-4 916 000	
Sum overføringer og disponeringer		4 916 000	



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6, 9	112 750 000	
Andre aksjer og langsiktige lån 6	59 968 000	
Sum finansielle anleggsmidler	172 718 000	

Sum anleggsmidler	172 718 000	0
--------------------------	--------------------	----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer	3 000	
Konsernfordringer	6 344 000	
Sum fordringer	6 347 000	

Sum omløpsmidler	6 347 000	0
-------------------------	------------------	----------

SUM EIENDELER	179 065 000	0
----------------------	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8	60 000	
Overkurs 7	162 773 000	
Sum innskutt egenkapital	162 833 000	

Sum egenkapital	162 833 000	0
------------------------	--------------------	----------

Sum langsiktig gjeld	0	0
-----------------------------	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 15	9 885 000	
Leverandørgjeld	44 000	
Kortsiktig konserngjeld	6 302 000	
Sum kortsiktig gjeld	16 231 000	

Sum gjeld	16 231 000	0
------------------	-------------------	----------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

179 064 000

0



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	10 261 000	
Sum inntekter		10 261 000	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 085 000	
Annen driftskostnad	3, 5	1 240 000	
Sum kostnader		4 325 000	
Driftsresultat		5 936 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	10	4 000	
Sum finansinntekter		4 000	
Finanskostnader	10	4 622 000	
Resultat fra investering i tilknyttet regnskap	6	1 291 000	
Sum finanskostnader		5 913 000	
Netto finans		-5 909 000	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	882 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-855 000	0
Årsresultat		-855 000	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 916 000	
Overført fra annen egenkapital		-5 771 000	
Sum overføringer og disponeringer		-855 000	



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4, 9 375 841 000
Sum varige driftsmidler 375 841 000

Finansielle anleggsmidler

Andre aksjer og
langsiktige lån 6 57 706 000
Sum finansielle
anleggsmidler 57 706 000

Sum anleggsmidler 433 547 000 0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 755 000
Andre fordringer 1 244 000
Forskuddsbetalte kostnader 5 000 000
Sum fordringer 6 999 000

Sum omløpsmidler 6 999 000 0

SUM EIENDELER 440 546 000 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 60 000
Overkurs 7 162 773 000
Sum innskutt egenkapital 162 833 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 -10 793 000
Sum opptjent egenkapital -10 793 000

Sum egenkapital 152 040 000 0

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	11	9 511 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		9 511 000	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 511 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	271 134 000	
Leverandørgjeld		189 000	
Skyldige offentlige avgifter		519 000	
Kortsiktig konserngjeld		7 080 000	
Annen kortsiktig gjeld		73 000	
Sum kortsiktig gjeld		278 995 000	
Sum gjeld		288 506 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 546 000	0



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2021



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

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

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

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

* Revisjonsberetning

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



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Morselskap 2021	RESULTATREGNSKAP	Note	Konsern 2021
	Driftsinntekter		
0	Leieinntekter	2	10 261
0	Sum driftsinntekter		10 261
	Driftskostnader		
0	Avskrivninger	4	(3 085)
41	Andre driftskostnader	3/5	(1 240)
41	Sum driftskostnader		(4 325)
	(41) Driftsresultat		5 936
	Finansposter		
6 344	Finansinntekter	10	4
(1)	Finanskostnader	10	(4 622)
0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	6	(1 291)
6 343	Sum finansposter		(5 909)
	6 302 Resultat før skattekostnad		27
(1 386)	Skattekostnad	11	(882)
4 916	Årsresultat		(855)
	Disponering:		
4 916	Avgitt konsernbidrag		4 916
0	Overført til (fra) annen egenkapital	7	(5 771)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Morselskap 2021	BALANSE	Note	Konsern 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4/9	375 841
0	Sum varige driftsmidler		375 841
Finansielle anleggsmidler			
112 750	Aksjer og andeler i samme konsern	6/9	0
59 968	Andre aksjer og langsiktige lån	6	57 706
172 717	Sum finansielle anleggsmidler		57 706
172 717	Sum anleggsmidler		433 547
Omløpsmidler			
Fordringer			
0	Kundefordringer		755
6 344	Kortsiktige fordringer konsern		0
3	Andre fordringer		1 244
0	Forskuddsbetalte kostnader		5 000
6 347	Sum fordringer		6 999
0	Bankinnskudd og kontanter	9	0
6 347	Sum omløpsmidler		6 999
179 065	SUM EIENDELER		440 546



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Morselskap 2021	BALANSE	Note	Konsern 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
60	Aksjekapital	7/8	60
162 773	Overkurs	7	162 773
162 833	Sum innskutt egenkapital		162 833
Opptjent egenkapital			
0	Annen egenkapital	7	(10 793)
162 833	SUM EGENKAPITAL		152 040
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
0	Utsatt skatt	11	9 511
0	Sum avsetning for forpliktelser		9 511
Kortsiktig gjeld			
9 885	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	271 134
0	Gjeld til aksjonær		0
44	Leverandørgjeld		189
6 302	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		7 080
0	Betalbar skatt	12	0
0	Skyldige offentlige avgifter		519
0	Foreslått utbytte	7	0
0	Annen kortsiktig gjeld		73
16 231	Sum kortsiktig gjeld		278 994
16 231	SUM GJELD		288 506
179 065	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 546

Styret i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Oslo, 20. april 2022

Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder

Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem

Harald Frigstad
Styremedlem

Sverre R. Kjær
Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

NOTER

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Grunnleggende regnskapsprinsipper

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

Morselskapet ble stiftet den 19.02.2021.

Konserndannelse

Konsernet ble etablert den 01.06.2021 og ved konserndannelse konsolideres det datterselskapene fra det tidspunkt morselskapet oppnår kontroll. Resultatregnskapstall og balansetall forut for oppkjøpet vil ved vesentlige oppkjøp ikke være sammenlignbare slik regnskapsloven § 6-6 krever. Ved endring i konsernsammensetningen krever regnskapsloven § 7-4 at det gis opplysninger som muliggjør sammenligning med tidligere årsregnskap. Dette innebærer som et minimum at det må opplyses om proforma salgsinntekter for hele inneværende år og fjoråret som om endringen i konsernsammensetning hadde skjedd fra begynnelsen av sammenligningsperioden, se note 1.

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Estimater

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



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 916 218 753

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

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

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

Kundefordringer og andre fordringer

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

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom nærstående parter skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser.

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

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

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Note 2 - PROFORMA DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter	Konsern	
	2021	2020
Leieinntekter	17 268	17 022
Sum driftsinntekter	17 268	17 022

Proforma driftsinntekter vises for hele inneværende år og fjoråret som om endringen i konsernsammensetning hadde skjedd fra begynnelsen av sammenligningsperioden.

Note 3 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Morselskap		Konsern
2021		2021
12	Lovpålagte revisjonstjenester	176
0	Teknisk bistand	67
12	Sum revisjonskostnader	243



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Note 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	2021 Sum
Anskaffelseskost 1.6.	391 180	391 180
Tilgang	67 286	67 286
Avgang	(7)	(7)
Anskaffelseskost 31.12.	458 459	458 459

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.6.	75 012	75 012
Årets ordinære avskrivninger	3 085	3 085
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	4 520	4 520
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	82 618	82 618

Bokført verdi 31.12. **375 841** **375 841**

Økonomisk levetid 0-50 år
Avskrivningsplan Lineær

Tomter avskrives ikke.

Note 5 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Nærstående part	Tilknytning	Involverte selskap	Transaksjon
Bertel O. Steen AS	Aksjonær	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	Husleie

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2021
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	8 841
Totalt		8 841

Kostnader	Motpart	2021
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	3 851
Rentekostnader	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	4 596
Totalt		4 596

Morselskapets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2021
Renteinntekter	Andre konsernselskaper	(3)
Totalt		(3)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Note 6 - AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balansført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %	28 087	401	1 088
Håvardstun AS	Lørenskog	100 %	10 142	192	189
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100 %	19 795	1 446	610
Lauvåsen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %	30	30	(566)
Lerstadveien 525 AS	Lørenskog	100 %	26 527	27 279	4 095
Nils Hansens vei 9-11 AS	Lørenskog	100 %	12 522	12 508	(2 294)
Prof. Kohts vei 85 AS	Lørenskog	100 %	9 309	9 298	33
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100 %	6 338	6 955	799
Sum aksjer i konsernselskap			112 750	58 109	3 953

Tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balansført verdi
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	0	93	45 122	45 215
Professor Kohts vei Utvikling AS	Oslo	41 %	15 356	0	(1 384)	13 875	12 491
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			59 968	0	(1 291)	58 997	57 706

Note 7 - EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	0	0	0	0
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Stiftelse morselskap	30	0	0	30
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	30	162 773	0	162 803
Kontinuitetsgjennomskjæring - konserndannelse	0	0	(5 023)	(5 023)
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(4 916)	(4 916)
Årets resultat	0	0	(855)	(855)
Egenkapital 31.12.	60	162 773	(10 793)	152 040

Som et ledd i omorganisering av eiendomskonsernet ble det gjennomført en kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd fra Bertel O. Steen Eiendom Holding AS. Omorganiseringen har medført en kontinuitetsgjennomskjæring direkte over egenkapitalen på trolk 5 023 i 2021.

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	0	0	0	0
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Stiftelse	30	0	0	30
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	30	162 773	0	162 803
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(4 916)	(4 916)
Årets resultat	0	0	4 916	4 916
Egenkapital 31.12.	60	162 773	0	162 833

Note 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJON/ERINFORMASJON

Aksjekapitalen i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS 31.12. består av følgende (i hele tall):

	Antall	Pålydende	Bokført
Sum aksjer	30	2 000	60 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bertel O. Steen Eiendom Holding AS	30	30	100,00 %	100,00 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Note 9 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Morselskap 2021	Konsern 2021
Balansført gjeld som er sikret ved pant:	
0 Gjeld til kredittinstitusjoner	0
0 Sum	0

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

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

Totale lånerammer består av én fasilitet på nok 750 000 med forfall i 2024.

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

Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):

Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene

Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene

Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene

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

Pr. 31.12.2021 er nok 600 000 av den totale lånefasilitetene på nok 750 000 benyttet i Bertel O. Steen Bileiendom AS.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2021.

Morselskap 2021	Konsern 2021
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for balansført gjeld i søsterselskap Bertel O. Steen Bileiendom AS	
0 Tomter og bygninger	375 841
112 750 Finansielle anleggsmidler	0
112 750 Sum	375 841

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

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

Note 10 - FINANSPOSTER

Morselskap 2021	Konsern 2021
0 Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3
0 Annen renteinntekt	1
6 344 Annen finansinntekt	0
6 344 Sum finansinntekt	4
0 Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(4 596)
0 Annen rentekostnad	(0)
(1) Annen finanskostnad	(25)
(1) Sum finanskostnad	(4 622)
6 343 Sum finansposter	(4 618)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2021

(tall i hele tusen)

Note 11 - SKATT

Morselskap 2021	Konsern 2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:	
1 386	1 386
0	(504)
1 386	882
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	
6 302	27
1 386	6
1 386	882
0	(876)
Skatteeffekten av følgende poster:	
	43
	(284)
	(635)
0	(876)
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:	
0	(9 495)
0	(25)
0	(9 511)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	
1 386	1 386
(1 386)	(1 386)
0	0



Legal Utviklingseiendommer	Tomt/ bygning	Driftsløstøre/ inventar o.l.	Goodwill	Immaterielle eiendeler	2021 Sum
	Anskaffelseskost 1.1.	352 584 835	0	0	0
Tilgang	105 886 230	0	0	0	105 886 230
Avgang (12 516)	(12 516)	0	0	0	(12 516)
Anskaffelseskost 31.12.	458 458 549	0	0	0	458 458 549
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	73 331 773	0	0	0	73 331 773
Årets ordinære avskrivninger	4 770 895	0	0	0	4 770 895
Nedskrivning		0	0	0	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	4 514 892	0	0	0	4 514 892
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	82 617 560	0	0	0	82 617 560
Bokført verdi 31.12.	375 840 989	0	0	0	375 840 989



Legal Utviklingseiendommer	Tomt/ bygning	Driftsløstøre/ inventar o.l.	Goodwill	Immaterielle eiendeler	2021 Sum
	Anskaffelseskost 1.1.	352 584 835	0	0	0
Tilgang	38 600 065	0	0	0	38 600 065
Avgang	(5 215)	0	0	0	(5 215)
Anskaffelseskost 31.12.	391 179 686	0	0	0	391 179 686
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	73 331 773	0	0	0	73 331 773
Årets ordinære avskrivninger	1 685 849	0	0	0	1 685 849
Nedskrivning		0	0	0	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(5 215)	0	0	0	(5 215)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	75 012 407	0	0	0	75 012 407
Bokført verdi 31.12.	316 167 279	0	0	0	316 167 279



704 Bertel O. Steen Eiendomsutvikling	Tomt/ bygning	Driftsløstøre/ inventar o.l.	Goodwill	Immaterielle eiendeler	2021 Sum
	Anskaffelseskost 1.1.	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	0	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	0	0	0	0	0



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret som ble 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)

Pemso Dokumentnøkkel: OYPAF-H32SZ-SEU8-K7ZDX-UV3ZQ-88YOM



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: CYPAF-H325Z-SEU8-K7ZDX-UV3ZQ-88YOM

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>