



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 31.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 234 195	972 549
Annen driftsinntekt		70 938 399	71 151 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 172 594</b>	<b>72 123 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		461 854	114 987
Lønnskostnad	1	4 452 898	4 577 011
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	8	31 980	38 792
Annen driftskostnad	5	28 222 015	32 354 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 168 747</b>	<b>37 085 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 003 846</b>	<b>35 038 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			105 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 243 204	6 234 146
Annen renteinntekt		75 021	94 077
Annen finansinntekt		8 932 387	33 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 250 612</b>	<b>111 361 332</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			100 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		264 766	3 584 440
Annen rentekostnad		11 113 547	9 161 628
Annen finanskostnad		-1 476 557	1 645 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 901 756</b>	<b>114 391 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>348 856</b>	<b>-3 030 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 352 702</b>	<b>32 007 732</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 658 650	5 941 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 694 052</b>	<b>26 066 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 694 052</b>	<b>26 066 090</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		9 170 000	25 353 310
Annen egenkapital		21 524 052	712 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>30 694 052</b>	<b>26 066 090</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	20 164 416	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	8	494 594	526 574
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 659 010</b>	<b>20 690 990</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	140 861 066	140 861 066
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>140 861 066</b>	<b>140 861 066</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 520 075</b>	<b>161 552 055</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	2 114 061	2 504 323
Andre fordringer		17 922 828	12 201 906
Konsernfordringer		231 065 000	197 356 322
<b>Sum fordringer</b>		<b>251 101 889</b>	<b>212 062 551</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	7 498 172	22 293 419
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 498 172</b>	<b>22 293 419</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>258 600 061</b>	<b>234 355 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>420 120 136</b>	<b>395 908 024</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 13	642 906	642 906
Overkurs	13	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	13	2 213 083	2 213 083
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 269 814</b>	<b>14 269 814</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	116 841 497	95 317 445
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 841 497</b>	<b>95 317 445</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>131 111 311</b>	<b>109 587 259</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	2 075 770	2 499 902
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 075 770</b>	<b>2 499 902</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	250 000 000	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>252 075 770</b>	<b>252 499 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 896 594	4 677 983
Betalbar skatt	9	9 082 782	6 467 227
Skyldige offentlige avgifter		260 370	487 534
Kortsiktig konserngjeld			700 000
Annen kortsiktig gjeld		22 693 309	21 488 120
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 933 055</b>	<b>33 820 864</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>289 008 825</b>	<b>286 320 766</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>420 120 136</b>	<b>395 908 024</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 880 144	20 764 870
Annen driftsinntekt	1	77 354 230	77 828 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>83 234 374</b>	<b>98 592 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		37 375 664	39 533 121
Lønnskostnad	2, 10	5 187 083	5 365 054
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 703 340	1 597 950
Annen driftskostnad		31 112 183	33 531 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>76 378 270</b>	<b>80 027 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 856 104</b>	<b>18 565 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	656 155	317 859
Annen finansinntekt	3	8 932 387	33 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 588 542</b>	<b>350 968</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	3	12 325 279	10 816 176
Annen finanskostnad	3	-70 323	234 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 254 955</b>	<b>11 050 997</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 666 413</b>	<b>-10 700 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 189 691</b>	<b>7 865 813</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	8 977 218	7 459 355
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 787 527</b>	<b>406 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 787 527</b>	<b>406 458</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 787 527</b>	<b>406 458</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital			



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	22 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	87 222 853	152 013 923
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	77 482 052	2 556 133
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>164 704 905</b>	<b>154 570 055</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>164 726 905</b>	<b>154 570 055</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	4 691 030	10 624 990
Andre fordringer	7	22 206 558	18 440 736
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 897 588</b>	<b>29 065 726</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	11 270 285	40 420 829
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 270 285</b>	<b>40 420 829</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 167 873</b>	<b>69 486 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 894 778</b>	<b>224 056 610</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital ( aksjer à kr )	9, 11	642 906	642 906
Overkurs	11	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	11	2 213 083	2 213 083
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 269 814</b>	<b>14 269 814</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	0	-119 317 728
Udekket tap	11	175 694 675	38 821 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-175 694 674</b>	<b>-158 139 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-161 424 860</b>	<b>-143 869 650</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	13 154 269	16 331 001
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 154 269</b>	<b>16 331 001</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	304 172 097	302 556 762
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>304 172 097</b>	<b>302 556 762</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>317 326 366</b>	<b>318 887 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	9 432 604	10 055 056
Betalbar skatt	12	12 153 950	11 383 825
Skyldige offentlige avgifter		282 350	612 930
Annen kortsiktig gjeld		25 124 369	26 986 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 993 273</b>	<b>49 038 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 319 638</b>	<b>367 926 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 894 778</b>	<b>224 056 610</b>



## Noter 2020

### STIANSEN EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Stiansen Næring AS, Tailormade Horses Aps, Pilestredet 73 AS, Bogstadveien 44 B AS, Stiansen Service AS, Vollebekkveien 2 A AS og Halloween Invest AS som Stiansen Eiendom 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. 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.

Regnskapstallene til utenlandske datterselskap er omarbeidet til NOK etter kursen ved regnskapsårets slutt.

##### 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 ligningsmessig 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.

## Note 1 - Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	Konsern
	2020	2019	2020	2019
Salgsinntekt	1 234 195	972 549	5 880 144	20 764 870
Annen driftsinntekt	70 938 999	71 151 211	77 354 230	77 828 114
<b>Sum</b>	<b>72 172 594</b>	<b>72 123 760</b>	<b>83 234 374</b>	<b>98 592 984</b>

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

Lønnskostnader	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	konsern
	2020	2019	2020	2019
Lønn	3 754 202	3 770 655	4 383 335	4 442 765
Arbeidsgiveravgift	541 920	551 416	632 534	647 292
Pensjonskostnader	73 108	108 396	88 408	116 258
Andre ytelser	83 668	146 544	82 805	158 738
<b>Sum</b>	<b>4 452 898</b>	<b>4 577 011</b>	<b>5 187 082</b>	<b>5 365 054</b>

Konsernet har sysselsatt 7 årsverk i regnskapsåret.

## Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre ytelser	Sum
Terje Pedersen, daglig leder	1 699 643	8 293	1 707 936

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 på følgende:

Selskap	Revisjon	Bistand
Stiansen Eiendom AS	151 677	46 500
Stiansen Næring AS	18 750	6 500
Tailormade Horses Aps	48 545	-
Pilestredet 73 AS	11 383	6 158
Vollebekkveien 2 A AS	12 300	7 700
Stiansen Service AS	8 000	-
Bogstadveien 44 B AS	13 000	5 800
Halloween Invest AS	-	-



## Note 3 - Finansposter

	Stiansen 2020	Eiendom AS 2019	Stiansen 2020	Konsern 2019
<b>Finansinntekter</b>				
Renteinntekt konsern	1 243 204	6 234 146	-	-
Annen renteinntekt	75 021	94 077	656 155	317 859
Annen finansinntekt	8 932 387	33 109	8 932 387	33 109
Utbytte	-	105 000 000	-	-
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 250 612</b>	<b>111 361 332</b>	<b>9 588 542</b>	<b>350 968</b>
<b>Finanskosntader</b>				
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	100 000 000	-	-
Rentekostnad konsern	264 766	3 584 440	-	-
Annen rentekostnad	11 113 547	9 161 628	12 325 279	10 816 176
Annen finanskostnad	(1 476 557)	1 645 709	70 323	234 821
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>9 901 756</b>	<b>114 391 777</b>	<b>12 254 955</b>	<b>11 050 997</b>

## Note 4 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	Konsern
				Goodwill
<b>Spesifikasjon av immaterielle eiendeler</b>				
Anskaffelseskost 1.1.2020				
Tilgang i året				22 000
Avgang i året				
<b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>				<b>22 000</b>
Avskr., nedskr. pr 31.12.20				
<b>Balanseført verdi 31.12.20</b>				<b>22 000</b>

## Note 5 - Varige driftsmidler

Stiansen Eiendom AS	Bolig- eiendom	Inventar/biler og annet driftsløsøre	Ikke avskr. Driftsmidler	Total
Anskaffelseskost 1.1	20 164 416	1 298 590	420 000	21 883 006
Tilgang gjennom året	0	0	0	0
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	20 164 416	1 298 590	420 000	21 883 006
Samlet avskrivning 31.12	0	1 223 996	0	1 223 996
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>20 164 416</b>	<b>74 594</b>	<b>420 000</b>	<b>20 659 010</b>
Årets avskrivninger	0	31 980	0	31 980
Avskrivningssatser	0%	6-33%	0%	
<b>Stiansen Konsern</b>	<b>Eiendom</b>	<b>Inventar/biler og annet driftsløsøre</b>	<b>Ikke avskr. Driftsmidler</b>	<b>Total</b>
Anskaffelseskost	95 040 628	8 490 773	76 765 019	180 296 420
Tilgang gjennom året	3 916 205	471 379	15 723 880	20 111 464
Avgang til anskaffelseskost	0	0	(15 938 367)	(15 938 367)
Anskaffelseskost 31.12	98 956 833	8 962 152	76 550 532	184 469 517
Samlet avskrivning 31.12	11 733 980	8 030 631	0	19 764 611
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>87 222 853</b>	<b>931 521</b>	<b>76 550 532</b>	<b>164 704 906</b>



Årets avskrivninger	893 756	1 809 584	0	2 703 340
Avskrivningssatser	10-100 år	6-33%		

## Note 6 - Datterselskap

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Stiansen Næring AS		Oslo	100%	100%
Tailormade Horses Aps		Danmark	100%	100%

Investeringen i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

### Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskaps navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2020
Stiansen Næring AS	240 000	2 400	50 127 400	29 530 527	18 249 528
Tailormade Horses Aps	181 516		90 733 666	(94 860 516)	(36 606 200)

Regnskapstall fra utenlandsk datterselskap er omregnet til kurs pr 31.12.

## Note 7 - Fordringer og gjeld

	Stiansen 2020	Eiendom AS 2019	Stiansen 2020	Konsern 2019
Fordringer med forfall senere enn 1 år				
Konsernfordringer	231 065 000	197 356 322	0	0
<b>Sum</b>	<b>231 065 000</b>	<b>197 356 322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000	304 172 097	302 556 762
<b>Sum</b>	<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>	<b>304 172 097</b>	<b>302 556 762</b>

## Note 8 - Bankinnskudd

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Bundne skattetrekksmidler utgjør	0	4

## Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	10 100	0,936	9 453,60
B-aksjer	10 100	0,936	9 453,60
C-aksjer	666 666	0,936	623 998,40
<b>Sum</b>	<b>686 866</b>		<b>642 905,60</b>

### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12

	Aksjer	Sum	Eierandel
Dag S. Stiansen	676 766	633 454,89	98,53%
Dag S. Stiansen Stiftelse	10 100	9 450,71	1,47%

## Note 10 - Pensjoner

Det er tegnet avtale som oppfyller kravene til obligatorisk tjenestepensjon i morselskap.

Det er tegnet avtale som oppfyller kravene til obligatorisk tjenestepensjon i de datterselskapene som har ansatte.



## Note 11 - Egenkapital

<b>Stiansen Eiendom AS</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 31.12.19	642 906	11 413 826	2 213 083	95 317 445	109 587 260
Tilleggsutbytte				(9 170 000)	(9 170 000)
Årets resultat				30 694 052	30 694 052
Egenkapital pr 31.12.20	<b>642 906</b>	<b>11 413 826</b>	<b>2 213 083</b>	<b>116 841 497</b>	<b>131 111 312</b>

<b>Stiansen konsern</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 31.12.19	642 906	11 413 826	2 213 083	(158 139 464)	(143 869 650)
*Omregningsdifferanse				(3 597 683)	(3 597 683)
Tilleggsutbytte				(9 170 000)	(9 170 000)
Årets resultat				(4 787 527)	(4 787 527)
Egenkapital pr 31.12.20	<b>642 906</b>	<b>11 413 826</b>	<b>2 213 083</b>	<b>(175 694 674)</b>	<b>(161 424 860)</b>

\*Valutaendring DKK 31.12.19 - 31.12.20.



## Note 12 - Skatt

### Stiansen Eiendom AS

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinær resultat før skattekostnad	39 352 702	32 007 732
+/- Permanente forskjeller	4 795	(5 000 266)
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	1 927 874	2 389 022
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>41 285 371</b>	<b>29 396 488</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	9 082 782	6 467 227
<b>Sum</b>	<b>9 082 782</b>	<b>6 467 227</b>
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		
+/- Endring i utsatt skatt	(424 132)	(525 585)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>8 658 650</b>	<b>5 941 642</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	9 082 782	6 467 227
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>9 082 782</b>	<b>6 467 227</b>

### Stiansen Konsern

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinær resultat før skattekostnad	4 189 691	7 865 813
+/- Permanente forskjeller	36 774 073	26 040 343
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	14 281 464	17 838 503
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>55 245 227</b>	<b>51 744 659</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	12 153 950	11 383 825
<b>Sum</b>	<b>12 153 950</b>	<b>11 383 825</b>
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	-	-
+/- Endring i utsatt skatt	(3 176 732)	(3 924 470)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>8 977 218</b>	<b>7 459 355</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	12 153 950	11 383 825
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>12 153 950</b>	<b>11 383 825</b>



## Note 13 - 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 og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	2 499 825	2 409 311	90 514
Omløpsmidler	(294 006)	(299 891)	5 885
Gevinst- og tapskonto	9 157 374	7 325 899	1 831 475
Sum midlertidige forskjeller	11 363 193	9 435 319	1 927 874
<b>Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%</b>	<b>2 499 902</b>	<b>2 075 770</b>	<b>424 132</b>

## Stiansen Konsern

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	3 451 228	3 390 570	60 658
Omløpsmidler	(294 006)	(299 891)	5 885
Gevinst- og tapskonto	71 074 600	56 859 679	14 214 921
Skattemessig fremførbart underkudd	0	(158 227)	158 227
Sum midlertidige forskjeller	74 231 822	59 792 131	14 439 691
<b>Utsatt skatt 31.12.20 basert på 22%</b>	<b>16 331 001</b>	<b>13 154 269</b>	<b>3 176 732</b>

## Note 14 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2019	
Lån til foretak i samme konsern		231 065 000	197 356 322
Lån fra foretak i samme konsern		0	0



## Note 15 - Pantestillelser og garantier

### Stiansen Eiendom AS

#### Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	5 556 611	5 556 611
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
<b>Sum</b>	<b>5 556 611</b>	<b>5 556 611</b>

### Stiansen Konsern

Spesifikasjon	2020	2019
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	304 172 097	302 556 762
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>304 172 097</b>	<b>302 556 762</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	72 546 220	67 441 638
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
<b>Sum</b>	<b>72 546 220</b>	<b>67 441 638</b>

Av langsiktig gjeld på kr. 304 172 097 forfaller kr. 296 677 383 om mer enn 5 år.



Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
2019	2020	2019	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
26 066 090,00	30 694 052,00	406 457,00	(4 787 527,00)
			Årsresultat
			Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap
			Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler
			Betalbar skatt
38 792,00	31 980,00	1 597 950,00	2 703 340,00
			Ordinære avskrivninger
			Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger
(525 585,00)	(424 132,00)	(3 924 470,00)	(3 176 732,00)
			Endring i utsatt skatt
(1 780 613,00)	608 873,00	3 219 435,00	5 311 508,00
			Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld
(59 019 916,00)	(37 041 209,00)	(17 913 768,00)	(6 945 961,00)
			Endring i andre tidsavgrensingsposter
<b>(35 221 232,00)</b>	<b>(6 130 436,00)</b>	<b>(16 614 396,00)</b>	<b>(6 895 372,00)</b>
			<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
		13 099 449,00	(12 838 190,00)
			Investeringer i varige driftsmidler
			Salg av varige driftsmidler (salgssum)
100 000 000,00			Endring i andre investeringer
<b>100 000 000,00</b>	<b>-</b>	<b>13 099 449,00</b>	<b>(12 838 190,00)</b>
			<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
	505 190,00		
			Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)
(91 103 582,00)		(13 000 370,00)	(246 982,00)
			Nedbetaling av gammel gjeld
			Innbetaling av egenkapital
			Ned justering av egenkapital
			Investeringsfond
			Konsernbidrag
(25 353 310,00)	(9 170 000,00)	(23 353 310,00)	(9 170 000,00)
			Utbytte
<b>(116 456 892,00)</b>	<b>(8 664 810,00)</b>	<b>(36 353 680,00)</b>	<b>(9 416 982,00)</b>
			<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>
(51 678 124,00)	(14 795 246,00)	(39 868 627,00)	(29 150 544,00)
			Netto endring i likvider i året
73 971 542,00	22 293 418,00	80 289 456,00	40 420 829,00
			Kontanter og bankinnskudd per 01.01
<b>22 293 418,00</b>	<b>7 498 172,00</b>	<b>40 420 829,00</b>	<b>11 270 285,00</b>
			<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>



## Årsberetning 2020 – Stiansen Eiendom AS

Morselskapet Stiansen Eiendom AS eier og forvalter til sammen 14 eiendommer, hvorav 2 gjennom datterselskaper. Selskapet har et langsiktig eierperspektiv, og eiendommene har en bokført verdi på omtrent 20 MNOK. Dag Stiansen som eier 98,5% av morselskapet har en likningsformue på NOK 1,8 milliarder. Anslaget for likningsformuen er samtidig et konservativt anslag for verdien på eiendomsporteføljen. I konserntallene inngår også blant annet selskapet Tailormade Horses. I årsberetningen redegjør vi nærmere for både eiendomsselskapet og for Tailormade Horses.

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Stiansen Næring AS, Tailormade Horses Aps, Pilestredet 73 AS, Bogstadveien 44 B AS, Vollebekkveien 2 A AS, Stiansen Service AS og Halloween Invest AS

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

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i morselskapet som gjelder eiendomsvirksomheten var i 2020 NOK 72 172 594 mot NOK 72 123 760 i 2019. Tilsvarende var omsetningen for konsernet som inkluderer Tailormade Horses NOK 83 234 374 i 2020, og NOK 98 592 984 i 2019.

Årsresultatet for morselskapet ble i 2020 et overskudd på NOK 30 694 052 i 2020, mot NOK 26 066 090 i 2019. Årsresultatet for konsern ble et underskudd på NOK 4 787 527 for 2020, mot et overskudd på NOK 406 458 i 2019. Underskuddet skyldes i all hovedsak et underskudd i datterselskapet Tailormade Horses på NOK 36 606 200 i året som gikk.

Stiansen Eiendom AS driver ikke med forskning og utvikling.  
Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 11 270 285 per 31.12.2020.  
Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020 NOK 46 993 273

Bokført egenkapital i konsernet fremstår ved utgangen av året negativ med NOK 161 424 860, sammenlignet med NOK 143 869 650 året før. Den negative egenkapitalen skyldes akkumulerte tap i Tailormade Horses gjennom flere år. Egenkapitalandelen basert på reelle verdier i eiendomsporteføljen antas å være positiv.

### Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med å eie og forvalte sine eiendommer, og har de siste 15 årene investert om lag NOK 300 000 000 i oppussing og vedlikehold. Eiendomsporteføljen er i dag modernisert og i god stand.

### Finansiell risiko

#### Overordnet om målsetting og strategi

Stiansen Eiendom AS er ikke spesielt eksponert finansielt. Store renteendring kan gi utslag, men selskapet har i en viss grad sikret seg mot dette.



## 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 om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2021 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

Udekket tap	-	4 787 527
<b>Totalt disponert</b>	-	<b>4 787 527</b>

## 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. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer ved behov.

## 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 av 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 og beskyttelse mot trakassering.

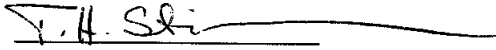
Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Konsernet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomheten ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det montert døråpnere ved alle utgangsdører

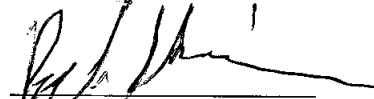
## Ytre miljø


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



28. august 2021

  
Trine Hillmann Stiansen  
Styremedlem

  
Dag S. Stiansen  
Styremedlem

  
Terje Pedersen  
Styreleder



Til generalforsamlingen i Stiansen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Stiansen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 30 694 052 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 4 787 527 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Stiansen Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Stiansen Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Leo Revisjon DA

[www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)

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

Avd. Oslo: Nils Hansens vei 8, 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**

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## **Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

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

Leo Revisjon DA

[www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)

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

**Avd. Oslo:** Nils Hansens vei 8, 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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Skjeberg, 31.08.2021

Leo Revisjon DA

Lorentz Grimsøen

Statsautorisert revisor

Leo Revisjon DA

[www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)

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

**Avd. Oslo:** Nils Hansens vei 8, 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