



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Terje Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		33 384	1 324 105
Annen driftsinntekt		75 942 510	72 960 335
Sum inntekter		75 975 894	74 284 441
Kostnader			
Varekostnad		7 579	206 327
Lønnskostnad	1	4 492 317	4 842 459
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	2	34 619	31 980
Annen driftskostnad	3	38 520 633	31 575 856
Sum kostnader		43 055 148	36 656 622
Driftsresultat		32 920 746	37 627 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 048 162	1 065 077
Annen renteinntekt		72 603	22 715
Annen finansinntekt		721 279	185
Sum finansinntekter		1 842 044	1 087 977
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 585 101	247 381
Annen rentekostnad		9 375 441	11 467 029
Annen finanskostnad		49 871	5 462 550
Sum finanskostnader		11 010 413	17 176 960
Netto finans		-9 168 369	-16 088 983
Ordinært resultat før skattekostnad		23 752 377	21 538 835
Skattekostnad	4	5 225 571	4 739 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 526 806	16 799 668
Årsresultat		18 526 806	16 799 668
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 020 000	42 019 960



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag		2 526 677	4 026 357
Annen egenkapital		13 980 129	-29 246 649
Sum overføringer og disponeringer		18 526 806	16 799 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	20 164 416	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	2	427 995	462 614
Sum varige driftsmidler		20 592 411	20 627 030
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	371 257 100	368 311 123
Sum finansielle anleggsmidler		371 257 100	368 311 123
Sum anleggsmidler		391 849 511	388 938 152
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 074 845	2 544 475
Andre fordringer		2 103 424	19 770 441
Konsernfordringer		45 161 758	24 000 000
Sum fordringer		48 340 027	46 314 916
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 154 762	9 712 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 154 762	9 712 455
Sum omløpsmidler		52 494 789	56 027 372
SUM EIENDELER		444 344 300	444 965 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	642 906	642 906
Overkurs	9	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	9	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	108 128 011	91 621 205
Sum opptjent egenkapital		108 128 011	91 621 205
Sum egenkapital	9	122 397 825	105 891 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 178 998	1 728 710
Sum avsetninger for forpliktelser		1 178 998	1 728 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	250 000 000	250 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		250 000 000	250 000 000
Sum langsiktig gjeld		251 178 998	251 728 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 873 280	5 877 599
Betalbar skatt	4	5 062 851	3 950 587
Skyldige offentlige avgifter		431 112	309 137
Utbytte			42 019 960
Kortsiktig konserngjeld		3 239 329	5 731 997
Annen kortsiktig gjeld		55 160 905	29 456 515
Sum kortsiktig gjeld		70 767 477	87 345 795
Sum gjeld		321 946 475	339 074 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 344 300	444 965 524



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 208 943	12 370 871
Annen driftsinntekt	1	81 971 111	80 376 828
Sum inntekter		94 180 054	92 747 698
Kostnader			
Varekostnad		28 173 490	35 058 949
Lønnskostnad	2, 10	5 243 615	5 606 727
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 511 494	1 171 484
Annen driftskostnad		41 782 725	37 381 763
Sum kostnader		76 711 324	79 218 922
Driftsresultat		17 468 730	13 528 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	80 803	472 041
Annen finansinntekt	3	746 815	185
Sum finansinntekter		827 618	472 225
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	3	12 142 319	12 496 040
Annen finanskostnad	3	1 424 188	6 838 692
Sum finanskostnader		13 566 508	19 334 732
Netto finans		-12 738 890	-18 862 507
Ordinært resultat før skattekostnad		4 729 841	-5 333 730
Skattekostnad	12, 13	5 432 247	4 440 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		-702 406	-9 774 527
Årsresultat		-702 406	-9 774 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-702 406	-9 774 527
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	188 200	17 600
Sum immaterielle eiendeler		188 200	17 600
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	94 003 447	86 519 328
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	64 202 284	61 006 718
Sum varige driftsmidler		158 205 731	147 526 046
Sum anleggsmidler		158 393 931	147 543 646
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 546 539	5 072 281
Andre fordringer	7	7 046 787	21 503 583
Sum fordringer		10 593 326	26 575 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	6 250 878	15 217 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 250 878	15 217 304
Sum omløpsmidler		16 844 204	41 793 168
SUM EIENDELER		175 238 134	189 336 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)	9, 11	642 906	642 906
Overkurs	11	11 413 826	11 413 826



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	11	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	-195 742 024
Udekket tap	11	224 978 439	31 921 380
Sum opptjent egenkapital		-224 978 439	-227 663 404
Sum egenkapital	11	-210 708 625	-213 393 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	8 252 744	10 666 934
Sum avsetninger for forpliktelser		8 252 744	10 666 934
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	301 389 201	301 599 430
Sum annen langsiktig gjeld		301 389 201	301 599 430
Sum langsiktig gjeld		309 641 945	312 266 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	9 694 903	8 551 975
Betalbar skatt	12	10 031 223	6 953 247
Skyldige offentlige avgifter		614 113	317 527
Utbytte			42 019 960
Kortsiktig konserngjeld	14	0	
Annen kortsiktig gjeld		55 964 575	32 621 331
Sum kortsiktig gjeld		76 304 815	90 464 040
Sum gjeld		385 946 759	402 730 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 238 134	189 336 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 696494

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Terje Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		33 384	1 324 105
Annen driftsinntekt		75 942 510	72 960 335
Sum inntekter		75 975 894	74 284 441
Kostnader			
Varekostnad		7 579	206 327
Lønnskostnad	1	4 492 317	4 842 459
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	2	34 619	31 980
Annen driftskostnad	3	38 520 633	31 575 856
Sum kostnader		43 055 148	36 656 622
Driftsresultat		32 920 746	37 627 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 048 162	1 065 077
Annen renteinntekt		72 603	22 715
Annen finansinntekt		721 279	185
Sum finansinntekter		1 842 044	1 087 977
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 585 101	247 381
Annen rentekostnad		9 375 441	11 467 029
Annen finanskostnad		49 871	5 462 550
Sum finanskostnader		11 010 413	17 176 960
Netto finans		-9 168 369	-16 088 983
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	5 225 571	4 739 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 526 806	16 799 668
Årsresultat		18 526 806	16 799 668
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 020 000	42 019 960
Konsernbidrag		2 526 677	4 026 357
Annen egenkapital		13 980 129	-29 246 649
Sum overføringer og disponeringer		18 526 806	16 799 668



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	20 164 416	20 164 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	2	427 995	462 614
Sum varige driftsmidler		20 592 411	20 627 030

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	371 257 100	368 311 123
Sum finansielle anleggsmidler		371 257 100	368 311 123
Sum anleggsmidler		391 849 511	388 938 152

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	1 074 845	2 544 475
Andre fordringer		2 103 424	19 770 441
Konsernfordringer		45 161 758	24 000 000
Sum fordringer		48 340 027	46 314 916

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 154 762	9 712 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 154 762	9 712 455

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		52 494 789	56 027 372
SUM EIENDELER		444 344 300	444 965 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	642 906	642 906
Overkurs	9	11 413 826	11 413 826
Annen innskutt egenkapital	9	2 213 083	2 213 083
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	108 128 011	91 621 205
Sum opptjent egenkapital		108 128 011	91 621 205
Sum egenkapital	9	122 397 825	105 891 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 178 998	1 728 710
Sum avsetninger for forpliktelser		1 178 998	1 728 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	250 000 000	250 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		250 000 000	250 000 000
Sum langsiktig gjeld		251 178 998	251 728 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 873 280	5 877 599
Betalbar skatt	4	5 062 851	3 950 587
Skyldige offentlige avgifter		431 112	309 137
Utbytte			42 019 960
Kortsiktig konserngjeld		3 239 329	5 731 997
Annen kortsiktig gjeld		55 160 905	29 456 515
Sum kortsiktig gjeld		70 767 477	87 345 795
Sum gjeld		321 946 475	339 074 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 344 300	444 965 524



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 208 943	12 370 871
Annen driftsinntekt	1	81 971 111	80 376 828
Sum inntekter		94 180 054	92 747 698
Kostnader			
Varekostnad		28 173 490	35 058 949
Lønnskostnad	2, 10	5 243 615	5 606 727
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 511 494	1 171 484
Annen driftskostnad		41 782 725	37 381 763
Sum kostnader		76 711 324	79 218 922
Driftsresultat		17 468 730	13 528 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	80 803	472 041
Annen finansinntekt	3	746 815	185
Sum finansinntekter		827 618	472 225
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	3	12 142 319	12 496 040
Annen finanskostnad	3	1 424 188	6 838 692
Sum finanskostnader		13 566 508	19 334 732
Netto finans		-12 738 890	-18 862 507
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	12, 13	4 729 841	-5 333 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 432 247	4 440 797
Årsresultat		-702 406	-9 774 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-702 406	-9 774 527
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Goodwill	4	188 200	17 600
Sum immaterielle eiendeler		188 200	17 600

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	94 003 447	86 519 328
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	64 202 284	61 006 718
Sum varige driftsmidler		158 205 731	147 526 046

Sum anleggsmidler		158 393 931	147 543 646
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	3 546 539	5 072 281
Andre fordringer	7	7 046 787	21 503 583
Sum fordringer		10 593 326	26 575 865

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	6 250 878	15 217 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 250 878	15 217 304

Sum omløpsmidler		16 844 204	41 793 168
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		175 238 134	189 336 814
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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
Sum innskutt egenkapital		14 269 814	14 269 814

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	0	-195 742 024
-------------------	----	---	--------------



Udekket tap	11	224 978 439	31 921 380
Sum opptjent egenkapital		-224 978 439	-227 663 404
Sum egenkapital	11	-210 708 625	-213 393 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	8 252 744	10 666 934
Sum avsetninger for forpliktelser		8 252 744	10 666 934
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	301 389 201	301 599 430
Sum annen langsiktig gjeld		301 389 201	301 599 430
Sum langsiktig gjeld		309 641 945	312 266 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	9 694 903	8 551 975
Betalbar skatt	12	10 031 223	6 953 247
Skyldige offentlige avgifter		614 113	317 527
Utbytte			42 019 960
Kortsiktig konserngjeld	14	0	
Annen kortsiktig gjeld		55 964 575	32 621 331
Sum kortsiktig gjeld		76 304 815	90 464 040
Sum gjeld		385 946 759	402 730 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 238 134	189 336 814



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3602156.00	4045330.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	523543.00	593070.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	366618.00	204059.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4492317.00	4842459.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Organisasjonsnr: 934 784 219
STIANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Noter 2022

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, Halloween Invest AS, Stiansen H3 AS, Stiansen AH3 AS, Stiansen G3 AS, Stiansen L23 AS, Stiansen G8 AS, Stiansen G6 AS, Stiansen G52 AS, Stiansen F48 AS, Stiansen S37 AS og Stiansen K44 AS som Stiansen Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier med enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Valuta

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

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 nettogrnnlaget.

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
	2022	2021	2022	2021
Salgsinntekt	33 384	1 324 105	12 208 943	12 370 871
Annen driftsinntekt	75 942 510	72 960 335	81 971 111	80 376 828
Sum	75 975 894	74 284 441	94 180 054	92 747 699

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

Lønnskostnader	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	konsern
	2022	2021	2022	2021
Lønn	3 602 156	4 045 330	4 246 075	4 688 226
Arbeidsgiveravgift	523 543	593 070	616 062	687 265
Pensjonskostnader	83 444	136 304	95 686	161 459
Andre ytelser	283 174	67 755	285 793	69 777
Sum	4 492 317	4 842 459	5 243 615	5 606 727

Konsernet har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre ytelser	Sum
Terje Pedersen, daglig leder	1 767 166	9 157	1 776 323

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	89 310	67 070
Stiansen Næring AS	14 170	10 280
Tailormade Horses Aps	-	-
Stiansen P73 AS	19 210	7 580
Stiansen V2 AS	13 620	8 580
Stiansen Service AS	18 070	9 450
Stiansen B44 AS	11 870	6 880
Halloween Invest AS	17 470	8 970

Beløpene er eks. mva.

Note 3 - Finansposter

Finansinntekter	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	Konsern
	2022	2021	2022	2021
Renteinntekt konsern	1 048 162	617 889	-	-
Annen renteinntekt	72 603	469 903	80 803	472 041
Annen finansinntekt	721 279	185	746 815	185
Utbytte	-	-	-	-
Sum finansinntekter	1 842 044	1 087 977	827 618	472 226

Finanskosntader	Stiansen	Eiendom AS	Stiansen	Konsern
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	-	-	-
Rentekostnad konsern	-	-	-	-
Annen rentekostnad	10 960 542	11 714 410	12 142 320	12 496 040



Annen finanskostnad	49 871	5 462 550	1 424 188	6 838 692
Sum finanskostnader	11 010 413	17 176 960	13 566 508	19 334 732

Note 4 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Stiansen Eiendom AS	Stiansen Konsern
Spesifikasjon av immaterielle eiendeler		Goodwill
Anskaffelseskost 1.1.2022		22 000
Tilgang i året		175 000
Avgang i året		
Anskaffelseskost 31.12.22		197 000
Avskr., nedskr. pr 31.12.22		(8 800)
Balanseført verdi 31.12.22		188 200

Note 5 - Varige driftsmidler

Stiansen Eiendom AS	Bolig-eiendom	Inventar/biler og annet driftsløsøre	Ikke avskr. Driftsmidler	Total
Anskaffelseskost 1.1	20 164 416	1 013 455	420 000	21 597 871
Tilgang gjennom året	0	0	0	0
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	20 164 416	1 013 455	420 000	21 597 871
Samlet avskrivning 31.12	0	1 005 460	0	1 005 460
Bokført verdi 31.12	20 164 416	7 995	420 000	20 592 411
Årets avskrivninger	0	34 619	0	34 619
Avskrivningssatser	0%	6-33%	0%	

Stiansen Konsern	Eiendom	Inventar/biler og annet driftsløsøre	Ikke avskr. Driftsmidler	Total
Anskaffelseskost 1.1	102 437 434	8 857 444	74 180 253	185 475 131
Tilgang gjennom året	5 433 259	706 759	11 300 970	17 440 987
Avgang til anskaffelseskost	0	(3 394 788)	(11 686 680)	(15 081 468)
Anskaffelseskost 31.12	107 870 693	6 169 414	73 794 543	187 734 650
Samlet avskrivning 31.12	13 867 245	5 016 789	10 744 880	29 628 915
Bokført verdi 31.12	94 003 447	1 152 624	63 049 663	158 205 735
Årets avskrivninger	1 199 351	307 741	0	1 507 092
Avskrivningssatser	10-100 år	6-33%		

Anskaffelseskost pr 1.1 er omarbeidet mht valutakurs for DKK pr 31.12.2022.



Note 6 - Datterselskap

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Stiansen Næring AS		Oslo	100%	100%
Tailormade Horses Aps		Danmark	100%	100%
Stiansen H3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen AH3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G3 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen L23 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G8 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G6 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen G52 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen F48 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen S37 AS	2022	Oslo	100%	100%
Stiansen K44 AS	2022	Oslo	100%	100%

Investeringen i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.
Investeringen i datterselskap er vurdert etter oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet.

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2022
Stiansen Næring AS	100 000	100 000	56 680 434	29 530 527	(1 882 789)
Tailormade Horses Aps	183 794		314 157 366	(88 094 518)	(20 006 968)
Stiansen H3 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen AH3 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen G3 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen L23 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen G8 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen G6 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen G52 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen F48 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen S37 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225
Stiansen K44 AS	30 000	3 000	41 930	24 430	1 225

Regnskapstall fra utenlandsk datterselskap er omregnet til kurs pr 31.12.

Note 7 - Fordringer og gjeld

	Stiansen 2022	Eiendom AS 2021	Stiansen 2022	Konsern 2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år				
Konsernfordringer	45 161 758	24 000 000	0	0
Sum	45 161 758	24 000 000	0	0

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000	301 389 201	301 599 430
Sum	250 000 000	250 000 000	301 389 201	301 599 430

Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	Stiansen Eiendom AS 153 766	Stiansen Konsern 178 016
---------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------



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
Sum	686 866		642 905,60

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12

	Aksjer	Sum	Eierandel
Dag S. Stiansen (styremedlem)	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 tjenstepensjon i morselskap.

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

Det ligger ingen pensjonsforpliktelser i konsernet.

Note 11 - Egenkapital

Stiansen Eiendom AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	642 906	11 413 826	2 213 083	91 621 205	105 891 019
Tilleggsutbytte				(2 020 000)	(2 020 000)
Årets resultat				18 526 606	18 526 606
Egenkapital pr 31.12.22	642 906	11 413 826	2 213 083	108 128 011	122 397 825

Stiansen konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	642 906	11 413 826	2 213 083	(227 663 403)	(213 393 590)
*Omregningsdifferanse				5 407 371	5 407 371
Tilleggsutbytte				(2 020 000)	(2 020 000)
Årets resultat				(702 406)	(702 406)
Egenkapital pr 31.12.22	642 906	11 413 826	2 213 083	(224 978 438)	(210 708 623)

*Valutaendring DKK 31.12.21 - 31.12.22.



Note 12 - Skatt

Stiansen Eiendom AS

Grunnlag for beregning av skatt	2022	2021
Ordinær resultat før skattekostnad	23 752 377	21 538 835
+/- Permanente forskjeller	1 218 944	2 834
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	1 280 966	1 576 546
Årets skattegrunnlag	26 252 287	23 118 215
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	5 775 503	5 086 007
Sum	5 775 503	5 086 007
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		
+/- Endring i utsatt skatt	(549 932)	(346 840)
Skattekostnad i resultatregnskapet	5 225 571	4 739 167
Betalbar skatt i skattekostnad	5 775 503	5 086 007
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(712 652)	(1 135 639)
Betalbar skatt i balansen	5 062 851	3 950 368

Stiansen Konsern

Grunnlag for beregning av skatt	2022	2021
Ordinær resultat før skattekostnad	4 729 841	(5 329 329)
+/- Permanente forskjeller	21 180 901	25 514 773
+/- Årets endring av midlertidige forskjeller	9 754 880	11 464 293
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	-	(44 069)
Årets skattegrunnlag	35 665 622	31 605 668
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	7 846 437	6 953 247
Sum	7 846 437	6 953 247
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	-	-
+/- Endring i utsatt skatt	(2 414 190)	(2 512 450)
Skattekostnad i resultatregnskapet	5 432 247	4 440 797
Betalbar skatt i skattekostnad	7 846 737	6 953 247
Betalbar skatt i balansen	7 864 437	6 953 247

Avvik mellom betalbar skatt bokført i balansen og betalbar skatt i balansen i henhold til note knytter seg til betalbar skatt for 2021 som ikke er gjort opp pr 31.12.2022.



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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 337 911	2 241 747	96 164
Omløpsmidler	(340 857)	(353 515)	12 658
Gevinst- og tapskonto	5 860 719	4 688 575	1 172 144
Andre forskjeller	0	(1 218 723)	1 218 723
Sum midlertidige forskjeller	7 857 773	7 858 773	2 499 689
Utsatt skatt 31.12.22 basert på 22%	1 728 710	1 178 778	549 932

Stiansen Konsern

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	3 338 179	3 256 323	81 856
Omløpsmidler	(340 857)	(353 515)	12 658
Gevinst- og tapskonto	45 487 743	36 390 194	9 097 549
Skattemessig fremførbart underkudd	0	(562 818)	562 818
Andre forskjeller	0	(1 218 723)	1 218 723
Sum midlertidige forskjeller	48 485 065	37 511 461	10 973 604
Utsatt skatt 31.12.22 basert på 22%	10 666 714	8 252 521	2 414 193

Note 14 - Konsern lån annet foretak

Type	2022	2021	
Lån til foretak i samme konsern		45 161 758	24 000 000
Lån fra foretak i samme konsern		3 483 629	570 000

Note 15 - Pantestillelser og garantier

Stiansen Eiendom AS

Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	250 000 000	250 000 000
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		
Sum	5 556 611	5 556 611

Stiansen Konsern

Spesifikasjon	2022	2021
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	301 389 201	301 599 430
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	301 389 201	301 599 430



Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	76 909 044	69 417 848
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	76 909 044	69 417 848

Av langsiktig gjeld på kr. 301 389 201 forfaller kr. 294 004 599 om mer enn 5 år.

Note 16 - Lån og sikkerhetsstillelser mv.

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



Stiansen Eiendom AS		Stiansen Konsern	
2021	2022	2021	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
16 799 668,00	18 526 806,00		
		Årsresultat	(9 774 527,00) (702 406,00)
(25 000,00)		Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	
		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	(25 000,00)
		Betalbar skatt	
31 980,00	34 619,00	Ordinære avskrivninger	1 171 484,00 1 511 494,00
		Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	
(346 840,00)	(549 712,00)	Endring i utsatt skatt	(2 487 335,00) (2 414 190,00)
550 592,00	2 465 311,00	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(1 261 880,00) 2 668 670,00
200 133 738,00	(2 260 502,00)	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(4 636 793,00) 23 238 730,00
217 144 138,00	18 216 522,00	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(17 014 051,00) 24 302 298,00
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
		Investeringer i varige driftsmidler	16 007 375,00 (12 191 179,00)
25 000,00		Salg av varige driftsmidler (salgssum)	25 000,00
(227 450 057,00)	(2 945 977,00)	Endring i andre investeringer	4 400,00 (170 600,00)
(227 425 057,00)	(2 945 977,00)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	16 036 775,00 (12 361 779,00)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
54 515 163,00	-	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	46 944 255,00
	(18 808 238,00)	Nedbetaling av gammel gjeld	(18 886 945,00)
		Innbetaling av egenkapital	
		Ned justering av egenkapital	
		Investeringsfond	
		Konsernbidrag	
(42 019 960,00)	(2 020 000,00)	Utbytte	(42 019 960,00) (2 020 000,00)
12 495 203,00	(20 828 238,00)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 924 295,00 (20 906 945,00)
7 498 172,00	(5 557 693,00)	Netto endring i likvider i året	3 947 019,00 (8 966 426,00)
2 214 284,00	9 712 455,00	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	11 270 285,00 15 217 304,00
9 712 456,00	4 154 762,00	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	15 217 304,00 6 250 878,00



Til generalforsamlingen i Stiansen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stiansen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 18 526 806 for selskapsregnskapet og et underskudd på NOK 702 406 for konsernregnskapet, og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Revisjonsberetning 2022

Stiansen Eiendom AS

Side 1 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

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

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

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

revisorforeningen



Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Skjeberg, 15.06.2023
Leo Revisjon DA

Lorentz Grimsøen
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning 2022

Stiansen Eiendom AS

Side 3 av 3

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

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

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

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

revisorforeningen

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 NOK 20 000 000. Dag Stiansen som eier 98,5% av morselskapet har en likningsformue på NOK 1,6 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, Stiansen P73 AS, Stiansen B44 AS, Stiansen V2 AS, Stiansen Service AS og Halloween Invest AS

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i morselskapet som gjelder eiendomsvirksomheten var i 2022 NOK 75 975 894 mot 2021 NOK 74 284 441. Tilsvarende var omsetningen for konsernet som inkluderer Tailormade Horses NOK 94 180 054 i 2021, og 92 747 698 i 2021.

Årsresultatet for morselskapet ble i 2022 et overskudd på NOK 18 526 806, mot NOK 16 799 668 i 2021. Årsresultatet for konsern ble et underskudd på NOK 702 406 for 2022, mot et underskudd på NOK 9 774 527 for 2021. Underskuddet skyldes i all hovedsak et underskudd i datterselskapet Tailormade Horses på NOK 20 006 967 i året som gikk.

Stiansen Eiendom AS driver ikke med forskning og utvikling.
Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde NOK 6 250 878 pr. 31.12.2022.
Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde NOK 76 304 815 pr. 31.12.2022

Bokført egenkapital i konsernet fremstår ved utgangen av året negativ med NOK 210 708 625, sammenlignet med NOK 213 393 590 året før. Den negative egenkapitalen skyldes akkumulerte tap i Tailormade Horses gjennom flere år. Egenkapitalandelen basert på reelle verdier i eiendomsporteføljen er positiv, og Stiansen Eiendom AS er et solid selskap.

Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med å eie og forvalte sine eiendommer, og har de siste 15 årene investert 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 renteendringer kan gi utslag, men selskapet har i noen 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 for fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Stiansen Eiendom AS

Udekket tap	-	702 406
Totalt disponert	-	702 406

Arbeidsmiljø

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

Likestilling og diskriminering

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

Ytre miljø

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

15. juni 2023



Terje Pedersen
Styrelleder

Side 2 av 2