



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 102 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERTEL O. STEEN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Solheimveien 7
1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aleksander Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	4/5		
Annen driftskostnad	7/8	3 600 000	2 034 000
Sum kostnader		3 600 000	2 034 000
Driftsresultat		-3 600 000	-2 034 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt, inntektsført konsernbidrag		91 424 000	73 965 000
Annen finansinntekt	9	30 127 000	10 972 000
Sum finansinntekter		121 551 000	84 937 000
Annen finanskostnad	9	24 745 000	6 378 000
Sum finanskostnader		24 745 000	6 378 000
Netto finans		96 806 000	78 559 000
Ordinært resultat før skattekostnad		93 206 000	76 525 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	20 521 000	16 841 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 685 000	59 684 000
Årsresultat		72 685 000	59 684 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	40 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 686 000	19 684 000
Sum overføringer og disponeringer		72 686 000	59 684 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10/12	743 488 000	743 488 000
Sum finansielle anleggsmidler		743 488 000	743 488 000
Sum anleggsmidler		743 488 000	743 488 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		29 000	7 000
Konsernfordringer		209 935 000	73 965 000
Sum fordringer		209 964 000	73 972 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 780 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 780 000	0
Sum omløpsmidler		212 744 000	73 972 000
SUM EIENDELER		956 232 000	817 460 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13/14	60 000	60 000
Overkurs	13	737 002 000	737 002 000
Sum innskutt egenkapital		737 062 000	737 062 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	13	42 538 000	19 684 000
Sum opptjent egenkapital		42 538 000	19 684 000
Sum egenkapital		779 600 000	756 746 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	3 738 000
Betalbar skatt	11	0	16 841 000
Utbytte	13	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld		136 632 000	135 000
Sum kortsiktig gjeld		176 632 000	60 714 000
Sum gjeld		176 632 000	60 714 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		956 232 000	817 460 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		236 014 000	223 562 000
Annen driftsinntekt	3	53 146 000	56 905 000
Sum inntekter		289 160 000	280 467 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4/5	19 693 000	17 238 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	117 749 000	68 982 000
Annen driftskostnad	7/8	22 067 000	18 385 000
Sum kostnader		159 509 000	104 605 000
Driftsresultat		129 651 000	175 862 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10	5 150 000	6 102 000
Annen finansinntekt	9	14 547 000	1 331 000
Sum finansinntekter		19 697 000	7 433 000
Annen finanskostnad	9	81 764 000	67 841 000
Sum finanskostnader		81 764 000	67 841 000
Netto finans		-62 067 000	-60 408 000
Ordinært resultat før skattekostnad		67 584 000	115 454 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	15 544 000	13 380 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 040 000	102 074 000
Årsresultat		52 040 000	102 074 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	40 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 038 000	62 076 000
Sum overføringer og disponeringer		52 038 000	102 076 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6/12	2 150 145 000	2 229 919 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	4 817 000	1 422 000
Sum varige driftsmidler		2 154 962 000	2 231 341 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	160 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	10	62 911 000	62 097 000
Andre langsiktige fordringer	10	4 800 000	5 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		227 711 000	67 897 000
Sum anleggsmidler		2 382 673 000	2 299 238 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 248 000	2 679 000
Andre fordringer		5 338 000	11 347 000
Kortsiktige fordringer		130 895 000	
Forskuddsbetalte kostnader		1 440 000	1 295 000
Konsernfordringer		79 832 000	161 586 000
Sum fordringer		218 753 000	176 907 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 233 000	3 523 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 233 000	3 523 000
Sum omløpsmidler		224 986 000	180 430 000
SUM EIENDELER		2 607 659 000	2 479 668 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13/14	60 000	60 000
Overkurs	13	737 002 000	737 002 000
Sum innskutt egenkapital		737 062 000	737 062 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 645 000	-13 683 000
Sum opptjent egenkapital		-1 645 000	-13 683 000
Sum egenkapital		735 417 000	723 379 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	3 410 000	2 968 000
Utsatt skatt	11	35 995 000	40 972 000
Sum avsetninger for forpliktelser		39 405 000	43 940 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 730 000 000	1 600 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 730 000 000	1 600 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 769 405 000	1 643 940 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	5 296 000
Leverandørgjeld		6 257 000	21 011 000
Betalbar skatt	11	0	16 866 000
Skyldige offentlige avgifter		1 944 000	1 686 000
Utbytte	13	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld		32 116 000	2 590 000
Annen kortsiktig gjeld	15	22 522 000	24 901 000
Sum kortsiktig gjeld		102 839 000	112 350 000
Sum gjeld		1 872 244 000	1 756 290 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 661 000	2 479 669 000



Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bertel O. Steen Eiendom Holding AS, som består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i styrets årsberetning og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i styrets årsberetning eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-04-24 08:41

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Konsernregnskap 2023



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

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

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

Note 1	Regnskapsprinsipper
Note 2	Konsernets sammensetning
Note 3	Driftsinntekter
Note 4	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.m
Note 5	Pensjon
Note 6	Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
Note 7	Andre driftskostnader
Note 8	Transaksjoner med nærstående
Note 9	Finansposter
Note 10	Aksjer og andeler
Note 11	Skatt
Note 12	Bankinnskudd, pantstillelser og garantier
Note 13	Egenkapital
Note 14	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 15	Annen kortsiktig gjeld

* Revisjonsberetning

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



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekter		236 014	223 562
0	0	Andre driftsinntekter	3	53 146	56 905
0	0	Sum driftsinntekter		289 160	280 467
Driftskostnader					
0	0	Lønnskostnader	4/5	19 693	17 238
0	0	Av- og nedskrivninger	6	117 749	68 982
3 600	2 034	Andre driftskostnader	7/8	22 067	18 385
3 600	2 034	Sum driftskostnader		159 509	104 604
(3 600)	(2 034)	Driftsresultat		129 650	175 862
Finansposter					
91 424	73 965	Mottatt, inntektsført konsernbidrag		0	0
30 127	10 972	Finansinntekter	9	14 547	1 331
(24 745)	(6 378)	Finanskostnader	9	(81 764)	(67 841)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	10	5 150	6 102
96 806	78 559	Sum finansposter		(62 068)	(60 407)
93 207	76 526	Resultat før skattekostnad		67 582	115 455
(20 521)	(16 841)	Skattekostnad	11	(15 544)	(13 380)
72 686	59 684	Årsresultat		52 038	102 076
Disponering:					
40 000	40 000	Avsatt utbytte		40 000	40 000
32 686	19 684	Overført til (fra) annen egenkapital		12 038	62 076



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023 (tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022		Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6/12	2 150 145	2 229 919
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	4 817	1 422
0	0	Sum varige driftsmidler		2 154 962	2 231 341
Finansielle anleggsmidler					
0	0	Lån til foretak i samme konsern	10	160 000	0
743 488	743 488	Aksjer og andeler i samme konsern	10/12	0	0
0	0	Aksjer i tilknyttet selskap og andre aksjer	10	62 911	62 097
0	0	Andre langsiktige fordringer	10	4 800	5 800
743 488	743 488	Sum finansielle anleggsmidler		227 711	67 897
743 488	743 488	Sum anleggsmidler		2 382 674	2 299 238
Omløpsmidler					
Investeringer					
0	0	Kortsiktige investeringer	10	130 895	0
0	0	Sum Investeringer		130 895	0
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		1 248	2 679
209 935	73 965	Kortsiktige fordringer konsern		79 832	161 586
29	7	Andre fordringer		5 338	11 347
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		1 440	1 295
209 964	73 972	Sum fordringer		87 858	176 908
2 780	0	Bankinnskudd og kontanter	12	6 233	3 523
212 744	73 972	Sum omløpsmidler		224 986	180 431
956 232	817 461	SUM EIENDELER		2 607 660	2 479 669



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

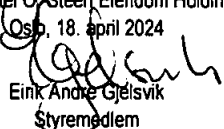
(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE	Konsern		
31.12.2023	31.12.2022		Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
60	60	Aksjekapital	13/14	60	60
737 002	737 002	Overkurs	13	737 002	737 002
737 062	737 062	Sum innskutt egenkapital		737 062	737 062
Opptjent egenkapital					
42 538	19 684	Annen egenkapital	13	(1 645)	(13 683)
779 600	756 746	SUM EGENKAPITAL		735 417	723 378
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	5	3 410	2 968
0	0	Utsatt skatt	11	35 995	40 972
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		39 405	43 940
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 730 000	1 600 000
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		1 730 000	1 600 000
Kortsiktig gjeld					
0	3 738	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	5 296
0	0	Leverandørgjeld		6 257	21 011
136 632	135	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		32 116	2 590
0	16 841	Betalbar skatt	11	0	16 866
0	0	Skyldige offentlige avgifter		1 944	1 686
40 000	40 000	Foreslått utbytte	13	40 000	40 000
0	0	Annen kortsiktig gjeld	15	22 522	24 901
176 633	60 715	Sum kortsiktig gjeld		102 838	112 351
176 633	60 715	SUM GJELD		1 872 243	1 756 291
956 232	817 461	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 660	2 479 669

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

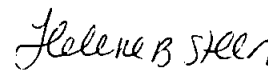
Oslo, 18. april 2024


Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder


Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem


Harald Frigstød
Styremedlem


Katrine Klovning Fjeldhus
Styremedlem


Helene Bryde Steen
Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap	KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
93 207	76 526	Resultat før skattekostnad		67 582	115 455
(16 841)	(10 871)	Periodens betalte skatt	10	(16 866)	(17 640)
0	0	Tap (gevinst) ved salg av varige driftsmidler		(51 309)	0
0	0	Ordinære avskrivninger	4	71 473	68 982
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	4	46 277	0
(91 424)	(73 965)	Inntektsført konsernbidrag		0	0
73 965	49 427	Innbetalt konsernbidrag		0	0
0	0	Endring i kundefordringer		1 431	(968)
0	(14)	Endring i leverandørgjeld		(14 754)	8 126
(66 793)	(4 865)	Endring i konsernfordringer (konsernkonto)		0	0
8 412	(4)	Endring i andre kortsiktige poster		4 943	3 931
526	36 233	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		108 776	177 885
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og imm. eiendeler		93 134	(7 386)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og imm. eiendeler	4	(83 195)	(112 763)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	10	(131 709)	(43 562)
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak		0	52 245
(60 000)	0	Utbetaling utlån til andre konsernselskaper		(70 000)	0
0	0	Innbetaling utlån fra andre konsernselskaper		0	40 000
0	0	Mottatt utbytte fra tilknyttet selskap		0	1 990
0	0	Innbetalinger av langsiktig fordring		1 000	14 800
(60 000)	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(190 770)	(54 675)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
105 992	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		130 000	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	(100 000)
(3 738)	3 738	Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		(5 296)	5 296
(40 000)	(40 000)	Utbetalinger av utbytte	13	(40 000)	(40 000)
62 254	(36 262)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		84 704	(134 704)
2 780	(29)	Netto endring i likvider gjennom året		2 709	(11 494)
0	29	Likviditetsbeholdning 01.01		3 523	15 017
2 780	(0)	Likviditetsbeholdning 31.12		6 233	3 523



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS
Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023
(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 i Norge.

Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper, hvor Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer 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 datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsern-regnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Ved oppkjøp som anses å være kjøp eiendel og ikke virksomhet, så oppføres ikke utsatt skatt.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende innad i eiendomskonsernet er eliminert.



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 916 218 753

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

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 opplyst resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

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).

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekreditkonto i flervaluta.

Datterselskapenes driftskonto i konsernkontosystemet representerer således et mellomværende med

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS.

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 skjønnsmessige 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 Eiendom Holding AS
Org.nr. 916 218 753

Konsernregnskap 2023
(tall i hele tusen)

Inntekter

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.

Felleskostnader leietakere

Felleskostnader for leietakere er presentert netto som salgsinntekter i resultatregnskapet.

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 fornyelser 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 Eiendom Holding AS
Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023
(tall i hele tusen)

Note 2 - KONSERNETS SAMMENSETNING

	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel
Bertel O. Steen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %
Bedriftsveien 120 AS	Lørenskog	100 %
Bryggerveien 5 AS	Lørenskog	100 %
Dikveien 1 AS	Lørenskog	100 %
Kokstaddalen 53 AS	Lørenskog	100 %
Energiveien 11 AS	Lørenskog	100 %
Hensmoen AS	Lørenskog	100 %
Vestre Linnestei 8 AS	Lørenskog	100 %
Liamyrene 3 AS	Lørenskog	100 %
Ekreveggen 27 AS	Lørenskog	100 %
Vassbolinen 9 AS	Lørenskog	100 %
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %
Håvardstun AS	Lørenskog	100 %
Lerstadveien 525 AS	Lørenskog	100 %
Nils Hansensvei 9-11 AS	Lørenskog	100 %
Lauvåsen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100 %
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100 %
Fjelhammerveien 3 AS	Lørenskog	100 %
Gardemoen Nord Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %
Bertel O. Steen Næringseiendom AS	Lørenskog	100 %
Mandalsveien 85-87 AS	Lørenskog	100 %
Solheimveien 7 AS	Lørenskog	100 %
Sognsveien 90 AS	Lørenskog	100 %
Solheimveien 15 AS	Lørenskog	100 %
Grus Eiendom AS	Lørenskog	100 %
Bertel O Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %
Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning AS	Lørenskog	100 %



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernrågsrapport 2023

(tall i hele tusen)

Note 3 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Andre driftsinntekter	Konsern	
	2023	2022
Salgsgevinster ved salg av eiendom	51 612	52 763
Andre driftsinntekter	1 534	4 142
Sum andre driftsinntekter	53 146	56 905

Note 4 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM

Lønnskostnader mm.	2 023	2 022
Lønn	23 123	21 252
Arbeidsgiveravgift	4 487	3 473
Pensjonskostnader	1 701	1 543
Andre ytelser	1 502	971
Aktiverte lønnskostnader	(11 120)	(10 000)

Sum lønnskostnader 19 693 17 238

Antall årsverk sysselsatt (i hele tall) 20 19

Ytelser til ledende personer

Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder 0 0

Styrehonorar 1 000 653

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagte revisjonstjenester	157	33	684	347
Teknisk bistand	12	30	423	408
Sum revisjonskostnader	169	62	1 106	755



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 5 - PENSJONER

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Innskuddsordning og avtalefestet pensjon (AFP)

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Konsernet betaler faste bidrag til et forsikringselskap. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddet er betalt. Tilskudd utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn over 1G. Ordningen omfatter 20 ansatte.

Aktuarmessige beregninger av ytelsesordninger

Konsernet har usikret pensjonsforpliktelse som belastes direkte over drift. Ordningen omfatter 1 tidligere ansatte.

Usikret ytelsesordning - usikret innskuddsordning

Usikret innskuddsordning inkluderer alle ansatte med lønn over 12G. Regnskapsmessig virkning av dette fremkommer nedenfor. Balanseførte forpliktelser og årets kostnad er inkludert i oppstillingen under. Ordningen omfatter 5 ansatte.

Pensjonskostnad	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	28	15
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4	2
Resultatført virkning av estimatavvik	0	29
Netto pensjonskostnad usikrede pensjoner	32	47
Innskuddsplan over drift	479	447
Sum ytelsesplaner	510	494
Innskuddspensjon	909	1 049
AFP-ordning	281	0
Sum pensjonskostnader	1 701	1 543
Pensjonsmidler / -forpliktelser		
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 219	1 027
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	(242)	18
Ikke resultatført planendring	0	0
Netto pensjonsforpliktelser før arbeidsgiveravgift	977	1 045
Periodisert arbeidsgiveravgift	30	(2)
Netto pensjonsforpliktelser aktuar	1 007	1 043
Netto pensjonsmidler aktuar	0	0
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 403	1 924
Sum balanseførte pensjonsforpliktelser	3 410	2 968
Forpliktelsen er knyttet til følgende pensjonsordninger:		
Usikrede pensjonsavtaler	1 007	1 043
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 403	1 924
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	3 410	2 968
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,70 %	3,20 %
Forventet lønnsregulering	3,75 %	0,00 %
Forventet pensjonsøkning	2,25 %	0,00 %
Forventet G-regulering	2,40 %	0,00 %



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 6 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/	Driftsleasere/	2023		2022	
	bygning	Inventar o.l.	Sum	Sum	Sum	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	3 031 609	12 312	3 043 921		2 936 631	
Tilgang ved oppkjøp	0	0	0		18 009	
Tilgang	79 029	4 167	83 195		112 763	
Avgang	(76 750)	0	(76 750)		(23 705)	
Anskaffelseskost 31.12.	3 033 887	16 479	3 050 366		3 043 698	

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	801 689	10 891	812 583		756 457	
Årets ordinære avskrivninger	70 701	772	71 473		68 982	
Årets nedskrivning	46 277	0	46 277		0	
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(34 925)	0	(34 925)		(13 082)	
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	883 742	11 662	895 407		812 357	

Bokført verdi 31.12. 2 150 145 4 817 2 154 959 2 231 341

Økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Tomter avskrives ikke. Årets nedskrivning er relatert til tomter, som både er påvirket av økte bygge- og rentekostnader.

Note 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Vedlikehold	0	0	12 392	10 790
Regnskap- og revisjonshonorar	169	77	2 673	2 362
Kostnader til varige driftsmidler (bilkostnader mm.)	0	0	3 998	3 903
Administrasjonskostnader (kontorrekvisita, forsikringer mm.)	3 431	1 957	3 004	1 330
Sum andre driftskostnader	3 600	2 034	22 067	18 385

Note 8 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2023
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	201 037
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	1 231
Renteinntekter	Bertel O. Steen Holding AS	13 018
Totalt		215 287

Kostnader	Motpart	2023
Kjøp/leie av biler og verkstedtjenester	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 212
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	5 187
Totalt		7 400



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS
Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023
(tall i hele tusen)

Note 9 - FINANSPOSTER	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	29 255	10 817	13 018	17
Annen renteinntekt	872	156	1 390	1 308
Annen finansinntekt	0	0	138	5
Sum finansinntekt	30 127	10 972	14 547	1 331
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(24 195)	(6 225)	0	0
Annen rentekostnad	(132)	(151)	(76 303)	(64 637)
Annen finanskostnad	(418)	(2)	(5 461)	(3 204)
Sum finanskostnad	(24 745)	(6 378)	(81 764)	(67 840)
Resultatandel fra tilknyttet selskap	0	0	5 150	6 102
Sum finansposter	5 382	4 594	(62 068)	(60 407)

Note 10 - AKSJER OG LANGSIKTIGE FORDRINGER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balanseført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Bertel O. Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %	324 472	345 883	2 699
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %	162 833	215 309	(45 674)
Bertel O. Steen Næringseiendom AS	Lørenskog	100 %	248 729	248 729	(10 858)
Bertel O Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %	7 454	8 233	(3 481)
Sum aksjer i konsernselskap			743 488	818 153	(57 313)

Tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeand e	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Bilanlegg AS	Hamar	50 %	14 853	12 197	1 171	(3 935)	9 432
Eiendom Invest AS	Oslo	20 %	13 300	2 877	(477)	(400)	2 001
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	45 190	887	0	46 077
Prof Kohls vei utvikling AS*	Oslo	41 %	40 909	821	3 568	0	4 389
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			113 673	61 086	5 150	(4 335)	61 900

* Regnskap for 2023 er ikke mottatt, kun foreløpige tall.

Andre aksjer og andeler	Eier og stemmeandel	Balanseført verdi
Sagene Parkeringshus ANS	4,4 %	411
Losby Gods Eiendom AS	1 %	600
Sum		1 011

Kortsiktige investeringer	Balanseført verdi
Aksjer i midlertidig eie	130 895
Sum	130 895

Aksjer i midlertidig eie gjelder investering i Parkveien 27-31 AS som ble kjøpt 31. oktober 2023 og videresolgt den 1.1.2024 til Parkveien Utvikling AS.

Langsiktig fordring som forfaller senere enn ett år	Konsern	
	2023	2022
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	160 000	0
Andre fordringer	4 800	5 800
Sum langsiktig fordring	164 800	5 800



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 11 - SKATT

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
20 521	16 841	20 521	16 866
0	0	0	411
0	0	(4 977)	(3 897)
20 521	16 841	15 544	13 380
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:			
93 207	76 526	67 582	115 455
20 505	16 836	14 868	25 400
20 521	16 841	15 544	13 380
(16)	(6)	(676)	12 021
Skatteeffekten av følgende poster:			
(16)	(6)	(853)	(9 040)
0	0	(838)	(1 540)
0	0	0	0
0	0	1 970	1 343
0	0	(955)	21 258
(16)	(6)	(676)	12 021
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Skattefordel (-forpliktelse)			
0	0	(29 002)	(41 607)
0	0	750	653
0	0	(8 466)	(91)
0	0	723	73
0	0	(35 995)	(40 972)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
20 521	16 841	20 521	16 866
(20 521)	0	(20 521)	0
0	16 841	0	16 866



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org nr. 927102552

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 12 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Balanseført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 730 000	1 600 000
Sum	0	0	1 730 000	1 600 000

2. 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 2025, forlengt med ett (1) år.
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bilerendom AS,
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS og heleide dotre (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, rentedeckningsgrad og belåningsgrad (LTV).
Per 31.12.2023 var nok 630 000 trukket opp i lånefasiliteten.

3. Lånedebitor Sognsveien 90 AS - totale lånefasiliteter på nok 500 000
Totale lånerammer består av én fasilitet på nok 500 000 med forfall i 2030.
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Sognsveien 90 AS:
Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet
Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet
Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav
I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad (LTV).
Per 31.12.2023 var nok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten.

4. Lånedebitor Solheimveien 7 AS - totale lånefasiliteter på nok 600 000
Totale lånerammer består av én fasilitet på nok 600 000 med forfall i 2030
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Solheimveien 7 AS og Solheimveien 15 AS:
Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet
Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet
Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav
I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad (LTV).
Per 31.12.2023 var nok 600 000 trukket opp i lånefasiliteten.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2023.

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld				
Tomter og bygninger	0	0	1 867 426	1 938 682
Finansielle anleggsmidler	743 488	743 488	0	0
Sum	743 488	743 488	1 867 426	1 938 682

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernet har bankgaranti på nok 3 200 for å dekke skyldig skattetrekk.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.
Alle representerte selskap i konsernkontosystemet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS stiller som selvskyldnerkautionist for ethvert mellomværende på den juridiske konsernkonto.



Note 13 - EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	(13 683)	723 378
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Avsatt utbytte	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	52 038	52 038
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>60</u>	<u>737 002</u>	<u>(1 645)</u>	<u>735 417</u>

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	19 684	756 746
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsemsbidrag	0	0	(9 832)	(9 832)
Avsatt utbytte	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	72 686	72 686
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>60</u>	<u>737 002</u>	<u>42 538</u>	<u>779 600</u>



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2023
(tall i hele tusen)

Note 14 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Bertel O. Steen Eiendom Holding 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 Holding AS	30	30	100 %	100 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.

Note 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter	0	0	9 543	7 939
Påløpt lønn, feriepenger og styrehonorar	0	0	7 013	6 403
Andre påløpte kostnader	0	0	5 965	10 499
Sum annen kortsiktig gjeld	0	0	22 522	24 901



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Selskapet og konsernets resultater

Selskapsregnskap

Resultatet i selskapsregnskapet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS viser en økning på 13 millioner kroner i årets årsresultat sammenlignet med 2022, hovedsakelig forklart av økning i konsernbidrag fra døtre, som reflekterer en sunn økonomi i de underliggende konsernene.

Konsernregnskap

Omsetning per desember 2023 var på 289 millioner kroner, hvorav 236 millioner kroner kom fra leieinntekter og 53 millioner kroner fra salgsgevinst av eiendommen Lerstadveien i Ålesund. Økning i leieinntektene i 2023 var i hovedsak drevet av inflasjonsjustering på 6,5 %. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter, hensyntatt betaling av netto rentekostnader på 67 millioner kroner, bidro med 109 millioner kroner.

Avskrivningene økte i 2023 med 47 millioner kroner grunnet ekstraordinære regnskapsmessige nedskrivninger av tre eiendommer. Nedskrivningsvurderingene er

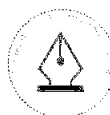
gjort per eiendom og behovet oppstod grunnet endringer i makroøkonomiske faktorer i løpet av 2023. På konsernnivå foreligger det merverdier per 31.12.2023 med 2 530 millioner kroner, som gir en tilfredsstillende belåningsgrad i forhold til virkelige verdier.

I november 2023 ble Parkveien 27-31 AS kjøpt for 132 millioner kroner. Kjøpet er klassifisert som midlertidig eie, da det i januar er solgt videre til et felleseid selskap. Det ble investert ytterligere 83 millioner kroner i varige driftsmidler. Det ble utbetalt et lån til Bertel O. Steen Holding AS på 70 millioner kroner i tillegg til utbetaling av utbytte på 40 millioner kroner. Investeringsaktivitetene og finansieringsaktivitetene, ble omtrentlig finansiert av kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, salget av Lerstadveien (93 millioner kroner), og økt opplåning i bank (130 millioner kroner)

Finanskostnader økte i 2023 som følge av det økte rentebildet.

Konsernresultat - Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Tall i MNOK	2023	2022
Leieinntekter	236	222
Andre driftsinntekter	53	58
= SUM DRIFTSINNTEKTER	289	280
Lønns- og driftskostnader	42	36
= FORVALTNINGSRESULTAT (EBITDA)	247	245
Av- og nedskrivninger	118	69
Sum finansposter	62	60
= RESULTAT FØR SKATT	68	115
Skatteskostnad	16	13
= ÅRSRESULTAT	52	102



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Virksomhetens art

Bertel O. Steen Eiendom driver med forvaltning og utvikling av eiendom i hovedsak på østlandet, men har også eiendommer på vestlandet og sørlandet. Hovedkontoret ligger i Lørenskog. Se mer om virksomheten i avsnittet over om «Hvem er vi» og «Strategi».

Arbeidsmiljø

Eiendoms konsernet er opptatt av inkludering, kompetanseheving og å tilby sine medarbeidere utfordrende arbeidsoppgaver i et stimulerende arbeidsmiljø. For å ivareta utviklingen av organisasjonen gjennomføres regelmessige målinger av medarbeidertilfredshet, og nødvendige tiltak iverksettes.

I 2023 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter. Skader følges opp

og rapporteres gjennom konsernets etablerte HMS-rutiner. Gjennom et nært samarbeid med bedriftshelsetjenesten blir den enkelte ivaretatt etter behov. Konsernet arbeider kontinuerlig med tiltak for å forebygge skader og uhell.

Konsernets sykefravær ligger godt under gjennomsnittet for Norge. Sykefraværet i 2023 var 2,0 prosent, 0,2 prosentpoeng lavere enn i 2022. Korttidsfraværet var 0,7 prosent i 2023, som er 0,2 prosent lavere enn i 2022.



31



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Likestilling og diskriminering

Likestilling- og mangfoldsarbeidet i Bertel O. Steen Eiendom er forankret i – og en integrert del av konsernets strategi, verdier, policies og retningslinjer.

Mangfold er viktig for alle som vil ha medarbeidere med ulike erfarings- og kunnskapsbakgrunn. Vi skal være en arbeidsplass preget av respekt, toleranse og tillit. Bertel O. Steen Eiendom har et mangfoldig og bredt kundesegment og det er naturlig at selskapet gjenspeiler dette i måten selskapet er organisert og driver på.

Bertel O. Steen Eiendom har nulltoleranse for diskriminering, og har fokus på å hindre forskjellsbehandling på grunnlag av kjønn, etnisitet, alder, religion eller livssyn i saker som rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, karriereutvikling og forfremmelse.

Bertel O. Steen Eiendom hadde en kvinneandel på 25 prosent i 2023, som er likt med 2022. Konsernet har ingen kvinner i ledergruppen.

Mangfold er viktig for alle som vil ha medarbeidere med ulike erfarings- og kunnskapsbakgrunn. Vi skal være en arbeidsplass som preges av respekt, toleranse og tillit.

Bertel O. Steen Eiendom

Påvirkning ytre miljø

Vi erkjenner at vår bransje har et stort fotavtrykk på miljøet, hvor blant annet Co2 utslipp tilknyttet oppvarming av bygg, utslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, vannforbruk og avfall, er fokusområder. I Bertel O. Steen Eiendom er vi opptatt av å redusere vår påvirkning på det ytre

miljøet og jobber derfor aktivt for å redusere negative miljøeffekter fra vår virksomhet. Se gjennomgangen av årets bærekraftsaktiviteter omtalt over i rapporten for en mer utfyllende redegjørelse.

32



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Etiske retningslinjer

Bertel O. Steen Eiendom er opptatt av å opptre sannferdig og etisk forsvarlig i alle forretningsmessige sammenhenger. Våre etiske retningslinjer danner en ramme for hva Bertel O. Steen Eiendom anser som sannferdig og etisk forsvarlig atferd. Retningslinjene er ikke uttømmende. Utgangspunktet er at alle medarbeidere må utvise god dømmekraft og varsomhet i sitt arbeid for konsernet. Ansatte i stillinger med påvirkningskraft overfor forretningsforbindelser skal fremlegge oversikt over egne verv og eierinteresser, samt opplyse om andre forhold om den ansatte som person som selskapet bør vite om.

Ingen medarbeidere skal forberede eller ta del i forhandlinger med forretningsforbindelser dersom den ansatte eller noen av dennes nærstående (ektefelle/samboer, barn, foreldre, svigerfamilie etc.) eller personlige venner, har en økonomisk interesse eller annen interesse i virksomheten det forhandles med.

Dersom interessekonflikt skulle oppstå plikter

medarbeideren på eget initiativ å varsle nærmeste leder.

Medarbeidere i Bertel O. Steen Eiendom skal til enhver tid opptre profesjonelt overfor kunder, leverandører, konkurrenter og eventuelle andre samarbeidspartnere. Leverandører skal behandles på en rettferdig og åpen måte. Medarbeidere i Bertel O. Steen Eiendom må ikke bruke sin stilling til å oppnå personlige fordeler hos leverandører. Alle innkjøp skal gjennomføres i tråd med konsernets policy for innkjøp.

I leverandøravtaler og andre avtaler med relevante forretningsforbindelser skal det inntas en klausul som forplikter avtaleparten å gjøre seg kjent med og etterleve Bertel O. Steens etiske retningslinjer. Konkurrenter skal behandles og omtales på en respektfull måte. Det skal foreligge skriftlige avtaler med kunder, leverandører og andre forretningsforbindelser. Ved avtaleinngåelser skal gjeldende fullmaktstruktur etterleves.

Personvern

Personvern- og informasjonssikkerhetsarbeidet er en integrert del av virksomhetsstyringen, og er basert på følgende hovedretningslinjer:

- Risiko og nødvendige tiltak som ivaretar kontinuitet og sikring av informasjon identifiseres gjennom risikovurderinger som skal oppdateres minimum én gang i året, samt ved større endringer.
- Slike endringer kan for eksempel være endringer i lovpålagte krav, virksomhet, tjenester, prosjekter, arkitektur, systemer eller infrastruktur.
- Informasjon som er Bertel O. Steens eiendom

eller som forvaltes og behandles på vegne av kunder og samarbeidspartnere, skal sikres slik at informasjonen ikke eksponeres for uvedkommende, endres utilsiktet, eller blir utilgjengelig for nødvendig bruk.

- Det skal foreligge en oppdatert oversikt over utstyr og systemer som inneholder informasjon. All informasjon som ikke er offentlig skal slettes fra utstyr som har vært benyttet til å behandle informasjon når dette utstyret avhendes/leveres inn.
- Alle ansatte skal gis tilstrekkelig opplæring innen personvern og informasjonssikkerhet.

33



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven) blir tilgjengeliggjort på selskapets nettside www.boseiendom.no, innen 30.06.2024.

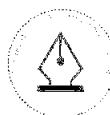


Risiko

Konsernets håndtering av risiko er nødvendig for å sikre verdiskaping for aksjonærer, medarbeidere og for samfunnet. Styret og ledelsen har kontinuerlig fokus på risikomomenter som vil kunne påvirke oss. Å ta risiko er også en mulighet, så å kartlegge og styre risikoene er en vesentlig oppgave. Styret er komfortabel med behandling og eksponering av risikofaktorene i regnskapet, herunder blant annet finansiell renterisiko, leverandør-/kunderisiko, likviditets- og finansieringsrisiko og endringer i den makroøkonomiske utviklingen. Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter som bidrar til å trygge fremtidig

likviditet. 1100 millioner kroner av totale lån er sikret med fastrente i tillegg til at lånene samlet sett har lang løpetid før det er behov for refinansiering. Selskapets belåningsgrad i forhold markedsverdien av eiendommene er relativt lav, som reduserer selskapets renterisiko. Konsernets vurdering av egen likviditets- og finansieringsrisiko utgjør en viktig del av selskapets risikovurdering. Det vurderes løpende om konsernets likviditetsreserve og finansieringsstruktur er tilstrekkelig, og om kvaliteten på styring og kontroll er tilfredsstillende.

34



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Fremtidsutsikter

Leieinntektene for 2024 har fått et løft med en leiejustering tilsvarende endringene i KPI med 4,1 %. Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter. En stor andel av selskapets bankfinansiering har fastrente, som gir forutsigbarhet for finansieringskostnader. Positiv leieutvikling i en rekke segmenter i kombinasjon med avtagende vekst i byggekostnader samt utsikter til lavere rente, vil kunne gi muligheter for gode eiendomsinvesteringer. Eiendomsmarkedet anses å være på vei tilbake mot en ny balanse og normalisering, selv om dette kan ta noe tid.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3 bekrefter styret at regnskapet er utarbeidet i samsvar med forutsetningen om fortsatt drift. Utover det som fremkommer av regnskapet, kjenner ikke styret til at det har inntruffet forhold i løpet av 2023, eller etter regnskapsårets utgang, som er av vesentlig betydning for årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er etablert forsikring som dekker personlig erstatningsansvar for styret og daglig leder i selskapet. Forsikringen dekker krav som rettes mot styret og daglig leder og avgrenses av forsikringsvilkårene.



Resultatdisponeringer

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS fikk et årsresultat i 2023 på 73 millioner kroner. Det foreslås å utbetale et utbytte og konsernbidrag på 40 millioner kroner, mens 33 millioner kroner foreslås overført til annen egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

I 2024 har Eiendomskonsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2023. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2023.

35



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

«elektronisk signert»

Jens-Fredrik Jolland
Styrets leder

«elektronisk signert»

Harald Frigstad
Styremedlem

«elektronisk signert»

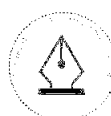
Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem

«elektronisk signert»

Katrine Klovholt Fjeldhus
Styremedlem

«elektronisk signert»

Helene Bryde Steen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6EBA7E94651546A2B2A93F84074AD0C7