



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Øivind Solbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4/5	2 603 000	2 375 000
Sum kostnader		2 603 000	2 375 000
Driftsresultat		-2 603 000	-2 375 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		24 603 000	5 322 000
Sum finansinntekter		24 603 000	5 322 000
Annen finanskostnad		34 500 000	50 502 000
Sum finanskostnader		34 500 000	50 502 000
Netto finans		-9 897 000	-45 180 000
Resultat før skattekostnad		-12 500 000	-47 555 000
Skattekostnad	8		-1 881 000
Årsresultat		-12 500 000	-45 674 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 500 000	-45 674 000
Sum overføringer og disponeringer		-12 500 000	-45 674 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7/10	222 976 000	235 473 000
Lån til foretak i samme konsern	8	99 000 000	98 000 000
Kortsiktige investeringer			130 895 000
Andre aksjer og langsiktige lån	7	118 990 000	85 520 000
Sum finansielle anleggsmidler		440 966 000	549 888 000
Sum anleggsmidler		440 966 000	549 888 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 443 000	100 000
Konsernfordringer		65 280 000	9 996 000
Sum fordringer		72 723 000	10 096 000
Sum omløpsmidler		72 723 000	10 096 000
SUM EIENDELER		513 689 000	559 984 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs		162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 976 000	52 476 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		39 976 000	52 476 000
Sum egenkapital		202 809 000	215 309 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	310 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	310 000 000
Sum langsiktig gjeld		310 000 000	310 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 000	0
Kortsiktig konserngjeld		873 000	33 062 000
Annen kortsiktig gjeld			1 616 000
Sum kortsiktig gjeld		878 000	34 678 000
Sum gjeld		310 878 000	344 678 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 687 000	559 987 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 831 000	14 038 000
Annen driftsinntekt	2	4 174 000	46 983 000
Resultatandel fra deleid boligprosjekt		29 017 000	3 568 000
Sum inntekter		47 022 000	64 589 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 547 000	50 128 000
Annen driftskostnad		13 107 000	5 289 000
Sum kostnader		39 654 000	55 417 000
Driftsresultat		7 368 000	9 172 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	10 449 000	3 575 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-1 263 000	4 456 000
Sum finansinntekter		9 186 000	8 031 000
Annen finanskostnad	6	22 920 000	17 276 000
Sum finanskostnader		22 920 000	17 276 000
Netto finans		-13 734 000	-9 245 000
Resultat før skattekostnad		-6 366 000	-73 000
Skattekostnad	8	-8 040 000	-348 000
Årsresultat		1 674 000	275 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			4 574 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	1 674 000	-4 299 000
Sum overføringer og disponeringer		1 674 000	275 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	285 164 000	303 590 000
Sum varige driftsmidler		285 164 000	303 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	0	80 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	111 690 000	50 467 000
Kortsiktige investeringer	7	0	130 895 000
Sum finansielle anleggsmidler		111 690 000	261 362 000
Sum anleggsmidler		396 854 000	564 952 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 585 000	185 000
Forskuddsbetalte kostnader		41 000	13 000
Konsernfordringer		139 556 000	10 129 000
Sum fordringer		147 182 000	10 327 000
Sum omløpsmidler		147 182 000	10 327 000
SUM EIENDELER		544 036 000	575 279 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	57 083 000	37 714 000
Sum opptjent egenkapital		57 083 000	37 714 000
Sum egenkapital		219 916 000	200 547 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	869 000	7 002 000
Sum avsetninger for forpliktelser		869 000	7 002 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	310 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	310 000 000
Sum langsiktig gjeld		310 869 000	317 002 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 016 000	1 167 000
Betalbar skatt	8	17 000	0
Skyldige offentlige avgifter		94 000	0
Kortsiktig konserngjeld		6 171 000	54 915 000
Annen kortsiktig gjeld		5 954 000	1 648 000
Sum kortsiktig gjeld		13 252 000	57 730 000
Sum gjeld		324 121 000	374 732 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 037 000	575 279 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470135

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øivind Solbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4/5	2 603 000	2 375 000
Sum kostnader		2 603 000	2 375 000
Driftsresultat		-2 603 000	-2 375 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		24 603 000	5 322 000
Sum finansinntekter		24 603 000	5 322 000
Annen finanskostnad		34 500 000	50 502 000
Sum finanskostnader		34 500 000	50 502 000
Netto finans		-9 897 000	-45 180 000
Resultat før skattekostnad		-12 500 000	-47 555 000
Skattekostnad	8		-1 881 000
Årsresultat		-12 500 000	-45 674 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 500 000	-45 674 000
Sum overføringer og disponeringer		-12 500 000	-45 674 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7/10	222 976 000	235 473 000
Lån til foretak i samme konsern	8	99 000 000	98 000 000
Kortsiktige investeringer			130 895 000
Andre aksjer og langsiktige lån	7	118 990 000	85 520 000
Sum finansielle anleggsmidler		440 966 000	549 888 000
Sum anleggsmidler		440 966 000	549 888 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		7 443 000	100 000
Konsernfordringer		65 280 000	9 996 000
Sum fordringer		72 723 000	10 096 000
Sum omløpsmidler		72 723 000	10 096 000
SUM EIENDELER		513 689 000	559 984 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs		162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	39 976 000	52 476 000
Sum opptjent egenkapital		39 976 000	52 476 000

Sum egenkapital **202 809 000** **215 309 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	310 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	310 000 000	310 000 000
Sum langsiktig gjeld	310 000 000	310 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 000	0
Kortsiktig konserngjeld	873 000	33 062 000
Annen kortsiktig gjeld		1 616 000
Sum kortsiktig gjeld	878 000	34 678 000
Sum gjeld	310 878 000	344 678 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	513 687 000	559 987 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 831 000	14 038 000
Annen driftsinntekt	2	4 174 000	46 983 000
Resultatandel fra deleid boligprosjekt		29 017 000	3 568 000
Sum inntekter		47 022 000	64 589 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 547 000	50 128 000
Annen driftskostnad		13 107 000	5 289 000
Sum kostnader		39 654 000	55 417 000
Driftsresultat		7 368 000	9 172 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	10 449 000	3 575 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-1 263 000	4 456 000
Sum finansinntekter		9 186 000	8 031 000
Annen finanskostnad	6	22 920 000	17 276 000
Sum finanskostnader		22 920 000	17 276 000
Netto finans		-13 734 000	-9 245 000
Resultat før skattekostnad		-6 366 000	-73 000
Skattekostnad	8	-8 040 000	-348 000
Årsresultat		1 674 000	275 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			4 574 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	1 674 000	-4 299 000
Sum overføringer og disponeringer		1 674 000	275 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	285 164 000	303 590 000
Sum varige driftsmidler		285 164 000	303 590 000

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8	0	80 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	111 690 000	50 467 000
Kortsiktige investeringer	7	0	130 895 000
Sum finansielle anleggsmidler		111 690 000	261 362 000

Sum anleggsmidler		396 854 000	564 952 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		7 585 000	185 000
Forskuddsbetalte kostnader		41 000	13 000
Konsernfordringer		139 556 000	10 129 000
Sum fordringer		147 182 000	10 327 000

Sum omløpsmidler		147 182 000	10 327 000
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		544 036 000	575 279 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	57 083 000	37 714 000
Sum opptjent egenkapital		57 083 000	37 714 000

Sum egenkapital		219 916 000	200 547 000
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	869 000	7 002 000
Sum avsetninger for forpliktelses		869 000	7 002 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		310 000 000	310 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		310 000 000	310 000 000
Sum langsiktig gjeld		310 869 000	317 002 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 016 000	1 167 000
Betalbar skatt	8	17 000	0
Skyldige offentlige avgifter		94 000	0
Kortsiktig konserngjeld		6 171 000	54 915 000
Annen kortsiktig gjeld		5 954 000	1 648 000
Sum kortsiktig gjeld		13 252 000	57 730 000
Sum gjeld		324 121 000	374 732 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 037 000	575 279 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, resultatregnskap 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 2024 og av dets resultater 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 2024 og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-11 07:56

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 Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2024



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS
Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

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

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

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

* Revisjonsberetning

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



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekter		13 831	14 038
0	0	Andre driftsinntekter	2	4 174	46 983
0	0	Resultatandel fra deleid boligprosjekt		29 017	3 568
0	0	Sum driftsinntekter		47 021	64 588
Driftskostnader					
0	0	Av- og nedskrivninger	3	(26 547)	(50 128)
2 603	2 375	Andre driftskostnader	4/5	(9 013)	(5 289)
2 603	2 375	Sum driftskostnader		(39 654)	(55 417)
(2 603)	(2 375)	Driftsresultat		7 367	9 172
Finansposter					
24 603	5 322	Finansinntekter	6	10 449	3 575
(34 500)	(50 502)	Finanskostnader	6	(22 920)	(17 276)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	(1 263)	4 456
(9 897)	(45 180)	Sum finansposter		(13 734)	(9 245)
(12 500)	(47 555)	Resultat før skattekostnad		(6 366)	(74)
0	1 881	Skattekostnad	8	8 040	348
(12 500)	(45 674)	Årsresultat		1 674	275
Disponering:					
0	0	Avgitt konsernbidrag		0	4 574
(12 500)	(45 674)	Overført til (fra) annen egenkapital	9	1 674	(4 299)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	285 164	303 590
0	0	Sum varige driftsmidler		285 164	303 590
Finansielle anleggsmidler					
99 000	98 000	Lån til foretak i samme konsern	8	0	80 000
222 976	235 476	Aksjer og andeler i samme konsern	7/10	0	0
118 990	85 520	Andre aksjer og langsiktige lån	7	111 690	50 467
440 965	418 996	Sum finansielle anleggsmidler		111 690	130 467
440 965	418 996	Sum anleggsmidler		396 854	434 057
Omløpsmidler					
Investeringer					
0	130 895	Kortsiktige investeringer	7	0	130 895
0	130 895	Sum investeringer		0	130 895
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		0	0
65 280	9 996	Kortsiktige fordringer konsern		139 556	10 129
7 443	100	Andre fordringer		7 582	185
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		41	13
72 723	10 096	Sum fordringer		147 180	10 327
0	0	Bankinnskudd og kontanter	10	0	0
72 723	140 991	Sum omløpsmidler		147 181	141 222
513 688	559 987	SUM EIENDELER		544 036	575 279



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS


Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024
(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
60	60	Aksjekapital	9/11	60	60	
162 773	162 773	Overkurs	9	162 773	162 773	
162 833	162 833	Sum innskutt egenkapital		162 833	162 833	
Opptjent egenkapital						
39 976	52 476	Annen egenkapital	9	57 083	37 714	
202 809	215 309	SUM EGENKAPITAL		219 916	200 547	
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	Utsatt skatt	8	869	7 002	
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		869	7 002	
Annen langsiktig gjeld						
310 000	310 000	Gjeld til selskap i samme konsern		310 000	310 000	
310 000	310 000	Sum annen langsiktig gjeld		310 000	310 000	
Kortsiktig gjeld						
5	0	Leverandørgjeld		1 016	1 167	
873	33 062	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		6 171	54 915	
0	0	Betalbar skatt	8	17	0	
0	0	Skyldige offentlige avgifter		94	0	
0	0	Foreslått utbytte		0	0	
0	1 616	Annen kortsiktig gjeld		5 944	1 648	
878	34 678	Sum kortsiktig gjeld		13 250	57 730	
310 878	344 678	SUM GJELD		324 119	374 732	
513 688	559 987	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 036	575 279	

Styret i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS
Oslo, 10. april 2025


Stein Øivind Solbakken
Styrets leder


Gro Hege Nilsen
Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

NOTER

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Grunnleggende regnskapsprinsipper

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

Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS med datterselskaper, hvor Bertel O. Steen Eiendomsutvikling 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 konsernregnskapet 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 oppkjøpsdøypunktet. 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.

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Estimater

Ved vurdering av inntekter, kostnader og balanseposter hvor det ikke foreligger markedsverdier utarbeides estimater. Ledelsens estimater bygger på tilgjengelig informasjon på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet (beste estimat). Estimater er 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 Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Inntekter

Ved tjenestesalg:

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammensettingsprinsippet 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.

Skatter

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

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS
Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024
(tall i hele tusen)

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Andre driftsinntekter				
Salgsgevinster ved salg av eiendom	0	0	29 017	50 549
Andre driftsinntekter	0	0	4 174	2
Sum andre driftsinntekter	0	0	33 191	50 551

Note 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	Goodwill	2024 Sum	2023 Sum
Anskaffelseskost 1.1.	406 400	0	406 400	465 909
Tilgang	3 396	4 726	8 122	3 360
Avgang	0	0	0	(62 869)
Anskaffelseskost 31.12.	409 796	4 726	414 522	406 400

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	102 810	0	102 810	74 136
Årets ordinære avskrivninger	3 322	0	3 322	3 851
Årets nedskrivning	18 500	4 726	23 226	46 277
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	1	0	1	(21 453)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	124 632	4 726	129 358	102 810

Bokført verdi 31.12. 285 164 0 285 165 303 590

Økonomisk levetid 0-50 år 5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Tomter avskrives ikke. Årets nedskrivning goodwill er relatert til merverdi i Camillas Hus AS.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Note 4 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Nærstående part	Tilknytning	Involverte selskap	Transaksjon
Bertel O. Steen AS	Søsterkonsern	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	Husleie
Bertel O. Steen Eiendom AS	Søsterselskap	Bertel O. Steen Eiendom AS med datterselskaper	Administrasjon og finansiering

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2024
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	3 495
Renteinntekter	Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper	6 933
Totalt		10 428

Kostnader	Motpart	2024
Administrasjon	Bertel O. Steen Eiendom AS	5 114
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	55
Rentekostnader	Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper	23 730
Totalt		28 899

Note 5 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagte revisjonstjenester	44	61	209	164
Teknisk bistand	8	12	146	135
Sum revisjonskostnader	52	73	355	299

Note 6 - FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8 530	5 322	6 933	3 575
Annen renteinntekt	3 503	0	3 516	0
Inntektsført konsernbidrag datter	12 570	0	0	0
Annen finansinntekt	0	0	0	0
Sum finansinntekt	24 603	5 322	10 449	3 575
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(22 965)	(11 499)	(23 730)	(15 278)
Annen rentekostnad	0	0	0	0
Annen finanskostnad	(11 534)	(39 004)	811	(1 997)
Sum finanskostnad	(34 499)	(50 502)	(22 919)	(17 275)
Sum finansposter	(9 896)	(45 180)	(12 470)	(13 700)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS
Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024
(tall i hele tusen)

Nota 7 - AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balansført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %	28 087	1 470	408
Håvardstun AS	Lørenskog	100 %	7 867	7 157	(68)
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100 %	21 795	3 398	1 864
Lauvåsen Bieleiendom AS	Lørenskog	100 %	1 056	8 742	(1 919)
Lerstadveien 525 AS	Lørenskog	100 %	26 527	52 443	4 209
Nils Hansens vei 9-11 AS	Lørenskog	100 %	113 267	113 278	(16 700)
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100 %	6 338	6 165	563
Fjelhamerveien 3 AS	Lørenskog	100 %	18 009	3 603	266
Gardemoen Nord Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %	30	87	(3)
Camillas Hus AS	Lørenskog	100 %	0	2 413	358
Sum aksjer i konsernselskap			222 976	198 756	(11 022)

Tilknyttede selskaper

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnkudd/ overføringer	Balansført verdi
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	78 080	46 077	(1 263)	33 469	78 284
Professor Kohls vei Utvikling AS*	Oslo	41 %	40 909	4 390	29 017	0	33 406
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			118 990	50 467	27 754	33 469	111 690

Andel årets resultat fra Prof Kohls Vei Utvikling AS er klassifisert som driftsinntekt.

	Kostpris	Balansført
Aksjer i midlertidig eie per 31.12.2023	130 895	130 895
Sum kortsiktige investeringer	130 895	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.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Note 8 - SKATT

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
0	0	(1 906)	1 290
0	0	0	0
0	0	0	0
0	(1 881)	(6 134)	(1 638)
0	(1 881)	(8 040)	(348)
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:			
(12 500)	(47 555)	(6 366)	(74)
(2 750)	(10 462)	(1 401)	(16)
0	(1 881)	(8 040)	(348)
(2 750)	(8 581)	6 639	332
Skatteeffekten av følgende poster:			
0	0	(1 156)	0
(2 750)	(8 141)	0	0
0	0	6 106	980
0	(440)	1 689	(648)
(2 750)	(8 581)	6 639	332
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Skattefordel (-forpliktelse)			
0	0	5 569	1 026
0	0	0	0
0	0	(6 438)	(8 028)
0	0	(869)	(7 002)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
0	0	(1 906)	1 290
0	0	1 923	(1 290)
0	0	17	0



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Note 9 - EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	37 714	200 547
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Feil tidligere år	0	0	(122)	(122)
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	17 818	17 818
Årets resultat	0	0	1 674	1 674
Egenkapital 31.12.	60	162 773	57 083	219 917

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	52 476	215 309
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	(12 500)	(12 500)
Egenkapital 31.12.	60	162 773	39 976	202 809

Note 10 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2024	Morselskap 2023	Konsern 2024	2023
Balanseført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

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

Lånedebitor Bertel O. Steen Bileiendom AS - totale lånefasiliteter på tnoK 750 000.
Totale lånerammer består av én fasilitet på tnoK 750 000 med forfall i 2026, forlenget med 2 x ett (1) år.
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS, Bertel O.

Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):
Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene
Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene
Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene

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

Pr. 31.12.2024 er tnoK 520 000 av den totale lånefasilitetene på tnoK 750 000 benyttet i Bertel O. Steen Bileiendom AS.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2024.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for balanseført gjeld i søsterselskap Bertel O. Steen Bileiendom AS:

	Morselskap 2024	2023	Konsern 2024	2023
Tomter og bygninger	0	0	285 164	303 590
Finansielle anleggsmidler	222 976	235 476	0	0
Sum	222 976	235 476	285 164	303 590

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

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

**Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS**

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2024

(tall i hele tusen)

Note 11 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Egenkapital 1.1. 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
Bertel O. Steen Eiendom Holding AS	30	30	100 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.